EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Jipijapa: Que establece la tasa de recolección de desechos y aseo de calles públicas .. 2

- Cantón Santa Isabel: Que expide la primera reforma a la Ordenanza sustitutiva que regula el procedimiento del error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la rectificación y regularización de excedentes y/o diferencias de superficies y/o medidas de propiedades ubicadas en el cantón 15

141-2025-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 2026 - 2027 19

Año I - Nº 1033 - 75 páginas
Quito, jueves 29 de enero de 2026

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Históricamente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa ha recaudado la tasa de recolección de desechos a través de la Empresa Eléctrica CNEL EP–Unidad de Negocio Manabí, mediante convenios interinstitucionales que permitían incluir el valor del tributo en la planilla de energía eléctrica. Este mecanismo representó durante varios años una forma segura y de amplia cobertura para asegurar la recaudación del servicio.

Entre 2023 y 2025, CNEL EP remitió sucesivos oficios y lineamientos corporativos a los municipios de la provincia, disponiendo la obligatoria actualización de la base imponible, de la fórmula de cálculo y de los componentes del tributo, como condición para mantener la recaudación a través de la factura eléctrica. Estas exigencias se originaron en la migración de CNEL al nuevo Sistema Comercial CIS/CRM, proceso que obligó a los GAD a ajustar sus metodologías tributarias conforme a los parámetros definidos por la empresa eléctrica. En el caso de Jipijapa, este proceso redujo progresivamente la recaudación, afectando la sostenibilidad financiera del servicio municipal de aseo. Adicionalmente, debido a las propias exigencias del ente recaudador, la ordenanza municipal vigente se enfocaba únicamente en el servicio de recolección de desechos y no contemplaba una tasa específica para el aseo y barrido de calles públicas, pese a que este servicio constituye una actividad permanente, esencial y de beneficio colectivo.

En los últimos meses de 2025, esta situación se agravó con una secuencia de comunicaciones oficiales que afectaron directamente al GAD Jipijapa:

- 26 de septiembre de 2025: CNEL EP comunica las nuevas condiciones obligatorias para los convenios de recaudación a partir de 2026, imponiendo una nueva fórmula de cálculo y límites máximos de cobro (Oficio Nro. CNEL-MAN-ADM-2025-3355-O).

30 de septiembre de 2025: se dispone la terminación unilateral de los convenios con los GAD (Memorando CNEL-CNEL-2025-1321-M).

- 5 de octubre de 2025: aunque la terminación se deja sin efecto temporalmente, CNEL confirma que las exigencias y lineamientos se mantienen plenamente vigentes (Memorando CNEL-CORP-COM-2025-0712-M).
- 15 de octubre de 2025: se notifica que el convenio con la Unidad de Negocio Manabí finalizará en diciembre de 2025 sin opción de renovación, indicando expresamente que a partir de enero de 2026 la tasa ya no podrá cobrarse en la planilla eléctrica (Oficio Nro. CNEL-MAN-ADM-2025-3627-O).

Ante la terminación del mecanismo histórico de recaudación y la imposibilidad de continuar utilizando la factura eléctrica como medio de cobro, el GAD Jipijapa requiere implementar un sistema propio de determinación y recaudación que garantice la continuidad del servicio. Para ello, se ha realizado un análisis

integral del catastro municipal, de la generación de desechos y de las brechas existentes entre predios con y sin construcción, así como de la demanda real de limpieza y barrido en el territorio.

En virtud de estos antecedentes, se presenta la Ordenanza que establece la Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas del cantón Jipijapa, con una metodología técnica acorde a la realidad del cantón y encaminada a mejorar la sostenibilidad financiera y operativa de estos servicios esenciales.

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 240 de la CRE confiere a los gobiernos autónomos descentralizados facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 de la CRE determina que los gobiernos municipales tendrán entre sus competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, las de prestar los servicios públicos de manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental; así como crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 300 de la CRE dispone que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria; y el artículo 301 establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce al Concejo Municipal la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su jurisdicción territorial;

Que, el artículo 55 del COOTAD establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras: prestar los servicios públicos de manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, así como crear, modificar, exonerar o suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 57 del COOTAD determina que corresponde al Concejo Municipal ejercer la facultad normativa en materia tributaria dentro del ámbito de sus competencias, creando, modificando, exonerando

o extinguiendo tasas y contribuciones mediante ordenanza;

Que, el artículo 60 literal e) del COOTAD dispone que es facultad privativa de la máxima autoridad municipal presentar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 166 del COOTAD establece que toda norma que genere una obligación financiada con recursos públicos debe determinar la fuente de financiamiento respectiva, correspondiendo a las tasas ingresar obligatoriamente al presupuesto municipal;

