

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

07-2023 Cantón Puerto Quito: Que reforma a la Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos	2
013-2023 Cantón Rumiñahui: Sobre los impuestos prediales urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	6
- Cantón Taisha: Que expide la primera Ordenanza reformatoria a la Ordenanza del presupuesto general para el ejercicio económico 2023	44
114-GADMT Cantón Tena: 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 su vigencia en el bienio 2024 - 2025	57



**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. 07-2023

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO:**

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, en cuyo artículo 14, inciso segundo, reza: "El tributo será emitido y recaudado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, mediante la generación de dos títulos de crédito diferenciados, el uno del impuesto predial y el otro del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos. La tesorería municipal está obligada a cobrar estos impuestos en un sólo acto."; sin embargo, se precisa una reforma a dicho articulado por razones técnicas para la generación de los títulos de crédito y que se detallan en el informe técnico emitido por la Dirección Administrativa y contenido en el Memorando Nro. GADMCPQ-DA-2023-1345-M, de 26 de diciembre de 2023.

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: *“l) 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. (...)”*;

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.- Sustituir el inciso segundo del artículo 14, por el siguiente:

“El tributo del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos, será emitido y recaudado juntamente con el impuesto predial en un solo título de crédito, por Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.”

DISPOSICIÓN 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 del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los veinte y ocho días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MERCY MARISOL
VERDEZOTO SANCHEZ**

Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez
ALCALDESA (S) DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**

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, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó 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**, en dos sesiones, Extraordinarias de 27 y 28 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate 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 a la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, Alcaldesa Subrogante de este Cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 28 de diciembre de 2023.- 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 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 29 de diciembre de 2023.



Sr. Victor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, Alcaldesa Subrogante del cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 29 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.



Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

ORDENANZA No. 013-2023

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO

Que, la Carta Fundamental del Estado, en el Art. 226, dispone que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos ... ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”*, en el Art. 264 numerales 1, 5 y 9 determina que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*, *“Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”*, y *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; reiterado en los Arts. 55 letras a), e) e i), y 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 301, de la Constitución de la República del Ecuador, precisa que *“Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”*, disposición igualmente prevista en los Arts. 57 letras a) y b), 60 letra e), 186 y 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Art. 1 del Código Tributario;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 139, prescribe que *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 185, prevé que *“Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley.”*; y, en el Art. 491 letras a) y b), determina que son fuentes de financiación municipal, entre otros: *“El impuesto sobre la propiedad urbana”* y *“El impuesto sobre la propiedad rural”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, prescribe que *“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”*; y, en el Art. 499, precisa que *“Las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 495, determina 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. - 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; y, - c) 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. - Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. - Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 496, señala 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.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 497, dispone que *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 502, señala que *“Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;* y, en el Art. 504 precisa que *“Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 503, prescribe que *“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 las... normas”, determinadas en el presente artículo;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 505, señala lo siguiente *“Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”,* lo cual también está previsto en el Art. 518 del mismo cuerpo legal;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 506, dispone que *“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 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 del valor de los derechos de cada uno”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 507, dispone *“Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las ... regulaciones”, determinadas en este artículo”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 511, prescribe que *“Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente”;* y, en el Art. 512 señala que *“El impuesto deberá 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, aún cuando no se hubiere 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, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa 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 del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 516, prevé que *“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del*

suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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, así como los factores para la valoración de las edificaciones. - Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”; y, en el Art. 517, señala que “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 522, determina que “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. - Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. - El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”; y, el Art. 523 dispone “El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 524, dispone “El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario. Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Asimismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo...”;

Que, el Código Orgánico Tributario, en el Art. 15, define que la “Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley”, hecho generador que de acuerdo con el Art. 16 es el “presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo”; y,

en los Arts. 18 y 19, precisa que *“La obligación tributaria nace cuando se realiza el presupuesto establecido por la ley para configurar el tributo”*, y *“es exigible a partir de la fecha que la ley señale para el efecto”*;

Que, la Ley de Defensa contra Incendios, en el Art. 33, dice *“Unifícase 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”*; y, el Art. 33-A, dispone lo siguiente *“Restablécense las exoneraciones del Impuesto del uno y medio por mil adicional al impuesto predial, en favor de las Instituciones a que se refiere el Art. 34 del Código Tributario Vigente.”*;

Que, el Reglamento General de Defensa Contra Incendios, en el Art. 38, prescribe que *“Para el fiel cumplimiento de la recaudación de la contribución establecida en el Art. 33 de la Ley, y de conformidad con la facultad otorgada en el numeral 5. del Art. 4 de la misma las Jefaturas de Zona recabarán de los tesoreros Municipales la entrega oportuna de la recaudación mensual de dichos fondos, bajo responsabilidad de estos funcionarios.”*;

Que, el Reglamento General de Defensa Contra Incendios, en el Art. 39, dispone lo siguiente *“Facultase a los Cuerpos de Bomberos para que los fondos de que trata el Art. 33 de la Ley, sean ingresados en su Presupuesto, en una partida especial destinada a satisfacer las necesidades bomberiles del lugar a que correspondan.”*;

Que, el Concejo expide la Ordenanza No. 002-2021 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1587 de 31 de mayo de 2021, y la Ordenanza No. 013-2022 que contiene la Primera reforma a la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 609 de 16 noviembre 2022;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui aprobó la Ordenanza Municipal 018-2021 que contiene la Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023 en el cantón Rumiñahui, publicada en Registro Oficial Edición Especial No. 1865 del 11 de enero de 2022, la misma que debe ser revisada de acuerdo con el ordenamiento jurídico;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, aprobó la Ordenanza Municipal 019-2021 que Regula el Impuesto a los Predios Urbanos, Rurales y Adicionales en el cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1865 del 11 de enero de 2022, reformada mediante Ordenanza Municipal 008-2022, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 354 del 18 de julio de 2022;

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2024-2025, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria de los Impuestos Prediales y sus adicionales en el Cantón Rumiñahui;

Que, en cumplimiento de las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente es imperativo actualizar la Ordenanza Municipal 018-2021 que contiene la Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023 en el cantón Rumiñahui; y la “*Ordenanza Municipal 019-2021 y su reforma que Regula el Impuesto a los Predios Urbanos, Rurales y Adicionales en el cantón Rumiñahui*”; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 264 inciso final, de la Constitución de la República del Ecuador, y Arts. 7, 57 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA SOBRE LOS IMPUESTOS PREDIALES
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI
PARA EL BIENIO 2024-2025

TÍTULO I
GENERALIDADES

CAPÍTULO I
DEL OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1. Objeto. – El objeto de la presente Ordenanza es determinar la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales; establecer los mapas correspondientes al valor del suelo urbano y rural, la tabla de agregación de valor de los elementos constructivos, que regirán para el bienio 2024-2025; y, regular los impuestos prediales sobre la propiedad urbana y rural del cantón Rumiñahui.

Art 2. Ámbito. - La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para todos los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial del Cantón Rumiñahui.

CAPÍTULO II
HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO Y SUJETO PASIVO

Art. 3. Hecho generador. - El hecho generador es el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural, de exclusiva financiación de los gobiernos autónomos descentralizados, conforme lo previsto en los Arts. 490 y 491 letras a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 16 del Código Orgánico Tributario.

Art. 4. Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural, es la municipalidad del Cantón Rumiñahui, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 501 y 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, Art. 23 del Código Orgánico Tributario.

Art. 5. Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural, los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Rumiñahui, conforme lo previsto en los Art. 501, 515 y 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Art. 24 del Código Orgánico Tributario.

TÍTULO II

VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CAPÍTULO I

DE LA VALORACIÓN

Art 6. Valor de la propiedad. - El valor de los bienes inmuebles estará constituido por los siguientes elementos: el valor del suelo, el valor de las edificaciones y el valor de reposición, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 495 y 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art 7. Valor del suelo. - 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 terreno, conforme lo previsto en el Art. 495 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art 8. Valor de las edificaciones. - Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 495 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art 9. Valor de reposición. - 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, según el Art. 495 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 10. Decimales. - En los cálculos establecidos en la presente Ordenanza se considerarán cuatro (4) decimales para los resultados concernientes a la identificación de los factores de corrección; y dos (2) decimales para la obtención de los valores monetarios de los avalúos.

CAPÍTULO II

DE LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 11. Valor del metro cuadrado de suelo urbano. - Es el valor unitario, básico y referencial del suelo en zonas urbanas donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar; resultado de las investigaciones de ofertas de venta del suelo; de los análisis del medio físico (infraestructuras, servicios urbanos, equipamientos y vialidad); del medio económico-social (estratos sociales), de la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui (edificabilidad y uso de suelo); y, de factores de consolidación urbanística (ocupación del suelo en zonas urbanas que se encuentran en áreas rurales), que han posibilitado definir zonas homogéneas de valoración expresados en un mapa de valor del suelo urbano. (Anexo 1: Mapa de Valoración del suelo urbano para el bienio 2024 - 2025).

Art. 12. Valor del terreno en suelo urbano. - Es el valor del metro cuadrado del suelo urbano, multiplicado por la superficie del terreno y por el factor total de corrección.

Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$VTu = Vu * Stu * Ftcu$$

Donde:

VTu = Valor del terreno en suelo urbano.

Vu = Valor del metro cuadrado del suelo urbano (ver Anexo 1).

Stu = Superficie del terreno en suelo urbano.

Ftcu = Factor total de corrección de suelo urbano.

Art. 13. Factor total de corrección de suelo urbano. - Es el valor resultado del producto entre todos los factores de ajuste que se aplican al terreno en suelo urbano: constructibilidad, relación frente/fondo y localización en la manzana.

Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$Ftcu = Fc * Ff * Fl$$

Donde:

Ftcu = Factor total de corrección de suelo urbano.

Fc = Factor por constructibilidad del suelo.

Ff = Factor por relación frente/fondo.

F1 = Factor por localización en la manzana.

Art. 14. Aplicación de factores de ajuste en el suelo urbano. - Los factores de ajuste que constan en la ficha predial urbana y que deben ser aplicados, se calcularán de la siguiente manera:

1. Factor por Constructibilidad del suelo (Fc): De acuerdo con las disposiciones previstas en los artículos 22, 32 y 33 de la Ordenanza No. 002-2021 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui, reformada por la Ordenanza No. 013-2022, que establecen las siguientes categorías de terrenos:

- a. Terreno edificable: es aquel que no cuenta con ninguna afectación para su edificación.
- b. Terreno edificable con restricción: es aquel terreno con condición para implantación de edificaciones y actividades de acuerdo con la zonificación existente en el sector. Son terrenos que tienen riesgo mitigable definido por la Dirección de Gestión de Riesgos, en el cual se puede mitigar a través de obras civiles. También se incluye el suelo declarado como patrimonio.
- c. Terreno no edificable: Son áreas con condición de riesgo no mitigable como aquellas con pendientes mayores a 27 grados, áreas dispuestas a riesgo volcánico, inundación, con susceptibilidad de movimientos de remoción en masa, de deslizamiento o localizadas en fallas geológicas, protección ecológica o natural, redes de energía del Sistema Nacional Interconectado con voltaje igual o superior a 69 Kv.

Los factores que se aplicarán al suelo urbano de estos tipos de terrenos son:

Cuadro No. 1

TIPOS DE TERRENO POR CONSTRUCTIBILIDAD	FACTOR
Edificable	Fc1 = 1.00
Edificable con restricción	Fc2 = 0.95
No edificable	Fc3 = 0.90

En el caso de que un terreno se encuentre en más de una categoría por constructibilidad, se aplicará la siguiente fórmula, según los casos y combinaciones que se presenten:

$$F_c = \frac{(S_e * F_{c1}) + (S_{er} * F_{c2}) + (S_{ne} * F_{c3})}{S_{tu}}$$

Donde:

Fc = Factor por Constructibilidad del suelo.

Se = Porción de superficie de terreno con suelo edificable.

Ser = Porción de superficie de terreno con suelo edificable con restricción.

Sne = Porción de superficie de terreno con suelo no edificable.

Fc1...Fc3=Factor a aplicar según la porción de terreno correspondiente.

Stu = Superficie total del terreno.

- Factor por relación frente / fondo del terreno (Ff): En base a las condiciones del mapa Geomorfológico del territorio del Cantón Rumiñahui, se establece que el área urbana se asienta sobre un territorio colinado (colinas de geografía alargada), lo que determina que la morfología de los terrenos tenga una relación Frente - Fondo adecuada para su edificabilidad de hasta 1:5.




Los factores asignados para las relaciones mayores y menores son:


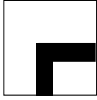
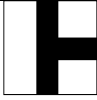
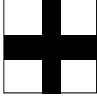



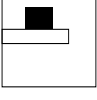
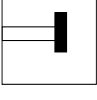
Cuadro No. 2

RELACIÓN FRENTE / FONDO DEL TERRENO	FACTOR
Menor que 1:1	0.80
Entre 1:1 y menor que 1:6	1.00
Igual o mayor que 1:6	0.95
En todas las alicuotas producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, se aplicará como factor Ff=1.0	

- Factor por localización en la manzana (Fl): Los terrenos adquieren mayor o menor condición de edificabilidad y rentabilidad en función a su localización en la manzana. Los factores que se aplicarán son los siguientes:

Cuadro No. 3

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	FACTOR
0	Esquinero 	Con frente a dos calles	1.00
1	En cabecera 	Se localiza en todo el frente de la manzana	1.00
2	Intermedio 	Se localiza en los puntos intermedios de la longitud de la manzana	0.95

3	Intermedio con dos frentes		Los frentes dan salida a dos vías	0.95
4	En L		El vértice interior gira más o menos a 90 grados para dar lugar a salida y/o acceso a otra vía	0.90
5	En T		Teniendo frente a dos vías, tiene un acceso lateral, edificable o no, a una tercera vía	0.90
6	En cruz		Tiene una geometría definida por el acceso a las cuatro vías	0.80
7	Manzanero ortogonal		Con geometría ortogonal limitado por cuatro vías	1.00
8	Manzanero triangular		Con geometría triangular definido por tres vías	0.95
9	Triangular		Con geometría triangular con acceso por un solo frente	0.90
10	En callejón		Se ubica en la parte interior de la longitud de un pasaje	0.90
11	Interior		Se localiza al final de un pasaje	0.85

SECCIÓN II

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 15. Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos. - Es el resultado de realizar presupuestos de obra de los diferentes sistemas constructivos existentes en el Cantón Rumiñahui, con información de análisis de precios unitarios y estudio de presupuestos de obra, que permitieron efectuar la relación a metro cuadrado de construcción por cada rubro edificado (Anexo 3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos para el bienio 2024 - 2025).