Que, el artículo 186 del COOTAD señala que los gobiernos municipales podrán crear, modificar, exonerar o suprimir tasas y contribuciones especiales por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que sean de su responsabilidad;

Que, el artículo 568 literal d) del COOTAD establece que la recolección de desechos y aseo público es un servicio sujeto a tasa, la cual deberá ser regulada mediante ordenanza municipal;

Que, el artículo 1 del Código Tributario define al tributo como la prestación pecuniaria exigida por el Estado o entes seccionales, clasificándolo en impuestos, tasas y contribuciones especiales;

Que, el artículo 3 del Código Tributario establece que solo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos;

Que, la Procuraduría General del Estado, mediante pronunciamiento N.º 13051 de 7 de mayo de 2013, ha señalado expresamente que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia para crear tasas por los servicios públicos que prestan, entre ellos la recolección de desechos y el aseo público, conforme a lo previsto en el artículo 568 literal d) del COOTAD;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa mantiene vigente la *Ordenanza que establece la estructura y fórmula de cálculo para la tasa de gestión de residuos sólidos del cantón Jipijapa*, la cual regula únicamente la recolección de desechos y no contempla una tasa específica para el servicio de aseo y barrido de calles públicas;

Que, históricamente, la recaudación de la tasa de recolección de desechos del cantón Jipijapa se ha realizado mediante convenios interinstitucionales suscritos con CNEL EP–Unidad de Negocio Manabí, mecanismo que permitió durante varios años una recaudación eficiente y de amplia cobertura;

Que, entre 2023 y 2025, CNEL EP emitió lineamientos y requerimientos para que los GAD ajusten sus ordenanzas y metodologías de cálculo como condición para mantener la recaudación a través de la planilla eléctrica, en el marco de la migración al Sistema Comercial CIS/CRM;

Que, el 26 de septiembre de 2025**,** mediante Oficio Nro**.** CNEL-MAN-ADM-2025-3355-O**,** CNEL EP comunicó las nuevas condiciones corporativas para los convenios de recaudación a partir de 2026,

imponiendo nuevas fórmulas de cálculo y limitaciones técnicas;

Que, el 30 de septiembre de 2025**,** mediante Memorando CNEL-CNEL-2025-1321-M**,** la empresa eléctrica dispuso la terminación unilateral de los convenios de recaudación suscritos con los GAD;

Que, el 5 de octubre de 2025**,** mediante Memorando CNEL-CORP-COM-2025-0712-M**,** CNEL EP dejó sin efecto temporal dicha terminación, pero reafirmó que las directrices técnicas debían cumplirse íntegramente;

Que, el 15 de octubre de 2025**,** mediante Oficio Nro. CNEL-MAN-ADM-2025-3627-O**,** CNEL EP notificó que el convenio con la Unidad de Negocio Manabí no será renovado y que, desde enero de 2026, la tasa no podrá ser cobrada a través de la planilla de energía eléctrica**;**

Que, la terminación del mecanismo histórico de recaudación obliga al GAD Municipal del cantón Jipijapa a implementar un modelo propio de determinación y cobro para garantizar la continuidad del servicio de recolección de desechos y aseo de calles públicas;

En uso de las atribuciones constitucionales y legales expide:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA

CAPÍTULO I

JURISDICCIÓN, COMPETENCIA Y OBJETO

Artículo 1.- Jurisdicción. - La presente Ordenanza se aplicará en las zonas urbanas, comunidades, zonas y asentamientos humanos del área rural del cantón Jipijapa, dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Jipijapa.

Artículo 2.- Competencia. - La gestión de los servicios de recolección de desechos, barrido de calles, limpieza urbana y disposición final de residuos sólidos es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa, conforme lo disponen la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Corresponde al Concejo Municipal regular, crear, modificar, exonerar o suprimir las tasas por los citados servicios, mediante ordenanza municipal, como parte de sus atribuciones normativas.

Artículo 3.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer y regular la Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas del cantón Jipijapa, con el fin de mantener la sostenibilidad financiera de los servicios municipales de recolección, transporte, barrido de vías, limpieza de espacios públicos y disposición final de desechos, garantizando su prestación eficiente, continua, oportuna y en protección de la salud y el ambiente dentro del territorio cantonal.

CAPÍTULO II

HECHO GENERADOR, SUJETOS Y EXIGIBILIDAD

Artículo 4.- Hecho generador. - Constituye hecho generador de la presente tasa la **prestación de los servicios públicos municipales de recolección de desechos, transporte, barrido de calles, limpieza urbana y disposición final de residuos sólidos**, ejecutados de manera permanente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa dentro de su jurisdicción.

Se considera beneficiario del servicio todo predio urbano o rural, construido o no construido, en cuanto reciba directa o indirectamente los servicios de aseo, recolección y disposición final de residuos.

Artículo 5.- Sujeto activo.- El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa**,** titular del crédito tributario y responsable de la determinación, administración, recaudación y control de la tasa establecida en esta Ordenanza.

Artículo 6.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la tasa las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarias, poseedoras, usufructuarias u ocupantes de predios ubicados en el cantón Jipijapa, independientemente de su uso, clasificación o superficie.

Los sujetos pasivos estarán obligados al pago de la tasa en calidad de contribuyentes o responsables, de conformidad con el Código Tributario y el COOTAD.

Los sujetos pasivos podrán ser clasificados en categorías técnicas tarifarias para efectos de determinación de la tasa, conforme lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Exigibilidad y forma de pago.- La Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas será determinada de manera anual para cada ejercicio fiscal comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre; sin embargo, la obligación de pago será exigible de forma mensual. Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago de la cuota mensual hasta el día 10 de cada mes. Si dicha fecha coincide con un día no hábil, el término se extenderá hasta el siguiente día hábil.

El pago de la tasa se realizará en: a) Las ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa; o b) Los medios electrónicos de pago que el Municipio implemente para el efecto.

El incumplimiento del pago dentro del término establecido generará intereses por mora**,** calculados de conformidad con lo dispuesto en el Código Tributario, a partir del mes siguiente al período en que la obligación debió ser satisfecha.

Artículo 8.- Descuentos por pago anual anticipado. - Los sujetos pasivos que no mantengan obligaciones

vencidas de ejercicios anteriores y que opten por cancelar el valor total anual de la tasa correspondiente al ejercicio en curso, tendrán derecho a los siguientes descuentos sobre el monto anual determinado:

1. Diez por ciento (10%) de descuento si el pago anual se realiza durante el mes de enero**;**
2. Ocho por ciento (8%) de descuento si el pago anual se realiza durante el mes de febrero**;**
3. Cinco por ciento (5%) de descuento si el pago anual se realiza durante el mes de marzo**.**

A partir del mes de abril no se aplicará descuento alguno por pago anual anticipado.

Las obligaciones pendientes de ejercicios fiscales anteriores no serán objeto de descuento y deberán ser canceladas íntegramente junto con los intereses y recargos que correspondan, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

CAPÍTULO III

BASE IMPONIBLE Y DETERMINACIÓN DE LA TASA

Artículo 9.- Categorización y Base imponible. - Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza y con el fin de garantizar un cálculo proporcional, equitativo y técnicamente sustentado de la tasa, los sujetos pasivos serán clasificados en categorías tarifarias según la naturaleza y magnitud de los desechos que generan. En consecuencia, se distinguen dos grandes grupos:

1. Usuarios Residenciales, cuyo volumen de generación corresponde a desechos domésticos habituales; y
2. Generadores Especiales de Desechos, conformados por establecimientos no residenciales que, por su actividad, funcionamiento, frecuencia requerida de recolección o volumen de residuos producidos, demandan una carga operativa superior a la ordinaria.

Esta clasificación permitirá aplicar la tarifa que corresponda a cada grupo, conforme a los criterios técnicos establecidos en la presente Ordenanza y en los informes especializados que emita la Dirección de Residuos Sólidos de acuerdo a Disposición Transitoria.

La base imponible para la Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas de usuarios residenciales estará constituida por el área construida del predio, o por el área total del terreno cuando no exista construcción registrada en el catastro municipal. Las superficies se expresarán en metros cuadrados (m^2), de acuerdo con la información contenida en la ficha catastral municipal.

Artículo 10.- Determinación del rango aplicable. - Para la aplicación de los porcentajes establecidos en la presente Ordenanza, se estipula para usuarios residenciales:

1. Predios con construcción: El rango aplicable se determinará exclusivamente en función del área construida del predio.

2. Predios sin construcción: El rango aplicable se determinará exclusivamente en función del área total del terreno.

Artículo 11.- Fórmula general de la tasa. - Para los usuarios residenciales, la tasa mensual se calculará aplicando al Salario Básico Unificado (SBU) el porcentaje correspondiente según el rango, de conformidad con la siguiente fórmula general:

Tasa mensual = (% SBU por el terreno) + (% SBU por la construcción)

- En predios con construcción, se aplicarán ambos componentes: porcentaje por terreno y porcentaje por construcción.
- En predios sin construcción, el porcentaje por construcción será igual a 0%, por lo que la tasa mensual estará constituida únicamente por el porcentaje por terreno. Cuando exista la actualización en el catastro municipal, de una nueva construcción, pasará a formar parte de la fórmula de los predios con construcción.