Art. 16. Valor Unitario del metro cuadrado de edificación. - Se establece por la sumatoria de los valores unitarios de cada elemento registrado en la variable descripción de las construcciones establecida en la

ficha predial que se refieren a estructura, acabados e instalaciones y que tienen relación directa con la tabla de agregación de valores. Este valor por metro cuadrado obtenido corresponde al valor de reposición o nuevo.

Art. 17. Valoración de la edificación. - Para obtener el valor de un bloque edificado, se aplicará la siguiente formula:

$$VC=Sb*Vu*Ftcc$$

Donde:

VC = Valor de la construcción por bloque.

Sb = Superficie del bloque edificado.

Vu = Valor Unitario del metro cuadrado de construcción.

Ftcc =Factor total de corrección de construcción.

Art. 18. Factor total de corrección de edificación. - Es el valor resultado del producto entre todos los factores de ajuste que se aplican a la construcción: edad, conservación y uso.

Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$Ftcc=Fed*Fcv*Fus$$

Donde:

Ftcc = Factor total de corrección de construcción.

Fed = Factor por edad.

Fcv = Factor por conservación.

Fus = Factor por uso.

Art. 19. Aplicación de factores de ajuste en la edificación. – Se aplicará los factores de ajuste que constan en la ficha predial y se calcularán de la siguiente manera:

1. Factor por edad (Fed): Corresponde a la depreciación calculada en función de la vida útil del material predominante empleado en la estructura. Los factores para aplicar son los siguientes:

Cuadro No. 4:

ESTRUCTURA	RANGO DE EDAD POR AÑOS	FACTOR
Sin estructura	No aplica	1.00
Caña	1-5	0.95
	6-10	0.71
	Más de 10	0.36
Madera	1-5	0.99
	6-10	0.96
	11-20	0.85
	21-30	0.59
	Más de 30	0.36
Hierro	1-5	1.00
	6-10	0.97
	11-20	0.90
	21-30	0.74
	31-40	0.49
	Más de 40	0.36
Hormigón armado	1-5	1.00
	6-10	0.98
	11-20	0.93
	21-30	0.82
	31-40	0.65
	41-60	0.45
	Más de 60	0.36
Acero estructural	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.96
	21-30	0.88
	31-40	0.78
	41-60	0.54
	Más de 60	0.36
Hierro / Hormigón armado en construcciones industriales	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.95
	21-30	0.87
	31-40	0.74
	41-60	0.52
Adobe / Tapial (mampostería soportante)	Más de 60	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.97
	11-20	0.90
	21-30	0.74

	31-40	0.49
	Más de 40	0.36
Piedra (mampostería soportante)	1-5	1.00
	6-10	0.98
	11-20	0.93
	21-30	0.82
	31-40	0.65
	41-60	0.45
	Más de 60	0.36
Ladrillo / bloque (mampostería soportante)	1-5	1.00
	6-10	0.98
	11-20	0.94
	21-30	0.84
	31-40	0.70
	41-60	0.49
	Más de 60	0.36
Bloque con hierro de refuerzo (mampostería soportante)	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.96
	21-30	0.88
	31-40	0.78
	41-60	0.54
	Más de 60	0.36

2. Factor por conservación (Fcv): El estado de conservación, comprende el grado de mantenimiento de las condiciones físicas de la construcción referidas a elementos de la estructura, mampostería, acabados e instalaciones. En función del estado de conservación se establecen las siguientes calificaciones y factores a aplicar:

Cuadro No. 5

ESTADO	CALIFICACIÓN DE LA CONSERVACIÓN	FACTOR
OBSOLETO	El inmueble requiere sustituciones totales a nivel estructural o en uno o más elementos como cubiertas, paredes o pisos.	0.15
MALO	El inmueble requiere reparaciones importantes en acabados, instalaciones y en especial en su estructura, presentando un marcado deterioro de la construcción.	0.30
REGULAR	El inmueble requiere reparaciones de alguna importancia tanto en su estructura como en los enlucidos, pisos e instalaciones.	0.60
BUENO	El inmueble requiere reparaciones de poca importancia en su estructura, mampostería, pisos, cubierta y acabados en	0.80

	general. Esta clase indica que existe un control y cuidado de las condiciones físicas de la construcción.	
MUY BUENO	El inmueble no requiere reparaciones en su estructura, acabados e instalaciones. Esta clase generalmente es aplicable a construcciones nuevas o aquellas que no han sobrepasado la edad de 3 años.	1.00

3. Factor por uso (Fus): Es la base para ajustar el valor de una edificación que está destinada a otros usos y empleo de tecnología distinta a la residencial. Este factor corresponde a la sumatoria de estructura, instalaciones técnico-mecánicas, hidráulicas, sanitarias, circuitos cerrados de Tv, sistemas contra incendios, sistemas de comunicación (voz y datos) y otros elementos tecnológicos con los que cuentan otros tipos de usos.

Cuadro No. 6

USO DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR
Residencial	1,00
Gestión municipal y provincial	1,05
Centros educativos (mayor a 2 pisos)	1,15
Cuerpo de bomberos	1,20
Complejos recreativos	1,20
Distribuidoras de vehículos	1,20
Fuerte militar	1,20
Centros comerciales	1,25
Centros de salud (hospitales)	1,25
Hoteles y Hosterías	1,25
Gasolineras	1,25
Bancos	1,30
Instalaciones Industriales	1,30

CAPÍTULO IV

VALORACIÓN RURAL

SECCIÓN I

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 20. Valor del metro cuadrado de suelo rural. - Es el valor unitario, básico y referencial del suelo en zonas rurales donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar, resultado de las investigaciones de ofertas de venta del suelo; la comparación de los valores de suelo de los territorios vecinos con los cuales colinda el cantón Rumiñahui; de los análisis de los sistemas productivos (basados en la metodología de valoración masiva de tierras rurales del programa SIGTIERRAS); y, de la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui (uso de suelo y tamaño del predio), que han posibilitado definir zonas homogéneas de valoración expresados en un mapa de valor del suelo rural. (Anexo 2: Mapa de Valoración del suelo rural para el bienio 2024 - 2025).

Art. 21. Valor del terreno en suelo rural. - Es el valor del metro cuadrado de suelo rural multiplicado por la superficie del terreno y por el factor total de corrección.

Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$VTr = Vr * Str * Fctr$$

Donde:

VTr = Valor del terreno en suelo rural.

Vr = Valor del metro cuadrado del suelo rural (ver Anexo 2).

Str = Superficie del terreno en suelo rural.

Fctr = Factor total de corrección de suelo rural.

En el caso de que el terreno en suelo rural se encuentre localizado en dos o más zonas de valor, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VTr = [(Vr1 * Str1) + (Vr2 * Str2) + \dots + (Vrn * Strn)] * Fctr$$

Donde:

VTr = Valor del terreno en suelo rural.

Vr1 = Valor del metro cuadrado de la zona de valor 1 de suelo rural (ver Anexo 2).

Str1 = Superficie del terreno en la zona de valor 1 de suelo rural.

Vrn = Valor del metro cuadrado de la zona de valor n de suelo rural (ver Anexo 2).

Strn = Superficie del terreno en la zona de valor n de suelo rural.

F_{tr} = Factor total de corrección de suelo rural.

Art. 22. Factor total de corrección de suelo rural. - Es el valor resultado del producto entre todos los factores de ajuste que se aplican al terreno en suelo rural: capacidad de uso, superficie y afectaciones.

Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$F_{tr} = F_u * F_s * F_a$$

Donde:

F_{tr} = Factor total de corrección de suelo rural.

F_u = Factor por capacidad de uso.

F_s = Factor por superficie.

F_a = Factor por afectaciones.

Art. 23. Aplicación de factores de ajuste. - Los factores de ajuste se calcularán de la siguiente manera:

1. Factor por capacidad de uso (F_u): Permite evaluar la aptitud de las tierras para producir sin deteriorarse, en forma sostenida, en función de características fisicoquímicas del suelo (condiciones agronómicas), relieve y erosión (condiciones topográficas) y del clima y exposición solar (condiciones climatológicas), este factor realiza un ajuste al valor considerando las limitaciones presentes en cada clase. De acuerdo con las clases de terreno establecidas en el manual de USDA (Departamento de Agricultura de los Estados Unidos), válido y aplicable en el Cantón Rumiñahui, se establecen las siguientes clases:

Cuadro No. 7

CLASE	LIMITACIÓN	DESCRIPCIÓN
I-II	No aplica	Sin presencia en el área rural.
III	Baja	Se reduce la selección de plantas o requieren prácticas especializadas de conservación o ambas, con poca pedregosidad que no limitan o imposibilitan las labores de maquinaria. Incluyen a suelos ligeramente salinos y no salinos. Drenaje bueno y moderado.
IV	Moderada	Se restringen la elección de cultivos o requieren un manejo muy cuidadoso, presentan diferentes niveles de salinidad y alta toxicidad por carbonatos o aluminio. Requiere tratamiento

		especial para labores de maquinaria agrícola, permite un laboreo ocasional.
V	Media	Terrenos para pastos y bosques, generalmente no aptos para cultivos, requieren de un tratamiento muy especial en cuanto a las labores con maquinaria, presentan limitaciones difíciles de eliminar en la práctica.
VI	Alta	No aptos para su aprovechamiento bajo cultivos, sus pendientes restringen el uso de maquinaria, pueden ser utilizados en la producción de pastos, árboles, vida silvestre o cultivos especiales en cobertura.
VII	Muy Alta	No aptos para cultivos y que restringen su uso a la producción de pastos o árboles o vida silvestre, estas tierras tienen limitaciones muy fuertes para el laboreo debido a la pendiente.
VIII	Total	Únicamente pueden ser utilizados para recreación o vida silvestre o abastecimiento de agua o propósitos estéticos por las limitaciones muy fuertes para el laboreo debido a la pendiente.

Los factores que se aplicarán al suelo rural de estas clases de terrenos se expresan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 8

CLASE DE TERRENO POR CAPACIDAD DE USO	FACTOR
III	Fu3 = 0.68
IV	Fu4 = 0.56
V	Fu5 = 0.45
VI	Fu6 = 0.32
VII	Fu7 = 0.19
VIII	Fu8 = 0.06

En el caso de que un terreno se encuentre comprendido en más de una clase por capacidad de uso se aplicará la siguiente fórmula, según los casos y combinaciones que se presenten:

$$Fu = ((SIII * Fu3) + (SIV * Fu4) + (SV * Fu5) + (SVI * Fu6) + (SVII * Fu7) + (SVIII * Fu8)) / Str$$

Donde:

Fu = Factor por capacidad de uso.

SIII = Porción de superficie de terreno con suelo Clase III.

SIV = Porción de superficie de terreno con suelo Clase IV.

SV = Porción de superficie de terreno con suelo Clase V.

SVI = Porción de superficie de terreno con suelo Clase VI.

SVII = Porción de superficie de terreno con suelo Clase VII.

SVIII = Porción de superficie de terreno con suelo Clase VIII.

Fu3...Fu8=Factor a aplicar según la porción de terreno correspondiente.

Str = Superficie total del terreno.

- Factor por superficie (Fs): Los terrenos tienen variaciones en su oferta y demanda según su superficie, ya que el método comparativo señala que los predios más pequeños tienen mayor demanda; por lo que los factores asignados, según la Guía de Catastros Prediales de la Asociación de Municipalidades del Ecuador, se expresan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 9

RANGOS DE SUPERFICIE en metros cuadrados (m2.)		FACTOR
DESDE	HASTA	
Menor o igual a 2.500		1.2
2.500,01	50.000	1.1
50.000,01	500.000	1.0
500.000,01	1.000.000	0.9
Mayor a 1.000.000		0.8

3. Factor por afectaciones (Fa): Este factor se aplica a los terrenos en suelo rural que tienen afectación por lahares, quebradas y redes de tensión eléctrica. Los factores que se aplicarán son los que se expresan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 10

PRESENCIA DE AFECTACIONES EN EL TERRENO	FACTOR
Sin afectaciones	1
Con una o más afectaciones	0,85

SECCIÓN II

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RURAL

Art. 24. Valoración de la edificación rural. - Para la valoración de la edificación rural, se aplicará lo dispuesto para las edificaciones de carácter urbanas establecidas en la presente Ordenanza.

TÍTULO III

DE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES

CAPITULO I DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 25. Propiedades urbanas. - Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro de los límites de la zona establecidas como tal, en la Ordenanza No. 002-2021 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui y la Ordenanza No. 013-2022 que contiene la Primera reforma a la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando un predio resulte cortado por una 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, conforme lo dispuesto en el Art. 501, inciso tercero, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 26. Determinación de la base imponible de los inmuebles urbanos. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, misma que será valorada mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las ordenanzas municipales respectivas, menos las deducciones legales correspondientes.

Cuando el valor de la adquisición es mayor al valor del avalúo municipal, para efectos tributarios se tomará el valor de adquisición.

Art. 27. Período impositivo del impuesto predial urbano. - El impuesto predial urbano, el impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, son de aplicación anual, comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año fiscal, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Art. 28. Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios urbanos avaluados separadamente en el cantón, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se procederá conforme lo dispuesto en el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 29. Pago de impuestos y tributos adicionales. - El impuesto predial; impuesto a los inmuebles no edificados; y, tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año fiscal, con las rebajas y recargos previstos en el presente artículo de conformidad con lo establecido en el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin necesidad de que Tesorería notifique estas obligaciones. El impuesto predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

TABLA No. 1

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Los pagos que se hagan a partir del primero (01) de julio, tendrán un recargo único 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, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

Art. 30. Tarifas del Impuesto Predial. - Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del

cinco por mil (5 %) para el caso de predios urbanos, en cumplimiento de lo dispuesto en los Arts. 504 y 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para efecto de los cálculos descritos en el presente artículo, se aplicará lo señalado en la siguiente tabla:

TABLA No. 2

Rango	Valor Catastral Imponible		Tarifa básica
	Desde	Hasta	
1	0,00	HASTA 25 SBU	0,0000000
2	DESDE 25,01 SBU	15.000,00	0,0007500
3	15.000,01	20.000,00	0,0007750
4	20.000,01	25.000,00	0,0008000
5	25.000,01	30.000,00	0,0008250
6	30.000,01	40.000,00	0,0008500
7	40.000,01	50.000,00	0,0008750
8	50.000,01	75.000,00	0,0009000
9	75.000,01	100.000,00	0,0009250
10	100.000,01	125.000,00	0,0009500
11	125.000,01	150.000,00	0,0009750
12	150.000,01	175.000,00	0,0010000
13	175.000,01	200.000,00	0,0010250
14	200.000,01	250.000,00	0,0010500
15	250.000,01	300.000,00	0,0010750
16	300.000,01	400.000,00	0,0011000
17	400.000,01	500.000,00	0,0011250
18	500.000,01	750.000,00	0,0011500
19	750.000,01	1.000.000,00	0,0012000

20	1.000.000,01	1.250.000,00	0,0012500
21	1.250.000,01	1.500.000,00	0,0013000
22	1.500.000,01	2.000.000,00	0,0013500
23	2.000.000,01	2.500.000,00	0,0014000
24	2.500.000,01	3.000.000,00	0,0014500
25	3.000.000,01	4.000.000,00	0,0015000
26	4.000.000,01	5.000.000,00	0,0015500
27	5.000.000,01	7.500.000,00	0,0016000
28	7.500.000,01	10.000.000,00	0,0016500
29	10.000.000,01	En adelante	0,0017000

La diferencia del impuesto y adicionales que causare la actualización o revisión del avalúo catastral remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, será cancelada por el propietario hasta la finalización del año fiscal en que realizó su pedido y los cálculos serán aplicados con la Tabla No. 2 que antecede.

Art. 31. Tributos adicionales sobre el Impuesto Predial Urbano. - Con el Impuesto Predial Urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

1. Tasa por servicio de Mantenimiento Catastral.
2. Tasa por servicio de Mantenimiento Vial.
3. Tasa de Seguridad Ciudadana.
4. Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos del cero punto quince por mil (0.15 %) del avalúo del predio, conforme lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y el artículo 38 de su Reglamento; y,
5. Tasa para recolección de basura a los predios no edificados, conforme lo previsto en el Art. 14 de la Ordenanza Municipal de Gestión Ambiental en el Cantón Rumiñahui, reformada por la Ordenanza Nro. 0133-2016 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 896 de 5 de diciembre 2016.

Las referidas tasas se cobrarán de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA No. 3

Valor Catastral Imponible		Mantenimiento Vial USD	Tasa de Seguridad USD	Mantenimiento Catastral USD
Desde	Hasta			
0,01	HASTA 25 SBU	3	3	2

DESDE 25,01 SBU	15.000,00	4	4	2,5
15.000,01	20.000,00	5	5	3
20.000,01	25.000,00	6	6	3,5
25.000,01	30.000,00	6	6	3,5
30.000,01	40.000,00	7	7	4
40.000,01	50.000,00	7	7	4
50.000,01	75.000,00	8	8	4,5
75.000,01	100.000,00	9	9	5
100.000,01	125.000,00	10	10	5,5
125.000,01	150.000,00	10	10	5,5
150.000,01	175.000,00	12	12	6
175.000,01	200.000,00	12	12	6
200.000,01	250.000,00	12	12	6
250.000,01	300.000,00	15	15	7
300.000,01	400.000,00	15	15	7
400.000,01	500.000,00	15	15	7
500.000,01	750.000,00	20	20	8
750.000,01	1.000.000,00	20	20	8
1.000.000,01	1.250.000,00	25	25	10
1.250.000,01	1.500.000,00	25	25	10
1.500.000,01	2.000.000,00	25	25	10
2.000.000,01	2.500.000,00	30	30	15
2.500.000,01	3.000.000,00	30	30	15
3.000.000,01	4.000.000,00	30	30	15
4.000.000,01	5.000.000,00	30	30	15

5.000.000,01	7.500.000,00	30	30	15
7.500.000,01	10.000.000,00	30	30	15
10.000.000,01	En adelante	30	30	15

Art. 32. Impuesto a los inmuebles no edificados. - El impuesto a los predios no edificados, se liquidará y cobrará conforme lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 33. Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata. - El impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata o zona de expansión urbana, se liquidará y cobrará conforme lo dispuesto en el Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 34. 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, en los términos previstos en el Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para efectos de los cálculos contenidos en la disposición legal citada, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las Instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme al siguiente cuadro de coeficientes de aplicación:

TABLA No. 4

Tabla de Rebaja Hipotecaria	
Saldo Deuda en dólares	% Rebaja
Menor a 25 SBU	Exonerado Impuesto
De 25.01 SBU a 15.000	20%
15.000.01 a 30.000	25%
30.000.01 a 50.000	30%
50.000.01 a 70.000	35%
70.000.01 en adelante	40%

Art. 35. Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial urbano las propiedades previstas en los Arts. 509, 510 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO II
IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 36.- Propiedades Rurales. - Se consideran propiedades rurales, aquellos predios ubicados dentro de los límites de la zona rural establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui.

Cuando un predio resulte cortado por una 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.

Art. 37. Base imponible. - La base imponible se determinará conforme lo previsto en el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menos las deducciones legales correspondientes.

Art 38. Período impositivo del impuesto predial rural. - El Impuesto Predial Rural y tributos adicionales, es anual, y está comprendido en el período que va desde el 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año fiscal. Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Art. 39. Valor catastral de propietarios de varios predios.- En el caso de que el propietario tenga varios predios en el área rural, para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, conforme lo previsto en el Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 40. Tarifa del impuesto Predial Rural. - Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%0) y un máximo del tres por mil (3%0) para el caso de predios rurales, de acuerdo con lo previsto en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TABLA NO. 5

Rango	Valor Catastral Imponible		Tarifa
	Desde	Hasta	
1	0	HASTA 15 SBU	0
2	DESDE 15,01 SBU	10.000,00	0,00025
3	10.000,01	10.250,00	0,00026
4	10.250,01	15.000,00	0,00027
5	15.000,01	20.000,00	0,00028
6	20.000,01	25.000,00	0,00029
7	25.000,01	30.000,00	0,0003
8	30.000,01	40.000,00	0,00031
9	40.000,01	50.000,00	0,00032

10	50.000,01	75.000,00	0,00033
11	75.000,01	100.000,00	0,00034
12	100.000,01	125.000,00	0,00035
13	125.000,01	150.000,00	0,00036
14	150.000,01	175.000,00	0,00037
15	175.000,01	200.000,00	0,00038
16	200.000,01	250.000,00	0,00039
17	250.000,01	300.000,00	0,0004
18	300.000,01	400.000,00	0,00042
19	400.000,01	500.000,00	0,00044
20	500.000,01	750.000,00	0,00046
21	750.000,01	1.000.000,00	0,00048
22	1.000.000,01	1.250.000,00	0,0005
23	1.250.000,01	1.500.000,00	0,00052
24	1.500.000,01	2.000.000,00	0,00054
25	2.000.000,01	2.500.000,00	0,00056
26	2.500.000,01	3.000.000,00	0,00058
27	3.000.000,01	4.000.000,00	0,0006
28	4.000.000,01	5.000.000,00	0,00062
29	5.000.000,01	en adelante	0,00064

Art. 41. Tributos adicionales al impuesto predial rural. - Con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

1. Tasa por servicio de Mantenimiento Catastral.
2. Tasa de Seguridad Ciudadana.
3. Contribución Predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución Anual es el 0.15 por mil del Avalúo Total del predio, tal como lo establece el artículo 33 de la Ley Contra Incendios.

Art. 42. Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las deducciones respecto del valor de la propiedad, de

acuerdo con lo previsto en el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 43. Forma y plazo para el pago del impuesto. - La forma, pago y descuentos estará sujeto a lo prescrito en el Art. 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

Art. 44. Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las propiedades previstas en el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TÍTULO IV
DISPOSICIONES COMUNES A LOS
IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES

CAPÍTULO I
DEL SISTEMA CATASTRAL Y CATASTRO INMOBILIARIO

Art. 45. Sistema catastral.- El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 46. Catastro inmobiliario. - Es el inventario debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles bajo cualquiera de las formas de propiedad previstas en el artículo 321 de la Constitución de la República, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Corresponde a un modelo multifinanciarario compuesto por datos catastrales básicos, alfanuméricos y geográficos. Contiene información, en la ficha predial, que se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo con los siguientes aspectos:

1. Aspectos jurídicos. – Contiene el registro de los datos catastrales relacionados con la propiedad de los bienes inmuebles, a través del correspondiente título de adquisición inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad.
2. Aspectos físico-técnicos. - Corresponde al registro de los linderos y superficie, así como de las características de los terrenos y edificaciones.
3. Aspectos económicos. - Contempla la valoración del suelo, edificaciones y mejoras adheridas al lote.

Art. 47. Propiedad. - Es el derecho real que tienen las personas sobre un inmueble, para gozar y disponer de ella.

Art. 48. Mejora adherida. - En los bienes patrimoniales, se considerará como mejora adherida a la propiedad del inmueble patrimonial, los costos directos de intervención por mantenimiento, restauración y/o rehabilitación, valor que se reflejará en los datos valorativos del sistema catastral.

En el caso de bienes inmuebles patrimoniales que hayan sido intervenidos con presupuesto Municipal, le corresponde a la Dirección de Fiscalización, una vez firmada el acta entrega-recepción, enviar un informe técnico a la Dirección de Avalúos y Catastros, indicando los valores antes referidos.

Para los bienes inmuebles de propiedad particular patrimoniales, que hayan sido intervenidos con las respectivas aprobaciones y permisos municipales, les corresponde a los propietarios comunicar por escrito al Director de Avalúos y Catastros, a la que se adjuntará el contrato de obra firmado con fecha anterior a la solicitud y debidamente notariado. Se reflejará en la información valorativa del inmueble urbano y/o rural del sistema catastral municipal, el 75% del valor total del contrato presentado como mejora adherida a la propiedad del bien inmueble patrimonial.

Art. 49. Tributación de predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios dueños se procederá de acuerdo con lo prescrito en el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 50. Revisión del avalúo. - El sujeto pasivo de la obligación tributaria, emitido legalmente el catastro podrá solicitar la revisión del avalúo, conforme lo previsto en el Art. 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 51. Garantía hipotecaria. - Las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad, conforme lo dispone el Art. 499 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO II DE LAS EXENCIONES ESPECIALES

Art. 52. Adulto mayor. - De acuerdo con lo prescrito en el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido 65 años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, esta exonerada del pago de impuestos municipales, para lo cual se deberá observar lo previsto la Ordenanza Nro. 015-021 publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 1774 de 30 de noviembre de 2021.

Art. 53. Personas con discapacidad. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador

privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

CAPÍTULO III

DE LA NOTIFICACIÓN, RECLAMOS E IMPUGNACIONES

Art. 54. Notificación. - Concluido el proceso de actualización del avalúo y de los catastros, la Dirección Financiera procederá a notificar por la prensa a los sujetos pasivos haciéndoles conocer dicho particular, y difundir el catastro a través de la web institucional, conforme lo dispone los Arts. 496 y 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 55. Reclamos e impugnación. - Los sujetos pasivos, podrán presentar los reclamos e impugnaciones de los cuales se crean asistidos, de acuerdo con lo previsto en el Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 115 del Código Orgánico Tributario, y Art. 217 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

La Dirección de Avalúos y Catastros, procederá a revisar in situ caso por caso, si el valor por metro cuadrado y los factores de valoración se han aplicado en legal y debida forma, lo cual constará en el informe correspondiente. De existir error procederá a rectificar y notificar a la Dirección Financiera para la baja y emisión del título correspondiente, y al Administrado sobre el particular.

CAPÍTULO IV

DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 56. Títulos de Crédito. - Con sustento en el catastro actualizado por la Dirección de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes a los impuestos prediales urbanos y rurales y tributos adicionales en formato magnético.

Art. 57. Baja de títulos de crédito. – Emitido el título de crédito, procederá la baja únicamente en los casos que se determina error en el nombre del sujeto pasivo, o en el avalúo, o en la determinación del impuesto por inmueble no edificado y en los demás casos previstos en la Ley.

Si el sujeto pasivo alega improcedencia del impuesto por solar no edificado, el sujeto pasivo presentará la factura del pago del servicio de luz eléctrica, en base al cual la Dirección de Avalúos y Catastros emitirá el informe técnico correspondiente; y, si argumenta la inexistencia de servicios de agua potable y alcantarillado la Dirección de Agua Potable emitirá el informe técnico respectivo.

A fin de que el sujeto activo cuente con información cruzada, la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, en el sistema catastral, actualizará la información de las redes del servicio de agua potable y de los predios que cuentan con medidor de dicho servicio y lo completará conforme los estudios que se realicen progresivamente.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, es la encargada de ingresar o actualizar los servicios básicos de agua potable y alcantarillado, en el sistema de información pertinente.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Forman parte de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:

Anexo 1: Mapa de Valoración del suelo urbano para el bienio 2024 - 2025.

Anexo 2: Mapa de Valoración del suelo rural para el bienio 2024 - 2025

Anexo 3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos para el bienio 2024 - 2025

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA. - Con el fin de regularizar el cobro de tasas que ha venido realizando la Institución sin estar previsto en el ordenamiento jurídico municipal, refórmese las siguientes Ordenanzas tributarias:

1. En la “*ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES, EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI*”, signada con el número 036-2006, publicada en el Registro Oficial No. 434 de 10 de enero 2007, incorpórese las siguientes reformas:

a. En el Art. 5, “SERVICIOS TÉCNICOS”, inclúyase el siguientes numerales.

“14. *Servicios de Mantenimiento catastral Urbano de acuerdo con la tabla que se adjunta como documento habilitante a la presente Ordenanza*”.