Artículo 12.- Tabla de rangos y porcentajes.- Para la determinación de la tasa mensual para los usuarios residenciales, se establecen los siguientes rangos y porcentajes sobre el SBU:

Rango de superficie por terreno o construcción (m²)	**% SBU por el Terreno**	**% SBU por la Construcción**
De 1 a 200 m²	0,106 %	0,213 %
De 200,01 a 500 m²	0,213 %	0,319 %
Más de 500 m²	0,213 %	0,426 %

Los predios pertenecientes a comunas legalmente establecidas, reconocidas conforme a la normativa vigente y cuya actividad principal sea la agricultura o actividades comunitarias rurales, se clasificarán dentro del primer rango (1 a 200 m²) para efectos del cobro de la tasa, independientemente de su superficie total de terreno o construcción, siempre que el uso del predio se limite a vivienda familiar, actividad agrícola o infraestructura comunitaria. Cuando los predios ubicados dentro de estas comunas desarrollen actividades que generen volúmenes superiores de desechos —como comercio, servicios, agroindustrias, emprendimientos asociativos, eventos u otras actividades que superen la generación residencial ordinaria— serán reclasificados como pequeños, medianos o grandes generadores de desechos, conforme a los criterios técnicos y rangos establecidos en la Disposición Transitoria correspondiente.

Artículo 13.- Determinación mensual.- El valor mensual a pagar por cada predio será el resultado de aplicar al SBU vigente al año de la determinación el porcentaje total que corresponda según el rango de superficie determinado conforme esta Ordenanza.

Para efectos ilustrativos, la aplicación se realizará de la siguiente manera:

- En el caso de un predio con construcción, primero se identifica el rango de la tabla con base en los metros cuadrados de construcción registrados. Una vez determinado el rango, se suman el porcentaje por terreno y el porcentaje por construcción establecidos para dicho rango, y ese porcentaje total se aplica al SBU para obtener el valor mensual.
- En el caso de un predio sin construcción, se identifica el rango de la tabla con base en los metros cuadrados del terreno, y únicamente se aplica el porcentaje por terreno correspondiente a dicho rango sobre el SBU para obtener el valor mensual, ya que el porcentaje de la construcción será de 0%.

Artículo 14.-Actualización catastral.- Cualquier modificación relativa al área del terreno, área construida o demás datos relevantes del predio, registrada en el catastro municipal, surtirá efecto para la determinación de la tasa a partir del mes siguiente de su actualización.

Artículo 15.- Recargo por falta de pago durante el ejercicio fiscal.- Sin perjuicio de los intereses por mora establecidos en el Código Tributario y en la presente Ordenanza, cuando un contribuyente mantenga impaga la tasa correspondiente por doce meses consecutivos o más, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa aplicará un recargo equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del tributo adeudado por dichos meses.

El recargo será exigible conjuntamente con el valor de la tasa y los intereses que correspondan.

Artículo 16.- Tasa mínima por gestión de residuos sólidos. - Las juntas administradoras de agua potable, juntas de riego, fundaciones, organizaciones religiosas y organizaciones comunitarias, cuya actividad no genere residuos sólidos de carácter comercial o industrial, legalmente reconocidas en el cantón Jipijapa, estarán sujetas al pago de la tasa por gestión de residuos sólidos, con el valor equivalente a un pequeño generador de desechos fijada provisionalmente en la presente ordenanza.

En caso de que las organizaciones antes mencionadas, no hayan realizado el pago de la tasa desde la vigencia de la ordenanza anterior de tasa de residuos sólidos, y se encuentren registradas en categorías o rangos que identifiquen un valor mensual a pagar, mayor al antes referido, podrán beneficiarse de esta reducción solicitando por escrito la reliquidación de la deuda, la cual se realizará de manera administrativa por el Departamento Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado. La aplicación de esta reliquidación, no generará recargos a quienes lo soliciten.

En ningún caso, procederá administrativamente la devolución de valores que hayan sido pagados previamente por los contribuyentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- SOLVENCIA MUNICIPAL OBLIGATORIA.- Para la realización de cualquier trámite, gestión, permiso, certificación, autorización o servicio administrativo ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa, o ante cualquiera de sus dependencias, unidades técnicas, empresas públicas o entidades adscritas, el contribuyente deberá encontrarse al día en el pago de la Tasa de

Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas, lo cual se acreditará mediante la Solvencia Municipal emitida por la Dirección Financiera.

SEGUNDA.- REQUISITO PARA TRANSFERENCIAS DE DOMINIO.- Para la protocolización, inscripción o tramitación de cualquier acto de transferencia, venta, cesión, adjudicación, partición, permuta o desmembración de dominio de un predio ubicado en el cantón Jipijapa, el propietario transmitente deberá encontrarse al día en el pago de la totalidad de la tasa correspondiente al ejercicio fiscal anual en curso.