15. *Servicio de Mantenimiento Catastral Rural, el valor anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.*

b. En el Art. 7, “SERVICIOS ADMINISTRATIVOS”, agréguese el siguiente numeral:

“4. *En todos los títulos de crédito emitidos por el GADMUR, el servicio de impresión tendrá un valor de 0.20 USD.*”

2. En la Ordenanza Municipal de Gestión Ambiental en el Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial Nro. 31 de 22 de septiembre de 2009, reformada, entre otras por la Ordenanza Nro. 0133-2016 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 896 de 5 de diciembre 2016, en el Art. 14, sustitúyase el porcentaje de “1,5%”, por el por “1,25%”

3. En la Ordenanza que Regula la Tasa por Utilización Vehicular de las Vías Públicas en el Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial Nro. 304 de 11 de abril de 2001, realícese las siguientes reformas:

3.1 Cámbiese la denominación de “*ORDENANZA QUE REGULA LA TASA POR UTILIZACIÓN VEHICULAR DE LAS VÍAS PÚBLICAS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI*” por “*ORDENANZA QUE REGULA LA TASA POR UTILIZACIÓN VEHICULAR DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y MANTENIMIENTO VIAL URBANO EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI*”

- 3.2 Sustitúyase el artículo 2, por el siguiente: *“Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de la tasa por utilización vehicular de las vías públicas del Cantón Rumiñahui, los propietarios de vehículos sean personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho beneficiarios de las vías del cantón Rumiñahui; y, de la tasa por mantenimiento vial los propietarios de bienes inmuebles en el área urbana del Cantón”*.
- 3.3 En el Art. 4, inclúyase lo siguiente:
- 3.3.1 A continuación de la frase *“tarifas anuales”*, inclúyase la frase *“Por uso vehicular de la vía:”*
- 3.3.2 Incorporase un inciso final que diga: *“Por mantenimiento vial urbano, de acuerdo con la tabla que se adjunta como documento habilitante a la presente Ordenanza”*
- 3.4 Sustitúyase el artículo 5, por el siguiente: *“Recaudación. - La tasa por utilización vehicular de las vías públicas del Cantón Rumiñahui se cobrará previo a la matriculación vehicular y la tasa por mantenimiento vial en conjunto con el impuesto predial”*
- 3.5 Elimínese el artículo 6.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En referencia a las zonas urbanas que se encuentran al interior de las áreas rurales del cantón Rumiñahui, declaradas así según la Ordenanza 002-2021 y su reforma 013-2022 del PDyOT y PUGS; y que consideran factores de aumento progresivo según consolidación urbanística en su procesamiento de datos para el valor del suelo, regirán durante el bienio 2024-2025 y serán actualizadas según su desarrollo urbanístico.

SEGUNDA. - En la valoración de las edificaciones, en lo que corresponde al dato del sistema catastral denominado: USO BLOQUE DE CONSTRUCCIÓN, se mantendrá como uso RESIDENCIAL. De igual manera, para la valoración del suelo, en aquellos predios que no tuvieren registrado los datos de FRENTE y/o FONDO en el catastro municipal, se considerará como factor frente-fondo el valor de uno (Ff=1). Estas asignaciones se mantendrán hasta que se concluya con la actualización de estos datos en la ficha catastral de cada predio.

TERCERA. - En caso de que un predio mantuviere en su valoración histórica un valor al alza o la baja y con la presente valoración esta tendencia cambie, se podrá presentar un avalúo externo por parte del propietario; y si este valor convalida la tendencia histórica, se procederá a adoptar el valor del avalúo externo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguense todas las normas jurídicas de igual o menor jerarquía que se opongan y las siguiente:

1. Ordenanza Nro. 018-2012 Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023 del Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No 1865 de 11 de enero de 2022.

2. Ordenanza Nro. 019-2021 que Regula el Impuesto a los Predios Urbanos, Rurales y Adicionales en el Cantón Rumiñahui, publicada en Registro Oficial Edición Especial N° 1865, de 11 de enero de 2022; y su reforma la Ordenanza Nro. 008-2022 publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 354 de 18 de julio de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza, de conformidad con lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES, EN EL CANTÓN RUMIÑAHUP, signada con el número 036-2006.

TABLA

Valor Catastral Imponible		Mantenimiento Catastral
Desde	Hasta	
0,01	HASTA 25 SBU	2
DESDE 25,01 SBU	15.000,00	2,5
15.000,01	20.000,00	3
20.000,01	25.000,00	3,5
25.000,01	30.000,00	3,5
30.000,01	40.000,00	4
40.000,01	50.000,00	4
50.000,01	75.000,00	4,5
75.000,01	100.000,00	5
100.000,01	125.000,00	5,5
125.000,01	150.000,00	5,5
150.000,01	175.000,00	6
175.000,01	200.000,00	6
200.000,01	250.000,00	6
250.000,01	300.000,00	7
300.000,01	400.000,00	7
400.000,01	500.000,00	7
500.000,01	750.000,00	8
750.000,01	1.000.000,00	8
1.000.000,01	1.250.000,00	10

1.250.000,01	1.500.000,00	10
1.500.000,01	2.000.000,00	10
2.000.000,01	2.500.000,00	15
2.500.000,01	3.000.000,00	15
3.000.000,01	4.000.000,00	15
4.000.000,01	5.000.000,00	15
5.000.000,01	7.500.000,00	15
7.500.000,01	10.000.000,00	15
10.000.000,01	En adelante	15

ORDENANZA QUE REGULA LA TASA POR UTILIZACIÓN VEHICULAR DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y MANTENIMIENTO VIAL URBANO EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI

Valor Catastral Imponible		Mantenimiento Vial
Desde	Hasta	
0,01	HASTA 25 SBU	3
DESDE 25.01 SBU	15.000,00	4
15.000,01	20.000,00	5
20.000,01	25.000,00	6
25.000,01	30.000,00	6
30.000,01	40.000,00	7
40.000,01	50.000,00	7
50.000,01	75.000,00	8
75.000,01	100.000,00	9
100.000,01	125.000,00	10

125.000,01	150.000,00	10
150.000,01	175.000,00	12
175.000,01	200.000,00	12
200.000,01	250.000,00	12
250.000,01	300.000,00	15
300.000,01	400.000,00	15
400.000,01	500.000,00	15
500.000,01	750.000,00	20
750.000,01	1.000.000,00	20
1.000.000,01	1.250.000,00	25
1.250.000,01	1.500.000,00	25
1.500.000,01	2.000.000,00	25
2.000.000,01	2.500.000,00	30
2.500.000,01	3.000.000,00	30
3.000.000,01	4.000.000,00	30
4.000.000,01	5.000.000,00	30
5.000.000,01	7.500.000,00	30
7.500.000,01	10.000.000,00	30
10.000.000,01	En adelante	30

Dada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los 23 días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
**FABIAN EDUARDO IZA
 MARCILLO**

Ing. Fabián Iza Marcillo
 ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
**MARIA PAULINA
 SALTOS IBARRA**

Dra. Paulina Saltos Ibarra
 SECRETARIA GENERAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 23 de diciembre de 2023.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la ORDENANZA SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria de 21 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-106), y en segundo debate en las Sesión Extraordinaria de 23 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-107). LO CERTIFICO. –



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 23 de diciembre de 2023.- SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la, para la Sanción respectiva.



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 26 de diciembre de 2023.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCIONÓ LA ORDENANZA SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, ORDENANZA SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 26 de diciembre de 2023.-LO CERTIFICO. -



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TAISHA**

ADMINISTRACIÓN 2023 -2027

CONCEJO MUNICIPAL

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "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 ibídem, estipula: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el Art. 238 ibídem establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 288 ibídem, señala: "Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas";

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Artículo 60 ibídem determina en sus literales a, b, e i, que el Alcalde tiene las atribuciones del ejercicio de la representación legal, la facultad ejecutiva y de resolver de administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

Que, el Artículo 256 ibídem determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, podrá autorizar los traspasos de crédito disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos que haya disponibles suficiente. *Los traspasos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.*

Que, el Artículo 261 ibídem *determina*: Si el curso del ejercicio financiero se comprobare que los ingresos efectivos tienden a ser inferiores a las cantidades asignadas en el presupuesto, el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo, y previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, resolverá la reducción de las partidas de egresos que se estime convenientes, para mantener el equilibrio presupuestario.

Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 219 de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 25 numeral 1, 37 numeral 4; y, 166 de la Ley Orgánica Electoral y de Organizaciones Políticas de la República del Ecuador, Código de la Democracia, el Pleno de la Junta Provincial Electoral de Morona Santiago confirió al señor Hugo Edmundo Molina Parra la credencial de Alcalde del Cantón Taisha para cumplir su período de gestión desde el 14 de mayo de 2023 hasta el 13 de mayo de 2027,

Que, mediante informe previo del Director Financiero institucional, emitido mediante Memorando N° 003-TP-DF- GADMCTA-2023, emite el informe previo con la viabilidad para las reducciones y traspasos entre programas, informando además los traspasos para obras de mantenimiento priorizadas, solicitando la emisión de la Ordenanza reformativa a la Ordenanza del Presupuesto General 2023,

Que, es necesario incrementar, disminuir y ajustar algunas partidas con el propósito de adquirir bienes, servicios y obras para las actividades de las Direcciones departamentales municipales, y que se requiere para el cantón el mantenimiento oportuno de las obras existentes.

En ejercicio de sus atribuciones legales,

RESUELVE:

EXPEDIR LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2023

Artículo 1. – Refórmese la Ordenanza del Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha para el Ejercicio Económico 2023 de acuerdo al Anexo 1 de la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Inclúyanse en el Plan Operativo Anual las priorizaciones determinadas en el Anexo 2 de la Presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de sanción por parte del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía, a los trece días del mes de noviembre de dos mil veinte y tres.



Sr. Hugo Edmundo Molina Parra,
ALCALDE DEL CANTÓN TAISHA



Ab. Marco Larrea Espinoza
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES; Que LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2023, fue analizada y aprobada por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, de conformidad a los artículos 57 literales a) y g) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sesión ordinarias del 06 de noviembre de 2023 y en sesión ordinaria del 13 de noviembre de 2023.



Ab. Marco Larrea,
Secretario General

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN TAISHA.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y la Leyes de la República del Ecuador, y conforme establece el artículo 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente "LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2023". Taisha, 13 noviembre de 2023



Firmado electrónicamente por:
HUGO EDMUNDO MOLINA
PARRA

Sr. Hugo Edmundo Molina Parra
Alcalde del Cantón Taisha

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor alcalde Hugo Molina Parra, a los 13 días del mes de noviembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MARCO TULIO LARREA
ESPINOZA

Ab. Marco Larrea
Secretario General

GAD MUNICIPAL DE TAISHA - 2023
REFORMA PRESUPUESTARIA

Fecha : 30/11/2023

N° Reforma	15	Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023					
Fecha :	13/11/2023						
		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO	
		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuicione

2.8.01.11.02	Convenios Con La Secretaría Técnica De La Circunscripción Territorial Especial Amazónica (Pcf)	7.610.000,00							
2.8.01.11.03	Convenios Con El Banco De Desarrollo Del Ecuador (Pcf)	3.398.315,61							
2.8.01.11.04	Convenios Con El Ministerio De Agua Y Ambiente (Pcf)	1.482.000,00							
1.1.1	Subprograma 1.- ADMINISTRACION GENERAL								
5.1.05.10	Servicios Personales Por Contrato							2.000,00	
5.1.07.07	Compensación Por Vacaciones No Gozadas Por Cesación De Funciones							16.989,60	
8.4.01.04.064	Maquinaria Y Equipo							10.000,00	
8.4.01.05	Vehículos							1,00	
5.3.02.05	Espectáculos Culturales Y Sociales							1.500,00	
5.3.03.03	Viáticos Y Subsistencias en el Interior							5.000,00	
5.3.03.04	Viáticos Y Subsistencias En El Exterior							10.000,00	
5.3.08.20	Menaje y Accesorios Descartables							1.500,00	

USUARIOS

Ciudad :
TAISHA, CAB CANTONAL

Correo Electronico :
info@taisha.gob.ec

Teléfono :
073900088

Dirección :
AV. E.TSA SIN Y ROBERTO TAISH

Ruc N°:
1460001690001

N° Reforma		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023									
Fecha :		13/11/2023									
		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO					
		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuione				
1.2.1	Subprograma 2.- Direccion Administrativa										
5.1.05.07	Honorarios										3.000,00
5.1.07.06	Jubilacion Patronal										1,00
5.3.02.46	Servicios De Identificación, Marcação, Autentificación, Rastreo, Monitoreo, Seguimiento Y/O Trazabilidad										5.000,00
5.3.03.02	Pasajes Al Exterior										3.000,00
5.3.03.04	Viáticos Y Subsistencias En El Exterior										3.000,00
5.3.04.03	Mobiliarios										6.040,63
5.3.04.04	Arrendamiento y Licencias de Uso de Paquetes Informáticos (adquisición de Licencia para la unidad de Rentas)										9.561,79
5.3.04.05	Vehiculos										20.000,00
5.3.05.04	Alquiler Maquinarias Y Equipos										8.426,78
5.3.05.05	Vehiculos										786,60
5.3.06.12	Capacitación A Los Servidores Públicos										3.000,00
5.3.06.13	Capacitación Para La Ciudadanía En General										800,00
5.3.07.01	Desarrollo de Sistemas Informáticos										5.000,00
5.3.07.02	Arrendamiento y Licencias de Uso de Paquetes Informáticos										6.000,00
5.3.07.04	Mantenimiento Y Reparación De Equipos Y Sistemas Informáticos										5.000,00

Ruc N°: 1460001690001 Dirección : AV. ETSA SIN Y ROBERTO TAISH Teléfono : 073900088 Correo Electronico : info@taisha.gob.ec Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL

N° Reforma		Descripción : I ORDENANZA REFORMATIVA AL PRESUPUESTO 2023									
Fecha :		13/11/2023									
		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO					
		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuicione				
1.2.1	Subprograma 2.- Direccion Administrativa										
5.3.08.01	Alimentos Y Bebidas										10.000,00
5.3.08.11	Materiales De Construcción, Eléctricos, Plomería Y Carpintería										3.700,54
5.3.08.13	Repuestos Y Accesorios										10.000,00
5.8.01.02.001	Aporte Al Cuerpo De Bomberos Del Canton Taisha										46.295,63
8.4.01.03.001	Mobiliarios										20.000,00
8.4.01.04.001	Maquinaria Y Equipos										39.000,00
8.4.01.04.005	Adquisición De Equipos Telefonicos.										1.900,00
8.4.01.04.019	ADQUISICION DE MAQUINA CODIFICADORA										1.000,00
8.4.01.07.001	Equipo Sistemas Y Paquetes										63,26
8.4.01.07.040	REDISEÑO DE LA PAGINA WED DE LA INSTITUCION										3.000,00
5.1.07.07	Compensación Por Vacaciones No Gozadas Por Cesación De Funciones										824,42
5.3.14.03	Mobiliarios										100,00

Ruc N°: 1460001690001 Dirección : AV. ETSA SAN Y ROBERTO TAISH Teléfono : 073900088 Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL
 Correo Electronico : info@taisha.gob.ec

N° Reforma		15		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023			
Fecha :		13/11/2023					
		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO	
		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuione
1.2.2	Dirección Financiera Y Administrativa						
5.1.06.03	Jubilación Patronal					2.000,00	702,31
5.3.03.01	Pasajes al Interior						
5.3.06.13	Capacitación para la Ciudadanía en General						16.450,00
5.3.08.07	Materiales De Impresión, Fotografía, Reproducción Y Publicaciones						620,34
5.7.02.03	Comisiones Bancarias						1.500,00
5.8.01.02.001	APORTE AL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTON TAISHA						7.542,63
8.4.01.04.005	ADQUISICIÓN DE EQUIPOS TELEFONICOS.						12.000,00
8.4.01.07.001	Paquetes Informaticos (Tecnificación Del Sistema De Archivo Institucional En Un100%)						20.000,00
5.1.05.09	Horas Extraordinarias Y Suplementarias					4.000,00	
5.1.07.07	Compensación Por Vacaciones No Gozadas Por Cesación De Funciones						2.071,71
2.4.1	Dirección De Desarrollo Intercultural						
7.1.05.10	Servicios Personales Por Contrato						10.000,00
7.3.02.01	Transporte De Personal						74,40
3.1.1	Unidad De Comisaría Municipal						
7.3.06.12	Capacitación A Los Servidores Públicos						2.000,00

Ruc N°: 1460001690001 Dirección : AV. ETSA SAN Y ROBERTO TAISHA Teléfono : 073900088 Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL
 Correo Electronico : info@taisha.gob.ec

N° Reforma		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023									
Fecha :		13/11/2023									
	3.1.2	Dirección De Planificación Y Ordenamiento Territor	SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO				
			Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuicione			
7.5.01.01.999		Agua Potable (Obras De Infraestructura)				282.000,00					
7.5.01.03.999		Alcantarillado (Obras De Infraestructura)				1.148.315,61					
7.5.01.04.065		De Urbanización Y Embellecimiento(Obras De Infraestructura)				1.640.000,00					
7.3.06.01.999		Consultoria Asesoría E Investigación Especializada				100.000,00					
7.3.02.02		Fletes Y Maniobras									677,35
7.3.04.04		Maquinarias Y Equipos									6.000,00
7.3.06.01.078		Consultoria Para Diseños De Pavimento Y Urbanísticos De La Av. Arutam									26.000,00
7.3.06.04.020		Consultoria Para La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Del Canton Taisha							70.000,00		
7.3.08.01		Alimentos Y Bebidas									2.000,00
7.8.01.03.003		Convenios (Universidad De Cuenca)									2.000,00
8.4.03.01.001		Terrenos (Expropiación) Asignación Para Indemnización Del Valor De Predios Urbanos O Rurales, Declarados De Utilidad Pública.									100.000,00
7.3.03.03		Válidos Y Subsistencias En El Interior									800,00
7.3.08.04		Materiales De Oficina									2.000,00
7.3.08.07		Materiales de Impresión, Fotografía, Reproducción y Publicaciones									2.000,00

Rue N°: 1460001690001 Dirección : AV. ETSA SIN Y ROBERTO TAISHA Teléfono : 073900088 Correo Electronico : info@taisha.gob.ec Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL

N° Reforma		DESCRIPCIÓN: ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO	
				Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuicione
3.1.3	Unidad De Transito								
7.3.02.04.014	Especies De Matriculas Vehiculares								8.948,75
7.3.03.03	Viáticos Y Subsistencias En El Interior								1.000,00
7.3.06.05.092	CONSULTORIA DEL CUADRO TARIFARIO								13.000,00
7.3.08.04	Materiales De Oficina								10.501,25
8.4.01.04.063	Maquinaria Y Equipo								45.000,00
3.3.1	Unidad Desechos Solidos								
7.3.06.01.999	Consultoría Asesoría E Investigación Especializada								21.200,00
7.1.07.07	Compensación Por Vacaciones No Gozadas Por Cesación De Funciones								1.721,50
7.3.06.09.003	Análisis De Lixiviados, Aguas Residuales								7.119,25

Ruc N°:
1460001690001

Dirección :
AV. E.TSA SIN Y ROBERTO TAISH

Teléfono :
073900088

Correo Electronico :
info@taisha.gob.ec

Ciudad :
TAISHA, CAB CANTONAL

N° Reforma		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023												
Fecha :		SUPLEMENTO		REDUCCION				TRASPASO						
		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuione							
3.3.2	Agua Potable Alcantarillado Y Manejo Interil													
7.5.05.01.999	Mantenimiento De Obras De Infraestructura				340.000,00									10.000,00
7.3.08.06	Herramientas Parroquia Taisha (Para Mingas Comunitarias Y Otros)													10.000,00
7.5.05.01.009	Mantenimiento De Los Tanques De Agua De Las Plantas De San Luis Y El Colegio(Para El Pintado De Los Tanques De Agua De San Luis													20.000,00
7.5.05.01.018	Reparacion De Sistemas Fotovoltaicos De Los Sistemas De Agua En Pumpuenteza, Pampantza, Tumpain, Chiantentza													7.000,00
7.7.01.02.004	Tasas Generales, Impuestos, Contribuciones, Permisos, Licencias Y Patentes (Arcsa)													34.418,32
7.3.08.11.001	Materiales De Construcion,Electrico De Plomeria													1.000,00
7.3.06.12	Capacitación A Los Servidores Públicos													2.000,00
7.3.08.01	Alimentos Y Bebidas													

Ruc N°:
1460001690001

Dirección :
AV. ETSA SIN Y ROBERTO TAISH

Teléfono :
073900088

Correo Electronico :
info@taisha.gob.ec

Ciudad :
TAISHA, CAB CANTONAL

N° Reforma		15		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023												
Fecha :		13/11/2023		SUPLEMENTO					REDUCCION					TRASPASO		
				Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuicione					
3.6.2 Direcc Obras Publicas Y Otros Servicios Comunales																
7.5.01.05.999	Obras Públicas De Transporte Y Vías						3.950.000,00									
7.5.01.03.999	Alcantarillado (Obras De Infraestructura)						600.000,00									
7.5.01.07.999	Construcciones Y Edificaciones						320.000,00									
7.5.01.04.065	De Urbanización Y Embellecimiento (Obras De Infraestructura)						320.000,00									
7.5.01.05.093	CONSTRUCCION DE PUENTE SOBRE EL RIO MACUMA PASO A LA COMUNIDAD WACHAPA						470.000,00									
7.3.05.04.007	ALQUILER DE MAQUINARIA (PARA MANTENIMIENTO DE LAS CALLES DE TAISHA)														34.397,26	
7.5.01.01.015	REAVITALICACION DEL SISTEMA ELECTRICO Y SISTEMA DE BOMBEO PARA EL SISTEMA DE AGUA POTABLE DEL TAISHA URBANO. SAN LUIS Y SAN JOSE														385.000,00	
7.5.01.01.017	Construcción Del Sistema De Agua De San Francisco Parroquia Macuma							0,00								
7.5.01.04.002	Basureros - maseteros gigantes - señalización y reforestación														7.200,00	
7.5.01.04.060	Construccion E Instalacion De Juegos Recreativos En La Unidad Educativa Taisha														1,00	
7.5.01.04.065	De Urbanización Y Embellecimiento (Obras De Infraestructura)							0,00								
7.5.01.05.093	CONSTRUCCION DE PUENTE SOBRE EL RIO MACUMA PASO A LA COMUNIDAD WACHAPA							0,00								
7.5.01.05.119	Construccion del Puente en el río Wichimi paso a Patukmai														5.038,19	
7.5.01.05.189	Apertura Y Afirmado De La Via Pumpuentsa A Patukmai Primera Fase I														67.811,33	
7.5.01.05.999	Obras Públicas De Transporte Y Vías													1.152.288,84		

Ruc N°: 1460001690001

Dirección : AV. ETSA SAN Y ROBERTO TAISHA

Teléfono : 073900088

Correo Electronico : info@taisha.gob.ec

Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL

N° Reforma		Descripción : I ORDENANZA REFORMATORIA AL PRESUPUESTO 2023									
Fecha :		SUPLEMENTO		REDUCCION		TRASPASO					
15		Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos	Aumentos	Disminuición				
13/11/2023											
3.6.2	Direcc Obras Publicas Y Otros Servicios Comunales										
7.5.01.07.999	Construcciones Y Edificaciones					60.000,00					
7.5.05.01.002	Mantenimiento de espacios públicos					260.000,00					
7.5.01.07.093	Contruccion de cinco parada de Buses en diferentes comunidades de la Parroquia de Macuma					20.000,00					20.000,00
7.5.01.07.127	Construccion de comedor comunitario para la comunidad Maki 9x12										
3.7.2	Direccion De Desarrollo Economico										
7.5.01.07.999	Construcciones Y Edificaciones				3.000.000,00						
8.4.01.04.042	Maquinaria Y Equipo				320.000,00						
7.8.01.03.002	Empresa Publica Municipal Cacao Organico Shuat Taisha										120.000,00
7.3.06.01.999	Consultoria Asesoría E Investigación Especializada										270.000,00
5.1.2	Direccion De Turismo										
7.5.05.01.999	Mantenimiento De Obras De Infraestructura					10.000,00					
Suman :		0,00	0,00	12.490.315,61	12.490.315,61	1.578.288,84				1.578.288,84	1.578.288,84



ALTERNADO A IMPRIMIR
 RUC: 1460001690001
 RUGO EDUARDO MOLINA
 PARA

ELABORADO POR _____ CONTROL PREVIO _____ AUTORIZADO POR _____

Ruc N°: 1460001690001 Dirección : AV. ETSA SIN Y ROBERTO TAISHA Ciudad : TAISHA, CAB CANTONAL
 Teléfono : 073900088 Correo Electronico : info@taisha.gob.ec



ORDENANZA No. 114-GADMT

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TENA, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, mantiene en vigencia la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023", aprobada en primera instancia por el Concejo Municipal, el 15 de diciembre del año 2021, según Resolución 0284; y, en una segunda y definitiva instancia, en sesión ordinaria del 26 de diciembre del año 2021, según Resolución 0288.

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial; y, que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales 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).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro.
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor 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, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GAD Municipal requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el artículo 496 del COOTAD: "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". Los municipios están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

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

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales: que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el artículo 84 de la Constitución 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".

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

Que, el artículo 270, 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 Constitución de la República, establece 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 de la Constitución 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, 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 715 ibidem, define a la posesión como 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, 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. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal 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 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 del Código ibidem, 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 del COOTAD, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como propios tras la gestión municipal.

Que, el artículo 242 del COOTAD, 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, de conformidad con la indicada norma, 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 artículo 481.1 del COOTAD, 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. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

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 bienes inmuebles en dichos catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley.

Que, el artículo 495 ibidem, 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 561 ibidem, 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, 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, el artículo 68 del Código Tributario, 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, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden 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, en 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 numeral 3 del 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 90 ibidem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley antes citada, 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.

Que, el mismo artículo 100 de la LOOTUGS, en concordancia con los artículos 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que 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, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y los Metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena antes indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado 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 de hábitat y vivienda.

Que, en el Registro Oficial 1585 del 27 de mayo de 2021, se promulgó la Ordenanza 088-2021, QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033.

Que, La Ordenanza 088-2021 QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033, determina los polígonos urbanos de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales de Chonta Punta, Ahuano, Puerto Misahualli, Puerto Napo, Tálag, Pano y Muyuna, y en ejercicio de las atribuciones establecidas 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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TENA PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y 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 2024 — 2025.

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 la Ley y la legislación local.

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

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) Bienes del dominio privado; y b) Bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen a su vez en:

- 1) Bienes de uso público.
- 2) Bienes afectados al servicio público.

Artículo 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del GAD Municipal de Tena, 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 valor 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 599 del Código Civil y el artículo 321 de la Constitución, 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 propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador, del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal esté constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a

cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, y su código de zona será de a partir de cero uno (01), mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y (2) para identificación de POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio.
- 02.- Tenencia del predio.
- 03.- Descripción física del terreno.
- 04.- Infraestructura y servicios.
- 05.- Uso de suelo del predio.
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de Indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la

recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

Las municipalidades administran el catastro de bienes inmuebles en el área urbana, sólo de propiedad inmueble, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. 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 en el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos; en base a lo cual la Unidad de Avalúos y Catastros elaborará los catastros de transferencia de dominio con fines informativos y estadísticos.

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA. SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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 que es el precio unitario del suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y.
- c) 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.

Artículo 10.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Tena.

Artículo 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Tena, (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar redamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el director Financiero municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del GAD Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

El derecho a impugnar es un medio por el que el recurrente exigirá la corrección de errores que lo perjudiquen, conforme la garantía establecida en el artículo 76 de la Constitución de la República.

Artículo 14.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL. - En caso de que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por

parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, dependencia que resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ese dato ingresará al sistema si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Tena, se implementará con base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con lo señalado en el artículo 6, literal i) del COOTAD; y en concordancia con el artículo 17 numeral 7) de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004). Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Artículo 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre de año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por el director financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la 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 artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causarán la nulidad del título de crédito.