El nuevo propietario asumirá la obligación tributaria a partir del ejercicio fiscal anual siguiente al de la transferencia. El Registro de la Propiedad y las dependencias municipales deberán exigir la correspondiente Solvencia Municipal como requisito previo a la tramitación de estos actos.

TERCERA.- APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA.- Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación obligatoria para todas las áreas, unidades y dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- GENERADORES ESPECIALES DE DESECHOS.- Dispóngase que la Dirección de Residuos Sólidos, en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, elabore y presente un informe técnico de identificación y categorización de Generadores Especiales de Desechos, excluyendo expresamente a los usuarios residenciales.

La categorización deberá considerar volúmenes de desecho generados, expresados en toneladas promedio, así como otros criterios técnicos que la dirección considere, cuantificables y verificables, tales como: frecuencia necesaria de recolección, particularidades del servicio, cantidad estimada de residuos no domiciliarios y cualquier otro parámetro técnico que permita una clasificación objetiva.

No se limitará estrictamente al tonelaje, siempre que los criterios aplicados sean medibles, sustentables y consten en el informe. Con base en estos criterios, la Dirección de Residuos Sólidos deberá establecer rangos objetivos para la clasificación de generadores especiales, de la siguiente manera:

- Pequeños generadores especiales: establecimientos cuyo volumen promedio mensual se ubique dentro del rango inferior que determine el informe técnico
- Medianos generadores especiales: establecimientos cuyo volumen promedio mensual se ubique dentro de un rango intermedio definido en el informe técnico.
- Grandes generadores especiales: establecimientos cuyo volumen promedio mensual se ubique dentro del rango superior determinado en el informe técnico.

El listado definitivo deberá identificar a cada Generador Especial mediante:

1. Nombre comercial o razón social,
2. Número de cédula o RUC, y

3. Clave catastral del predio en el cual se generan los residuos.

Una vez elaborada la categorización técnica, a los Generadores Especiales se les aplicarán las siguientes tarifas mensuales:

- Pequeños generadores especiales: 0,9% SBU
- Medianos generadores especiales: Hasta 11,5% SBU
- Grandes generadores especiales: Hasta 21,27 % SBU

La exigibilidad, forma de pago, intereses y recargos, se regirán de la misma forma que los usuarios residenciales.

SEGUNDA.- RÉGIMEN TEMPORAL DE GENERADORES ESPECIALES DE DESECHOS MIENTRAS SE EMITE LA CATEGORIZACIÓN.- Hasta que la Dirección de Residuos Sólidos entregue el informe definitivo y se incorpore el listado al catastro municipal de sujetos pasivos, los establecimientos que puedan calificar como Generadores Especiales continuarán cancelando la tasa determinada según los rangos previstos en el artículo 12 de la presente Ordenanza (cálculo por superficie en m^2).

Una vez aprobado el informe, el Municipio procederá a aplicar a cada establecimiento la tasa diferenciada establecida en esta Disposición Transitoria.

TERCERA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE INTERESES EN EL PRIMER TRIMESTRE DE VIGENCIA.- Con el fin de permitir la socialización y adaptación de los contribuyentes al nuevo esquema tarifario establecido en la presente Ordenanza, durante los tres (3) primeros meses de su vigencia no se generarán intereses por mora respecto de la Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas. Transcurrido dicho período, los intereses se aplicarán conforme el Código Tributario.

CUARTA.- ESTUDIO TÉCNICO INTEGRAL DEL TERRITORIO.- En un plazo máximo de diez (10) meses desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa realizará un estudio técnico integral del territorio, que incluya de manera general la actualización y verificación del catastro municipal, los usos de suelo, la categorización de usuarios (residenciales, comerciales, industriales, oficiales, u otros), la zonificación urbana y rural, las rutas y frecuencias del servicio, los costos operativos, los centros de generación de desechos, los criterios para posibles exoneraciones, y otros aspectos técnicos u operativos pertinentes. Con base en este estudio, el Ejecutivo Municipal presentará al Concejo Cantonal el proyecto de reforma a la presente Ordenanza.

En caso de dudas sobre la categoría o el tratamiento aplicable a un establecimiento, independiente del metraje del terreno, y hasta que entre en vigor la reforma derivada del estudio técnico integral, dicho establecimiento será temporalmente clasificado como Pequeño Generador de Desechos para efectos del cálculo y cobro de la presente tasa.

Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

QUINTA. - IMPLEMENTACIÓN OPERATIVA.- La Dirección Financiera y las áreas técnicas pertinentes deberán adecuar los sistemas informáticos, procedimientos administrativos, bases de datos, mecanismos de facturación y recaudación necesarios para la plena aplicación de esta Ordenanza.

Adicionalmente, se habilitará una ventanilla específica y exclusiva para el cobro de la Tasa de Recolección de Desechos y Aseo de Calles Públicas, la cual deberá permanecer operativa durante todo el primer año de implementación, a fin de facilitar la recaudación y orientar a los contribuyentes.

SEXTA. - CAMPAÑAS DE INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN.- La Dirección de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jipijapa implementará campañas de difusión, socialización e información sobre la presente Ordenanza, sus mecanismos de pago, fechas de exigibilidad y procedimiento de recaudación.

Estas acciones deberán ejecutarse de manera intensiva durante los meses de diciembre y enero, asegurando que la ciudadanía conozca de forma oportuna las obligaciones establecidas.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese en su totalidad la "Ordenanza que establece la estructura y fórmula de cálculo para la Tasa de Gestión de Residuos Sólidos del cantón Jipijapa", así como todas sus reformas y cualquier otra disposición de igual o inferior jerarquía que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en Jipijapa, a los 31 días del mes de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
ANGELA ESPERANZA PLUA SANTILLAN
Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Ángela Esperanza Plúa Santillán
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA,** fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Jipijapa en dos sesiones distintas celebradas los días 29 y 31 de diciembre de 2025, de conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 31 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. - En la ciudad de Jipijapa, al 31 de diciembre de 2025. De conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento de la Señora alcaldesa del cantón, para su sanción la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA.**

Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

ALCALDÍA DEL CANTÓN JIPIJAPA. - Jipijapa, lunes 05 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS Y ASEO DE CALLES PÚBLICAS DEL CANTÓN JIPIJAPA** y procédase de acuerdo a la Ley.

Firmado electrónicamente por:
ANGELA ESPERANZA PLUA SANTILLAN
Validar únicamente con FirmaEC

Dra. Ángela Esperanza Plúa Santillán
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. - Proveyó y firmo la Dra. Ángela Plúa Santillán, Alcaldesa del cantón Jipijapa, lunes 05 de enero de 2026, .- Lo Certifico:

Firmado electrónicamente por:
TOMAS PAUCAR PAUCAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Tomás Paucar Paucar
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JIPIJAPA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos meses se ha identificado un considerable número de trámites de regularización represados correspondiente al Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), debido a las restricciones establecidas en el literal g) del artículo 10 de la actual Ordenanza "Ordenanza Sustitutiva que Regula el Procedimiento del Error Técnico Aceptable de Medición y el Procedimiento Administrativo para la Rectificación y Regularización de Excedentes y/o Diferencias de Superficies y/o Medidas de Propiedades Ubicadas en el Cantón Santa Isabel" , lo que ha generado dificultades en la atención oportuna a la ciudadanía;

A raíz del terremoto ocurrido en el país en el año 2016, se ha detectado una variación en la información georreferenciada en varios sectores del cantón, con diferencias que oscilan entre 50 centímetros y un metro, afectando la correspondencia entre los levantamientos previos y los actuales;

Hasta hace pocos meses, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial no contaba con equipos de medición de precisión geodésica, por lo que muchos levantamientos antiguos se realizaron con equipos de baja precisión, generando diferencias de hasta cinco metros en los datos de campo, situación que limita la aplicación estricta del actual literal g);

Resulta necesario adecuar la normativa vigente a las condiciones técnicas y administrativas actuales, garantizando la validez de los actos administrativos aprobados antes de la presente reforma, y permitiendo la continuidad de los procesos de regularización iniciados en base a ellos. Al existir este inconveniente los administrados se ven limitados en generar actos de fraccionamiento, unificaciones, reestructuraciones, permisos de construcción, transferencias de dominio y más negocios jurídicos con sus inmuebles.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ISABEL

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 1, Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes;

Que, dentro de las Garantías Constitucionales constantes en la Carta Magna, artículo 85, párrafo final, se tiene que "En la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades".

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, "la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados"

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1 y 2, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, la de Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 4 literal g) que entre los Fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se encuentra "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad

Que, de conformidad con lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 54, literal e) y 55 literal a) respecto de las funciones y competencias, respectivamente, de los gobiernos autónomos descentralizados, éstos planificarán, elaborarán y ejecutarán conjuntamente con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad civil, el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

Que, el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados"

Que, en la Ordenanza que Regula el Procedimiento del Error Técnico Aceptable de Medición el Procedimiento Administrativo para la Rectificación y Regularización de Excedentes y/o Diferencias de Superficies y/o Medidas de Propiedades Ubicadas en el Cantón Santa Isabel, aprobada el 12 de mayo del 2025, y publicada en el Registro Oficial Edición Especial con el Nro. 432, con fecha 25 de julio del 2025, consta desarrollado el procedimiento para el trámite en cada caso;