Artículo 18.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - 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 y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: Primero a intereses, luego al tributo y por último, 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 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen le 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 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Artículo 23.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y los 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, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley y la legislación local. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo, mediante la respectiva Ordenanza.

Artículo 25.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Tena, en la forma establecida por la ley.

Artículo 26.- HECHO GENERADOR. - El catastro inmobiliario 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 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Impuesto adicional a los solares no edificados.
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Se establecerán los siguientes valores:

a) Valor de la propiedad. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos, con este propósito, el Concejo aprobará, mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración, y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, cuyo resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que, cuantificada, permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023

TENA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ	
01	COBERTURA	99.36	99.49	100.00	100.00	91.02	99.74	89.15	81.07	79.76	93.29	201
	DEFICIT	0.64	0.51	0.00	0.00	8.98	0.26	10.85	18.93	20.24	6.71	
02	COBERTURA	92.44	89.81	97.56	97.14	53.59	94.01	46.91	67.18	62.64	77.92	277
	DEFICIT	7.56	10.19	2.44	2.86	46.41	5.99	53.09	32.82	37.36	22.08	
03	COBERTURA	77.23	29.24	86.81	88.56	35.17	82.39	11.45	41.19	35.05	54.12	252
	DEFICIT	22.77	70.76	13.19	11.44	64.83	17.61	88.55	58.81	64.95	45.88	
04	COBERTURA	41.25	8.14	58.50	59.14	24.57	51.34	3.24	12.79	11.71	30.08	402
	DEFICIT	58.75	91.86	41.50	40.86	75.43	48.66	96.76	87.21	88.29	69.92	
05	COBERTURA	4.11	0.23	15.21	14.85	20.84	12.64	1.40	1.25	0.68	7.91	212
	DEFICIT	95.89	99.77	84.79	85.15	79.16	87.36	98.60	98.75	99.32	92.09	
PROMEDIO COBERT.		62.88	45.38	71.62	71.94	45.04	68.02	30.43	40.69	37.97	52.66	1344
PROMEDIO DEFICIT		37.12	54.62	28.38	28.06	54.96	31.98	69.57	59.31	62.03	47.34	

AHUANO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ	
01	COBERTURA	97,16	100,00	100,00	100,00	84,80	100,00	80,74	96,89	85,33	93,88	9
	DEFICIT	2,84	0,00	0,00	0,00	15,20	0,00	19,26	3,11	14,67	6,12	
02	COBERTURA	68,76	84,95	89,29	88,95	40,48	84,76	19,10	53,62	50,57	64,50	42
	DEFICIT	31,24	15,05	10,71	11,05	59,52	15,24	80,90	46,38	49,43	35,50	
03	COBERTURA	4,51	11,35	23,86	23,09	21,60	23,45	0,45	2,18	2,18	12,52	22
	DEFICIT	95,49	88,65	76,14	76,91	78,40	76,55	99,55	97,82	97,82	87,48	
PROMEDIO COBERT.		56,81	65,43	71,05	70,68	48,96	69,41	33,43	50,90	46,03	56,97	73
PROMEDIO DEFICIT		43,19	34,57	28,95	29,32	51,04	30,59	66,57	49,10	53,97	43,03	

CHONTAPUNTA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ	
01	COBERTURA	83,47	91,60	100,00	100,00	34,13	100,00	14,31	71,00	71,00	73,95	12
	DEFICIT	16,53	8,40	0,00	0,00	65,87	0,00	85,69	29,00	29,00	26,05	
02	COBERTURA	17,94	14,23	66,07	67,14	23,09	62,14	0,00	27,43	27,43	33,94	14
	DEFICIT	82,06	85,77	33,93	32,86	76,91	37,86	100,00	72,57	72,57	66,06	
PROMEDIO COBERT.		50,70	52,91	83,04	83,57	28,61	81,07	7,15	49,21	49,21	53,94	26
PROMEDIO DEFICIT		49,30	47,09	16,96	16,43	71,39	18,93	92,85	50,79	50,79	46,06	

PUERTO MISAHUALLÍ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	91,20	100,00	90,56	82,67	82,67	94,12	9
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	8,80	0,00	9,44	17,33	17,33	5,88	
02	COBERTURA	87,72	90,14	85,48	86,97	46,17	93,35	33,13	34,45	33,68	65,68	31
	DEFICIT	12,28	9,86	14,52	13,03	53,83	6,65	66,87	65,55	66,32	34,32	
03	COBERTURA	22,40	22,40	31,58	31,79	26,53	29,79	12,82	3,79	3,79	20,54	19
	DEFICIT	77,60	77,60	68,42	68,21	73,47	70,21	87,18	96,21	96,21	79,46	
PROMEDIO COBERT.		70,04	70,85	72,35	72,92	54,63	74,38	45,50	40,30	40,04	60,11	59
PROMEDIO DEFICIT		29,96	29,15	27,65	27,08	45,37	25,62	54,50	59,70	59,96	39,89	

PUERTO NAPO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	N° MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	98,17	100,00	100,00	100,00	83,43	100,00	88,75	54,86	51,43	86,29	14
	DEFICIT	1,83	0,00	0,00	0,00	16,57	0,00	11,25	45,14	48,57	13,71	
02	COBERTURA	77,07	42,70	83,33	82,48	52,34	71,05	36,27	28,57	30,86	56,07	21
	DEFICIT	22,93	57,30	16,67	17,52	47,66	28,95	63,73	71,43	69,14	43,93	
03	COBERTURA	13,78	5,51	19,44	18,67	22,13	18,89	2,78	10,67	10,67	13,61	9
	DEFICIT	86,22	94,49	80,56	81,33	77,87	81,11	97,22	89,33	89,33	86,39	
PROMEDIO COBERT.		63,01	49,41	67,59	67,05	52,63	63,31	42,60	31,37	30,98	51,99	44
PROMEDIO DEFICIT		36,99	50,59	32,41	32,95	47,37	36,69	57,40	68,63	69,02	48,01	

TALAG												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	N° MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	100,00	93,60	100,00	97,00	44,00	100,00	36,88	82,50	79,50	81,50	8
	DEFICIT	0,00	6,40	0,00	3,00	56,00	0,00	63,13	17,50	20,50	18,50	
02	COBERTURA	73,71	41,60	90,48	86,67	37,33	92,76	18,06	56,76	52,00	61,04	21
	DEFICIT	26,29	58,40	9,52	13,33	62,67	7,24	81,94	43,24	48,00	38,96	
03	COBERTURA	28,74	3,82	40,38	39,38	25,29	35,85	13,08	29,54	29,54	27,29	13
	DEFICIT	71,26	96,18	59,62	60,62	74,71	64,15	86,92	70,46	70,46	72,71	
PROMEDIO COBERT.		67,48	46,34	76,95	74,35	35,54	76,20	22,67	56,27	53,68	56,61	42
PROMEDIO DEFICIT		32,52	53,66	23,05	25,65	64,46	23,80	77,33	43,73	46,32	43,39	

PANO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	N° MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	74,84	79,20	95,45	95,64	45,45	92,91	24,40	80,00	80,00	74,21	11
	DEFICIT	25,16	20,80	4,55	4,36	54,55	7,09	75,60	20,00	20,00	25,79	
02	COBERTURA	40,55	46,15	65,38	63,08	33,42	62,77	12,73	48,00	35,08	45,24	13
	DEFICIT	59,45	53,85	34,62	36,92	66,58	37,23	87,27	52,00	64,92	54,76	
03	COBERTURA	7,11	4,43	17,86	16,57	20,49	7,71	0,97	1,71	1,71	8,73	28
	DEFICIT	92,89	95,57	82,14	83,43	79,51	92,29	99,03	98,29	98,29	91,27	
PROMEDIO COBERT.		40,83	43,26	59,57	58,43	33,12	54,46	12,70	43,24	38,93	42,73	52
PROMEDIO DEFICIT		59,17	56,74	40,43	41,57	66,88	45,54	87,30	56,76	61,07	57,27	

MUYUNA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	N° MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	92,00	78,10	89,06	83,75	35,45	82,63	13,06	61,00	56,25	65,70	16
	DEFICIT	8,00	21,90	10,94	16,25	64,55	17,38	86,94	39,00	43,75	34,30	
02	COBERTURA	30,08	20,00	30,00	24,00	20,00	29,60	0,00	9,60	9,60	19,21	5
	DEFICIT	69,92	80,00	70,00	76,00	80,00	70,40	100,00	90,40	90,40	80,79	
PROMEDIO COBERT.		61,04	49,05	59,53	53,88	27,73	56,11	6,53	35,30	32,93	42,45	21
PROMEDIO DEFICIT		38,96	50,95	40,47	46,13	72,28	43,89	93,47	64,70	67,08	57,55	

Sectores sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el precio base por ejes y por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

EJE COMERCIAL 1: \$280 USD.	
AV. 15 DE NOVIEMBRE: ENTRE FRANCISCO DE ORELLANA Y GALO PLAZA LASSO	280
OLMEDO: ENTRE JUAN MONTALVO Y AV. 15 DE NOVIEMBRE	280
ABDÓN CALDERÓN: ENTRESUCRE Y GABRIEL GARCÍA MORENO	280
JUAN LEÓN MERA: ENTRE JUAN MONTALVO Y GABRIEL GARCÍA MORENO	280
AMAZONAS: ENTRE JUAN LEÓN MERA Y VIA MUYUNA	280
JUAN MONTALVO: ENTRE JUAN LEÓN MERA Y ROCAFUERTE	280
GARCÍA MORENO: ENTRE JUAN LEÓN MERA Y ROCAFUERTE	280
SIMÓN BOLÍVAR: ENTRE ISIDRO AYORA Y AV. JUMANDY	280
AV. JUMANDY: ENTRE BOLÍVAR Y COLONSO	280
AV. MUYUNA: ENTRE ROCAFUERTE Y AV. JUMANDY	280
FRANCISCO DE ORELLANA: ENTRE RÍO PANO Y TARQUI	280
EJE COMERCIAL 2: \$230 USD.	
AV. 15 DE NOVIEMBRE: ENTRE GALO PLAZA LASSO Y PUYO	230
AV. PANO: ENTRE MARIANO MONTESDEOCA Y FEDERICO MONTES	230
GABRIEL ESPINOZA: ENTRE FEDERICO MONTEROS Y ELOY ALFARO	230
AV. DEL CHOFER: ENTRE GABRIEL ESPINOZA Y KLEVER CARRERA	230
AV. JUMANDY: ENTRE AV. MUYUNA Y REDONDEL JUMANDY	230
AV. MUYUNA: ENTRE GONZÁLEZ SUÁREZ Y LOS CEDROS	230
FRANCISCO DE ORELLANA: ENTRE AV.15 DE NOVIEMBRE Y TARQUI	230
EJE COMERCIAL 3: \$180 USD.	
AV. TAMIAHURCO: ENTRE AV. JUMANDY Y LOS CEDROS	180
ELOY ALFARO: ENTRE AV, PANO Y AV. 15 DE NOVIEMBRE	180

TENA	
EJES	VALOR
EJE COMERCIAL 1	280
EJE COMERCIAL 2	230

EJE COMERCIAL 3	180
-----------------	-----

		VALOR
SH 1	LIMITE SUPERIOR	230.00
	LIMITE INFERIOR	213.62
SH 2	LIMITE SUPERIOR	170.00
	LIMITE INFERIOR	151.28
SH 3	LIMITE SUPERIOR	120.00
	LIMITE INFERIOR	110.09
SH 4	LIMITE SUPERIOR	100.00
	LIMITE INFERIOR	84.97
SH 5	LIMITE SUPERIOR	70.00
	LIMITE INFERIOR	50.97
SH 6	LIMITE SUPERIOR	45.00
	LIMITE INFERIOR	30.07
SH 7	LIMITE SUPERIOR	30.00
	LIMITE INFERIOR	20.07

SH 8	LIMITE SUPERIOR	20.00
	LIMITE INFERIOR	10.00

AHUANO

		VALOR
SH 1	LIMITE SUPERIOR	30.00
	LIMITE INFERIOR	24.33
SH 2	LIMITE SUPERIOR	20.00
	LIMITE INFERIOR	15.46
SH 3	LIMITE SUPERIOR	10.00
	LIMITE INFERIOR	8.00

CHONTAPUNTA

		VALOR
SH 1	LIMITE SUPERIOR	12.00
	LIMITE INFERIOR	10.03
SH 2	LIMITE SUPERIOR	8.00
	LIMITE INFERIOR	6.00

PANO

VALOR

SH 1	LIMITE SUPERIOR	30.00
	LIMITE INFERIOR	24.02
SH 2	LIMITE SUPERIOR	24.00
	LIMITE INFERIOR	18.63
SH 3	LIMITE SUPERIOR	18.00
	LIMITE INFERIOR	11.16
SH 4	LIMITE SUPERIOR	10.00
	LIMITE INFERIOR	8.43

PUERTO MISAHUALLI

		VALOR
SH 1	LIMITE SUPERIOR	48.00
	LIMITE INFERIOR	43.78
SH 2	LIMITE SUPERIOR	30.00
	LIMITE INFERIOR	21.23
SH 3	LIMITE SUPERIOR	20.00
	LIMITE INFERIOR	12.77
	LIMITE SUPERIOR	12.00

SH 4	LIMITE INFERIOR	8.00
------	-----------------	------

PUERTO NAPO

		VALOR
	LIMITE SUPERIOR	48.00
SH 1	LIMITE INFERIOR	41.13
	LIMITE SUPERIOR	30.00
SH 2	LIMITE INFERIOR	18.77
	LIMITE SUPERIOR	12.00
SH 3	LIMITE INFERIOR	8.00

TALAG

		VALOR
	LIMITE SUPERIOR	25.00
SH 1	LIMITE INFERIOR	21.77
	LIMITE SUPERIOR	20.00
SH 2	LIMITE INFERIOR	13.67
	LIMITE SUPERIOR	10.00
SH 3	LIMITE INFERIOR	8.00

MUYUNA

		VALOR
SH 1	LIMITE SUPERIOR	35.00
	LIMITE INFERIOR	34.14
SH 2	LIMITE SUPERIOR	20.00
	LIMITE INFERIOR	16.31
SH 3	LIMITE SUPERIOR	15.00
	LIMITE INFERIOR	10.00

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado, escarpado hacia arriba y escarpado hacia abajo. **Geométricos:** Localización, forma, superficie, relación, dimensiones, frente y fondo. **Accesibilidad a servicios** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

En aquellos predios cuya superficie sea superior a la superficie tipo para cada zonificación, para determinar el valor del metro cuadrado, se podrá además promediar con el costo de los predios colindantes.