Que, en la Ordenanza Sustitutiva que regula el Procedimiento del Error Técnico Aceptable de Medición el Procedimiento Administrativo para la Rectificación y Regularización de Excedentes y/o Diferencias de Superficies y/o Medidas de Propiedades Ubicadas en el Cantón Santa Isabel, constan detallados las causas de improcedencia para acogerse al trámite administrativo, siendo entre ellos los predios provenientes de fraccionamientos, lotizaciones, particiones, o declaratorias de propiedad horizontal aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 322 del COOTAD y demás normas aplicables, expide la siguiente: **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DEL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES Y/O MEDIDAS DE PROPIEDADES UBICADAS EN EL CANTÓN SANTA ISABEL.**

Art. 1.- Refórmese el literal g) del artículo 10, que dice: *"g) Cuando provengan de fraccionamientos, lotizaciones, particiones, o declaratorias de propiedad horizontal aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel*";

Luego de la reforma dirá:

g) Cuando provengan de fraccionamientos, lotizaciones, particiones o declaratorias de propiedad horizontal aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente reforma

Art. 2. Sustitúyase el título del artículo 11, que dice: "E*xcepciones a los casos de improcedencia*", por la palabra "Excepciones", e inclúyase el literal d), que dirá:

d) Los procesos de fraccionamiento, lotización, partición o declaratoria de propiedad horizontal aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Isabel con anterioridad a la presente reforma

Art. 3. Inclúyase la segunda disposición transitoria, que dirá: DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. - Actos previos. Para admitir a trámite al que refiere la presente reforma, previamente se priorizará realizar la reestructuración o replanteo del fraccionamiento, lotización o urbanización en su totalidad de acuerdo al área aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Para el efecto se notificará personalmente o por la prensa en caso de no ser posible la individualización del domicilio de todos sus condueños del fraccionamiento, lotización o urbanización. Dicha notificación estará a cargo de la parte interesada.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD. Municipal de Santa Isabel, el día 31 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por: **NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA** AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA. **ALCALDESA DE SANTA ISABEL**	Firmado electrónicamente por: **DIEGO FERNANDO SALDANA OCHOA** Validar únicamente con FirmaEC AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA **SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO GADM.**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certificó que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sesión ordinaria Nro.017-2025 de fecha 25 de noviembre de 2025; y en sesión extraordinaria Nro. 026-2025 de fecha 31 de diciembre de 2025, respectivamente. Santa Isabel, 31 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por: **DIEGO FERNANDO SALDANA OCHOA** Validar únicamente con FirmaEC

AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO GADM.

ALCALDÍA DE SANTA ISABEL. – Ejecútese y Publíquese. Santa Isabel, 31 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por: **NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA**

AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA.
ALCALDESA DE SANTA ISABEL

Proveyó y firmo el decreto que antecede de la AB. NATALIA ANABEL LALVAY SEGOVIA, Alcaldesa del GAD. Municipal Santa Isabel. Santa Isabel 31 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por: **DIEGO FERNANDO SALDANA OCHOA**

AB. DIEGO FERNANDO SALDAÑA OCHOA
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO GADM.

TENA
Alcaldía de la DIGNIDAD

ORDENANZA No. 141-2025-GADMT

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TENA, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2026 – 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena mantiene en vigencia la "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024–2025", aprobada el 28 de diciembre de 2023 mediante Resolución de Concejo Nro. 070-SG-2023. Sin embargo, los procesos de actualización catastral y valoración predial deben ser actualizados de forma bianual acorde al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El artículo 226 de la Constitución de la República señala que las instituciones del Estado y quienes ejercen potestades públicas tienen el deber de coordinar acciones para alcanzar los fines estatales y garantizar los derechos. En ese marco, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben orientar su gestión hacia la eficacia, eficiencia, transparencia y responsabilidad en la administración territorial y tributaria.

El artículo 240 de la Constitución reconoce la potestad legislativa de los gobiernos municipales dentro del ámbito de sus competencias, facultándolos para crear, modificar, exonerar y suprimir tributos mediante ordenanzas. Asimismo, el artículo 300 de la Constitución y el Código Orgánico Tributario disponen que la política tributaria debe respetar los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, principios fundamentales para el diseño de los tributos prediales urbanos y rurales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus disposiciones relativas al régimen tributario municipal, faculta a los gobiernos locales a realizar actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad, dictar ordenanzas para la administración de tributos y establecer las bandas impositivas aplicables. Estas competencias deben ejercerse observando criterios de igualdad, proporcionalidad y generalidad, a fin de asegurar un tratamiento equilibrado y técnicamente justificado para las propiedades urbanas y rurales del cantón.