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	OCUPACION	0,0000
0101	No edificado	1,0000
0102	En construcción	1,0000
0103	Edificado	1,0000

a) Factor de características del suelo

02	CARACTERISTICAS DEL SUELO	0,0000
0201	Seco	1,0000
0202	Inundable	0,9800
0203	Cenagoso	0,9300
0204	Húmedo	0,9500

b) Factor de localización

04	LOCALIZACIÓN	0,0000
0401	Esquinero	1,2500
0402	Intermedio	0,9900
0403	Interior	0,9500
0404	En cabecera	1,0000
0405	En pasaje	0,9700
0406	Manzanero	1,0000

c) Factor de topografía

03	TOPOGRAFÍA	0,0000
0301	A nivel	1,0000
0302	Bajo nivel	0,9300
0303	Sobre nivel	0,9300
0304	Accidentado	0,9800
0305	Escarpado Hacia Arriba	0,9500
0306	Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d) Factor de forma

05	FORMA	0,0000
0501	Regular	1,0000
0502	Irregular	0,9700
0503	Muy Irregular	0,9400

e) Factor de superficie

10	FACTOR SUPERFICIE	0,0000
1001	1-250	1,0000
1002	250-500	0,9800

1003	500-1000	0,9700
1004	1000-2500	0,9600
1005	2500-5000	0,9000
1006	5000-7500	0,7950
1007	7500-10000	0,7930
1008	10000-15000	0,7900
1009	15000-20000	0,7850
1010	20000-30000	0,7800
1011	30000-50000	0,7700
1012	50000-80000	0,7500
1013	80000-150000	0,7200
1014	150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

a) Factor de material de las vías de acceso

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
01	Vías	0,0000
0101	Uso	0,0000
010101	Peatonal	1,0000
010102	Vehicular	1,0000
0102	Material	0,0000
010201	Tierra	0,8800
010202	Lastre	0,9200
010203	Piedra	0,9500
010204	Adoquín	1,0000
010205	Asfalto	1,0000
010206	Hormigón	1,0000
010207	Desbanque	0,8500
010208	Palizada	0,8200
09	Indicadores Servicios Básicos	0,0000
0901	3 Indicadores	1,0000
0902	2 Indicadores	0,9600
0903	1 Indicador	0,9200
0904	0 Indicadores	0,8800
10	Indicadores Otros	0,0000
1001	5 Indicadores	1,0000
1002	4 Indicadores	0,9860
1003	3 Indicadores	0,9720
1004	2 Indicadores	0,9580

1005	1 Indicador	0,9440
1006	0 Indicadores	0,9300

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general, tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.

En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000
010501	1 Piso	15,5497
010502	Más de 1 piso	14,8196
02	ESTRUCTURA	0,0000
0201	Columnas	0,0000
020101	No Tiene	0,0000
020102	Hormigón Armado	2,0628
020104	Hormigón Simple	1,0784
020106	Hierro	1,2941
020109	Caña	0,6042
020148	Madera	0,5500
020162	Trabada Soportante	1,2596
0203	Entre Pisos	0,0000
020301	No Tiene	0,0000
020302	Hormigón Armado	2,9040
020306	Hierro	1,2941
020348	Madera	0,9275
0204	Paredes	0,0000
020401	No Tiene	0,0000
020409	Caña	0,0890

020413	Piedra	0,4780
020414	Adobe	0,1500
020434	Fibro Cemento	0,1380
020448	Madera	0,1000
020452	Ladrillo/Bloque	0,4510
020461	Fabricados Hormigón	0,1769
0205	Escalera	0,0000
020501	No Tiene	0,0000
020502	Hormigón Armado	2,8040
020506	Hierro	0,8196
020509	Caña	0,6042
020548	Madera	0,6471
0206	Cubierta	0,0000
020601	No Tiene	0,0000
020602	Hormigón Armado	2,9040
020609	Caña	0,4745
020649	Madera Rústica	0,7765
020650	Madera Tratada	1,0784
020658	Metálica	1,1647
0207	Cimientos	0,0000
020701	No Tiene	0,0000
020703	Hormigón Ciclopeo	0,9059
020713	Piedra	1,0353
020755	Zapatas	1,9628
020756	Vigas	2,9040
020757	Losa	2,8040
020759	Pilotes Madera	0,5780
020760	Pilotes Hormigón Armado	1,0784
0208	Cadenas	0,0000
020801	No Tiene	0,0000
020802	Hormigón Armado	2,9040
020804	Hormigón Simple	1,0784
020848	Madera	0,6042
0209	Vigas	0,0000
020901	No Tiene	0,0000
020902	Hormigón Armado	2,9040
020904	Hormigón Simple	1,0784
020906	Hierro	1,2941
020909	Caña	0,6042
020948	Madera	0,6471
03	ACABADOS	0,0000
0301	Rev. de Pisos	0,0000

030101	No Tiene	0,0000
030108	Madera Común	0,1208
030110	Madera Fina	0,3106
030119	Mármol	0,4250
030120	Marmetón	0,3215
030153	Cemento	0,0366
030154	Baldosa	0,0880
030169	Cerámica	0,2402
030171	Parquet-Vinil	0,0734
030172	1/2 Duela	0,1320
030173	Duela-Tablón	0,1613
0305	Tumbados	0,0000
030501	No Tiene	0,0000
030509	Caña	0,0431
030517	Arena-Cemento	0,3180
030549	Madera Rústica	0,1035
030550	Madera Tratada	0,3106
030572	1/2 Duela	0,1553
030575	Fibra Mineral	0,0776
030576	Aglomerado-Cartón	0,0600
0306	Cubierta	0,0000
030601	No Tiene	0,0000
030602	Hormigón Armado	2,9040
030634	Fibro Cemento	0,0949
030637	Teja Común	0,2157
030638	Teja Vidriada	0,2588
030639	Zinc	0,1000
030643	Paja-Hojas	0,0863
030677	Galvalume-Acero	0,1294
030678	Metálico Acústico	0,2800
0308	Ventanas	0,0000
030801	No Tiene	0,0000
030806	Hierro	0,6471
030832	Aluminio	0,8502
030848	Madera	0,6042
0309	Cubre Ventanas	0,0000
030901	No Tiene	0,0000
030906	Hierro	0,5349
030932	Aluminio	0,3089
030948	Madera	0,6042
030974	Enrol-Metálico	0,6471
0310	Closets	0,0000

031001	No Tiene	0,0000
031010	Madera Fina	0,5106
031049	Madera Rústica	0,1318
031051	Madera Tamboreada	0,2212
0311	Puertas Exteriores	0,0000
031101	No Tiene	0,0000
031106	Hierro	0,5349
031110	Madera Fina	0,4106
031149	Madera Rústica	0,1318
031151	Madera Tamboreada	0,2212
031170	Aluminio Vidrio	0,7765
031174	Enrol-Metálico	0,5349
0312	Puertas Interiores	0,0000
031201	No Tiene	0,0000
031206	Hierro	0,5349
031209	Caña	0,3020
031210	Madera Fina	0,4106
031247	Madera Malla	0,1726
031249	Madera Rústica	0,1318
031251	Madera Tamboreada	0,3153
031270	Aluminio Vidrio	0,7765
0313	Vidrios	0,0000
031301	No Tiene	0,0000
031385	Claro	0,8000
031386	Obscuro	1,0000
0314	Enlucidos	0,0000
031401	No Tiene	0,0000
031408	Madera Común	0,0863
031409	Caña	0,0561
031410	Madera Fina	0,3106
031417	Arena-Cemento	0,0900
031419	Mármol	0,4745
031431	Champeado	0,2071
0315	Piezas Sanitarias	0,0000
031501	No Tiene	0,0000
031587	Económico	1,0353
031588	Medio	2,0706
031589	De Lujo	3,1059
0316	Cocina	0,0000
031601	No Tiene	0,0000
031687	Económico	1,0320
031688	Medio	2,0640

031689	De Lujo	3,1040
0317	Pintura	0,0000
031701	No Tiene	0,0000
031779	Artisanal	0,0434
031780	Caucho	0,1640
031781	Esmalte	0,1920
031782	Barniz	0,1600
031783	Aceite	0,1200
0318	Fachada	0,0000
031801	No Tiene	0,0000
031819	Mármol	0,1898
031830	Grafiado	0,0539
031884	Vidrio	0,1359
04	INSTALACIONES	0,0000
0401	Sanitarias	0,0000
040101	No Tiene	0,0000
040144	Vista	0,2243
040145	Empotrado	0,3882
040146	Mixta	0,3020
040147	Fosa Séptica	0,2157
040152	Letrina	0,2071
0404	Energía Eléctrica	0,0000
040401	No Tiene	0,0000
040444	Vista	0,5157
040445	Empotrado	1,8255
040446	Mixta	0,9706
0405	Especiales	0,0000
040501	No Tiene	0,0000
040502	Ascensor	0,0000
040511	Aire Acondicionado	0,6500
040512	Ventilación Mecánica	0,1500
0406	Sistema contra Incendios	0,0000
040601	No Tiene	0,0000
040610	Tiene	1,0000
05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
0501	Sauna / Turco / Hidromasaje	0,0000
050101	2 Personas	0,3000
050102	4 Personas	0,4000
050103	6 Personas	0,5000
050104	10 Personas	0,8000
0502	Ascensor	0,0000

050201	2 Personas	0,2000
050202	4 Personas	0,3000
050203	6 Personas	0,4000
050204	10 Personas	0,6000
0503	Escalera Eléctrica	0,0000
050301	30 Peldaños	0,0000
050302	50 Peldaños	0,0000
0504	Aire Acondicionado	0,0000
050401	1-5 Salidas	0,1500
050402	6-10 Salidas	0,0000
050403	10 o más Salidas	0,0000
0505	Sistema de Red / Seguridad	0,0000
050501	Max. Seg.	0,0000
050502	Min. Seg.	0,0000
0506	Piscinas	0,0000
050601	Temperada	300,0000
050602	Fría	220,0000
0507	Cerramientos	0,0000
050701	Bloque	30,0000
050702	Adobe/Tapial	15,0000
050703	Malla	26,0000
050704	Piedra	35,0000
050705	Ladrillo	35,0000
050706	Madera	25,0000
050707	Metal	28,0000
0508	Vías y Caminos	0,0000
050801	Piedra	100,0000
050802	Asfalto	200,0000
050803	Adoquín	150,0000
050804	Lastre	80,0000
050805	Cemento	250,0000
0509	Instalación Deportiva	0,0000
050901	Asfalto	200,0000
050902	Adoquín	150,0000
050903	Ladrillo	100,0000
050904	Cemento	150,0000
050905	Césped	20,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA										
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque /Ladrillo	Bahareque	Adobe /Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8400	0,0000
3-4	0,9800	0,9800	0,9800	0,9600	0,9500	0,9400	0,9400	1,0000	0,8400	0,0000
5-6	0,9700	0,9600	0,9600	0,9200	0,9200	0,8800	0,8800	1,0000	0,8100	0,0000
7-8	0,9600	0,9400	0,9400	0,8800	0,8900	0,8600	0,8600	1,0000	0,7800	0,0000
9-10	0,9500	0,9000	0,9000	0,8700	0,8600	0,8300	0,8300	1,0000	0,7500	0,0000
11-12	0,9400	0,8900	0,8800	0,8500	0,8300	0,7800	0,7800	1,0000	0,7200	0,0000
13-14	0,9300	0,8800	0,8600	0,8200	0,8000	0,7400	0,7400	1,0000	0,7000	0,0000
15-16	0,9200	0,8700	0,8400	0,8000	0,7700	0,6900	0,6900	1,0000	0,6700	0,0000
17-18	0,9100	0,8600	0,8200	0,7800	0,7400	0,6500	0,6500	1,0000	0,6500	0,0000
19-20	0,9000	0,8500	0,8000	0,7500	0,7100	0,6100	0,6100	1,0000	0,6300	0,0000
21-22	0,8900	0,8400	0,7800	0,7300	0,6800	0,5800	0,5800	1,0000	0,6100	0,0000
23-24	0,8800	0,8300	0,7500	0,7000	0,6500	0,5400	0,5400	1,0000	0,5900	0,0000
25-26	0,8700	0,8200	0,7300	0,6800	0,6300	0,5200	0,5200	1,0000	0,5700	0,0000
27-28	0,8600	0,8100	0,7000	0,6500	0,6100	0,4900	0,4900	1,0000	0,5500	0,0000
29-30	0,8500	0,8000	0,6800	0,6300	0,5900	0,4400	0,4400	1,0000	0,5300	0,0000
31-32	0,8400	0,7800	0,6500	0,6000	0,5600	0,3900	0,3900	1,0000	0,5100	0,0000
33-34	0,8300	0,7500	0,6300	0,5900	0,5300	0,3700	0,3700	1,0000	0,5000	0,0000
35-36	0,8200	0,7300	0,6000	0,5700	0,5100	0,3500	0,3500	1,0000	0,4800	0,0000
37-38	0,8100	0,7000	0,5900	0,5600	0,4900	0,3400	0,3400	1,0000	0,4700	0,0000
39-40	0,8000	0,6800	0,5700	0,5400	0,4700	0,3300	0,3300	1,0000	0,4500	0,0000
41-42	0,7800	0,6500	0,5600	0,5300	0,4500	0,3200	0,3200	1,0000	0,4400	0,0000

43-44	0,7500	0,6300	0,5400	0,5100	0,4300	0,3100	0,3100	1,0000	0,4300	0,0000
45-46	0,7300	0,6000	0,5300	0,5000	0,4200	0,3000	0,3000	1,0000	0,4200	0,0000
47-48	0,7000	0,5900	0,5100	0,4800	0,4000	0,2900	0,2900	1,0000	0,4000	0,0000
49-50	0,6800	0,5700	0,5000	0,4700	0,3900	0,2800	0,2800	1,0000	0,3900	0,0000
51-52	0,6500	0,5600	0,4800	0,4500	0,3700	0,2700	0,2700	1,0000	0,3800	0,0000
53-54	0,6300	0,5400	0,4700	0,4300	0,3600	0,2600	0,2600	1,0000	0,3700	0,0000
55-56	0,6000	0,5300	0,4500	0,4200	0,3400	0,2500	0,2500	1,0000	0,3600	0,0000
57-58	0,5900	0,5100	0,4300	0,4100	0,3300	0,2400	0,2400	1,0000	0,3500	0,0000
59-60	0,5700	0,5000	0,4200	0,4000	0,3200	0,2300	0,2300	1,0000	0,3400	0,0000
61-64	0,5600	0,4800	0,4100	0,3900	0,3100	0,2200	0,2200	1,0000	0,3400	0,0000
65-68	0,5400	0,4700	0,4000	0,3300	0,3000	0,2100	0,2100	1,0000	0,3300	0,0000
69-72	0,5300	0,4500	0,3900	0,2900	0,2900	0,2000	0,2000	1,0000	0,3200	0,0000
73-76	0,5100	0,4300	0,3300	0,2800	0,2800	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
77-80	0,5000	0,4200	0,3200	0,2700	0,2700	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
81-84	0,4800	0,4100	0,2800	0,2600	0,2600	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
85-88	0,4700	0,4000	0,2600	0,2400	0,2500	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
89-1000	0,4500	0,3900	0,2400	0,2200	0,2400	0,2000	0,2000	1,0000	0,2900	0,0000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad; y,
- b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas.

Este impuesto se cobrará transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se cancelará transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante Ordenanza.

Artículo 31.- ZONAS URBANO MARGINALES. - 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 veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y

b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante Ordenanza.

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del cero punto ocho por mil (0.8 por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 33.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en artículo 507 del COOTAD.

Artículo 34.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 36.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10 %
Del 16 al 31 de enero	9 %
Del 1 al 15 de febrero	8 %
Del 16 al 28 de febrero	7 %
Del 1 al 15 de marzo	6 %
Del 16 al 31 de marzo	5 %
Del 1 al 15 de abril	4 %
Del 16 al 30 de abril	3 %
Del 1 al 15 de mayo	3 %
Del 16 al 31 de mayo	2 %
Del 1 al 15 de junio	2 %
Del 16 al 30 de junio	1 %

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por el impuesto a la propiedad rural, conforme lo establecido en los artículos del 514 al 524 del COOTAD, y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL 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 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Conforme a las disposiciones previstas en los artículos del 514 al 524 del COOTAD, los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 28, literal b), de la presente Ordenanza; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante Ordenanza, 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, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor del terreno

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de Fertilidad, PH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil; apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado

con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA RURAL

N.º	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGENEO 6.3
4	SECTOR HOMOGENEO 7.4
5	SECTOR HOMOGENEO 4.4
6	SECTOR HOMOGENEO 5.3

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base de cada hectárea por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
4.1	15.041	13.300	11.559	9.500	7.759	6.175	4.750	2.059
5.2	3.587	3.171	2.756	2.265	1.850	1.472	1.133	491
6.3	1.904	1.777	1.544	1.269	1.037	825	635	275
7.4	1.108	980	852	700	572	455	350	152
4.4	55416	49000	42.585	35000	28585	22750	17500	7585
5.3	38.291	33.857	29.424	24.184	19.750	15.719	12.091	5.240

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 4.1

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	95	1,58	36250	32760	29270	25781	22291	18802	18050	17298	16545	15793	15041	14289	13537	13537
2	84	1,40	32053	28967	25882	22796	19711	16625	15960	15295	14630	13965	13300	12635	11970	11970
3	73	1,22	27856	25175	22493	19812	17130	14448	13870	13292	12715	12137	11559	10981	10403	10403
4	60	1,00	22895	20691	18487	16283	14079	11875	11400	10925	10450	9975	9500	9025	8550	8550
5	49	0,82	18698	16898	15098	13298	11498	9698	9310	8922	8535	8147	7759	7371	6983	6983
6	39	0,65	14882	13449	12017	10584	9151	7719	7410	7101	6793	6484	6175	5866	5558	5558
7	30	0,50	11448	10346	9244	8142	7040	5938	5700	5463	5225	4988	4750	4513	4275	4275
8	13	0,22	4961	4484	4006	3529	3051	2573	2470	2367	2265	2162	2059	1956	1853	1853
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base investigado: 9500
 Superficie Predominante de zona: 20.0000 - 50.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 5.2

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	95	1,94	8644	7812	6980	6148	5316	4483	4304	4125	3945	3766	3587	3407	3228	3228
2	84	1,71	7643	6907	6172	5436	4700	3964	3806	3647	3489	3330	3171	3013	2854	2854
3	73	1,49	6642	6003	5363	4724	4085	3445	3307	3170	3032	2894	2756	2618	2481	2481
4	60	1,22	5459	4934	4408	3883	3357	2832	2718	2605	2492	2379	2265	2152	2039	2039
5	49	1,00	4459	4029	3600	3171	2742	2313	2220	2128	2035	1943	1850	1758	1665	1665
6	39	0,80	3549	3207	2865	2524	2182	1841	1767	1693	1620	1546	1472	1399	1325	1325
7	30	0,61	2729	2467	2204	1941	1678	1416	1359	1302	1246	1189	1133	1076	1019	1019
8	13	0,27	1183	1069	955	841	727	614	589	564	540	515	491	466	442	442
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base investigado: 1850
 Superficie Predominante de zona: 20.0000 - 50.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 6.3

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000.0000
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	90	2,31	4588	4147	3705	3263	2822	2380	2285	2189	2094	1999	1904	1809	1713	1713
2	84	2,15	4282	3870	3458	3046	2633	2221	2132	2043	1955	1866	1777	1688	1599	1599
3	73	1,87	3722	3363	3005	2647	2289	1930	1853	1776	1699	1621	1544	1467	1390	1390
4	60	1,54	3059	2764	2470	2176	1881	1587	1523	1460	1396	1333	1269	1206	1142	1142
5	49	1,26	2498	2258	2017	1777	1536	1296	1244	1192	1140	1088	1037	985	933	933
6	39	1,00	1988	1797	1605	1414	1223	1031	990	949	908	866	825	784	743	743
7	30	0,77	1529	1382	1235	1088	940	793	762	730	698	666	635	603	571	571
8	13	0,33	663	599	535	471	408	344	330	316	302	289	275	261	247	247
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base investigado: 825
 Superficie Predominante de zona: 20.0000 - 50.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE 4.4

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000
			1,70	1,46	1,23	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	95	1,58	93985	81128	68272	55416	42670	39899	37128	34358	31587	28816	26045	23275	20504	20504
2	84	1,40	83104	71736	60368	49000	37730	35280	32830	30380	27930	25480	23030	20580	18130	18130
3	73	1,22	72223	62344	52464	42585	32790	30661	28532	26402	24273	22144	20015	17885	15756	15756
4	60	1,00	59360	51240	43120	35000	26950	25200	23450	21700	19950	18200	16450	14700	12950	12950
5	49	0,82	48479	41848	35216	28585	22010	20581	19152	17722	16293	14864	13435	12005	10576	10576
6	39	0,65	38584	33306	28028	22750	17518	16380	15243	14105	12968	11830	10693	9555	8418	8418
7	30	0,50	29680	25620	21560	17500	13475	12600	11725	10850	9975	9100	8225	7350	6475	6475
8	13	0,22	12863	11104	9344	7585	5840	5461	5082	4702	4323	3944	3565	3185	2806	2806
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00
Valor promedio base investigado:			35000													
Superficie Predominante de zona:			0.1500 - 0.2000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE 7.4

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000
			2,51	2,28	2,05	1,81	1,58	1,35	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	1
1	95	3,17	2782	2525	2268	2011	1753	1496	1441	1385	1330	1275	1219	1164	1108	1108
2	84	2,80	2460	2232	2005	1778	1550	1323	1274	1225	1176	1127	1078	1029	980	980
3	73	2,43	2138	1940	1742	1545	1347	1150	1107	1065	1022	979	937	894	852	852
4	60	2,00	1757	1595	1432	1270	1107	945	910	875	840	805	770	735	700	700
5	49	1,63	1435	1302	1170	1037	904	772	743	715	686	657	629	600	572	572
6	39	1,30	1142	1036	931	825	720	614	592	569	546	523	501	478	455	455
7	30	1,00	879	797	716	635	554	473	455	438	420	403	385	368	350	350
8	13	0,43	381	345	310	275	240	205	197	190	182	174	167	159	152	152
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base investigado: **350**
 Superficie Predominante de zona: **100.0000 - 500.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE 5.3

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000
			1,00	0,77	0,54	0,31	0,08	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	95	1,94	38291	29484	20677	11870	3063	1149	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1,71	33857	26070	18283	10496	2709	1016	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1,49	29424	22656	15889	9121	2354	883	0	0	0	0	0	0	0	0
4	60	1,22	24184	18622	13059	7497	1935	726	0	0	0	0	0	0	0	0
5	49	1,00	19750	15208	10665	6123	1580	593	0	0	0	0	0	0	0	0
6	39	0,80	15719	12104	8488	4873	1258	472	0	0	0	0	0	0	0	0
7	30	0,61	12091	9310	6529	3748	967	363	0	0	0	0	0	0	0	0
8	13	0,27	5240	4035	2829	1624	419	157	0	0	0	0	0	0	0	0
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base inve **19750**
 Superficie Predominante **0.0000 - 0.0500**

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno 1) Por aspectos geométricos, forma, poblaciones cercanas, superficie. 2) Por aspectos topográficos. 3) Por calidad del suelo, tipo de riesgo, erosión y drenaje. 4) Por infraestructura y accesibilidad a servicios, vías, riego y servicios básicos. Cada uno de estos factores tienen sus características y su valor asociado, como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES	
1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.0 A 0.98
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.0 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.9870
CABECERA PARROQUIAL	0.9760
ASENTAMIENTO URBANOS	0.9600
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730

NO TIENE	0.9600
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9870
TERCER ORDEN	0.9750
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FÉRREA	0.9640
NO TIENE	0.9300
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.0 A 0.70
DESLAVES	0.7000
HUNDIMIENTOS	0.7000
VOLCÁNICO	0.7000
CONTAMINACIÓN	0.7000
HELADAS	0.7000
INUNDACIONES	0.7000
VIENTOS	0.7000
NINGUNA	1.0000
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	0.9850
MODERADA	0.9700
SEVERA	0.9600
5.3.- DRENAJE	1.0 A 0.96
EXCESIVO	0.9600
MODERADO	0.9600
MAL DRENADO	0.9600
BIEN DRENADO	1.0000
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.0 A 0.942
5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a 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.

Por lo que el valor comercial individual del terreno esté dado por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por a factor de afectación de calidad suelo, topografía, superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie

Valoración individual del terreno:

$$V_i = S \times V_{sh} \times F_a$$

$$F_a = Co_{Geo} \times Co_T \times Co_{AR} \times Co_{AVC} \times Co_{CS} \times Co_{SB}$$

Donde:

V_i = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

F_a = Factor de Afectación

V_{sh} = Valor de Sector Homogéneo

Co_{Geo} = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Co_T = Coeficiente de Topografía

Co_{ar} = Coeficiente de Accesibilidad Al Rego

Co_{avc} = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Co_{cs} = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje)

Co_{sb} = Coeficiente de Accesibilidad a Servicios Básicos

b) Valor de edificaciones. - Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana, determinada en el artículo 28, literal b), de esta Ordenanza.

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en los artículos 520 y 521 del COOTAD.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la

deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto ocho por mil (0.8 por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- 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 haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. 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 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 de la propiedad del predio.

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

Artículo 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Tributario y demás normas legales aplicables a la materia.

SEGUNDA: La administración del GAD Municipal de Tena, a través de la Unidad de Comunicación Institucional, en coordinación con la Secretaría Técnica de Planificación y la Unidad de Participación Ciudadana, difundirá la presente Ordenanza en los medios de comunicación colectiva del cantón Tena, a fin de que las y los ciudadanos conozcan el contenido de la presente normativa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Gestión de Territorio, en coordinación con la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tena, será le encargada de la ejecución, seguimiento y evaluación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA: La Dirección de Gestión de Territorio, en coordinación con la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tena, de conformidad con los nuevos límites urbanos de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales, según la Ordenanza 088-2021 QUE ACTUALIZA PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033, en el bienio 2024 — 2025, irá incorporando al catastro urbano los nuevos predios identificados y viceversa al catastro rural.

TERCERA: Una vez aprobada y publicada en el Registro Oficial la presente Ordenanza, en el plazo de noventa días el Ejecutivo Cantonal presentará un proyecto de Ordenanza de Estímulos Tributarios, acorde con lo determinado en el artículo 18 de la presente normativa cantonal y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 60, literal e), del COOTAD.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y su publicación en la página web institucional www.tena.gob.ec ; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Tena.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA, A LOS 28 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.



Firmado electrónicamente por:
**JIMMY XAVIER REYES
MARIÑO**

Abogado Jimmy Reyes Mariño

ALCALDE DEL CANTÓN TENA



Firmado electrónicamente por:
**VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAY**

Abogada Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primera instancia en la sesión extraordinaria de Concejo del 22 de diciembre de 2023; mediante Resolución No. 070-SG-2023 y en segunda y definitiva instancia en la sesión extraordinaria del 28 de diciembre de 2023, mediante Resolución de Concejo No. 074-SG-2023. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAY

Abogada Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Tena, 28 de diciembre de 2023. Las 16h00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Firmado electrónicamente por:
JIMMY XAVIER REYES
MARIÑO

Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño

ALCALDE DEL CANTÓN TENA

DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA. - Sancionó la presente Ordenanza el abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño, alcalde del cantón Tena, en la fecha y hora señaladas. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
VANESA ESTEFANIA
CORTEZ AUCAY

Ab. Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.