En materia técnica, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento establecen lineamientos obligatorios para la estructuración del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el cual debe administrarse en concordancia con la Norma Técnica Nacional de Catastros, aprobada mediante Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A. Esta norma define los estándares y procedimientos para la conformación, actualización, mantenimiento y valoración urbana y rural de los bienes inmuebles, asegurando uniformidad técnica en todo el territorio nacional.

De manera complementaria, el artículo 424 del COOTAD regula la obligación de los urbanizadores de ceder gratuitamente áreas verdes, comunitarias y vías como condición para la aprobación de procesos de urbanización y fraccionamiento. Esta cesión debe calcularse exclusivamente sobre el área útil urbanizable del predio, lo que exige que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena cuente con criterios claros, uniformes y técnicamente validados para determinar dicha área, evitando discrecionalidad e inconsistencias en la aplicación de la normativa.

Asimismo, el fortalecimiento del sistema catastral del cantón Tena exige la incorporación de procedimientos que permitan depurar el catastro municipal ante la presencia de predios duplicados, mal catastrados, superpuestos o con inconsistencias técnicas o documentales. La participación de la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, mediante informes técnicos y jurídicos, se vuelve esencial para garantizar la integridad, confiabilidad y depuración permanente del registro catastral, asegurando con ello seguridad jurídica para los contribuyentes y precisión para los procesos de planificación territorial.

Esta ordenanza tiene como propósito consolidar un marco normativo que permita mantener un catastro actualizado y técnicamente homologado; establecer criterios claros para el cálculo de las áreas de cesión obligatoria; fortalecer los procesos de depuración de predios con inconsistencias; y garantizar un régimen tributario justo, equitativo y suficiente que contribuya al desarrollo territorial y financiero del cantón Tena.

En virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 240 de la Constitución y los artículos 7, 57 literales a) y b), 492 y 497 del COOTAD, el Concejo Municipal del cantón Tena expide la presente ordenanza como un instrumento esencial para mejorar la administración catastral, fortalecer la recaudación tributaria y garantizar un ordenamiento territorial responsable, sostenible y técnicamente fundamentado.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA

CONSIDERANDO

Que, con Resolución de Concejo No. 126-DSG-2025 de la sesión ordinaria del 23 de diciembre de 2025, resolvió: Aprobar en segunda instancia la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Tena, para su vigencia en el Bienio 2026-2027. Con base al informe No. 014 – CPPP-2025, de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto.

Que, con Resolución No. 118 de la sesión extraordinaria del 08 de diciembre resolvió: Aprobar en primera instancia el proyecto de Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Tena, para su vigencia en el Bienio 2026-2027. Con base al informe No. 012 – CPPP-2025, de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, (2008) dispone:

Artículo 226. Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y 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.

Artículo 240. Los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.; norma concordante con lo establecido en el artículo 264 inciso final, del mismo cuerpo normativo y los artículos 7 y 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 300. El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Artículo 375. 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (Registro Oficial Quinto Suplemento del Registro Oficial 64, 20-VI-2025) dispone:

Artículo 55. Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) (Sustituido por el Art. 30 de la Ley s/n, R.O. 602-2S, 21-XII-2021). Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Artículo 57. Al concejo municipal le corresponde: x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y) Reglamentar los sistemas mediante los cuales ha de efectuarse la recaudación e inversión de las rentas municipales.

Artículo 60. Atribuciones del alcalde o alcaldesa. Le corresponde al alcalde o alcaldesa: e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.

Artículo 139. 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. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Artículo 147. El Estado, en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado 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.

Artículo 492. Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

Artículo 494. 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.

Artículo 495. 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 avaluada, 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 los dispuesto en este artículo.

Artículo 496. 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. [...].

Artículo 497. 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.

Artículo 503. 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.

Artículo 504. 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.

Artículos 505 y 518 establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural. En concordancia con ello, los artículos 504 y 517 del mismo cuerpo normativo, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural.

Artículo 507 y 508, regulan el Impuesto a los inmuebles no edificados.

Artículo 510. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares.

Artículo 512. 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, aun 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.

Artículo 523. 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), (Tercer Suplemento del Registro Oficial 488, 30-I-2024) dispone:

Artículo 100. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. 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.

Artículo 101. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (Segundo Suplemento del Registro Oficial 29, 25-III-2022) dispone:

Artículo 68. Formalidades y obligaciones comunes. Para la titulación de tierras rurales agrarias o de vivienda a favor de personas naturales o personas jurídicas el peticionario de la adjudicación debe presentar una declaración responsable en la cual se establezca: c) Ha estado en posesión agraria de la tierra por el período de por lo menos cinco años.

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (Tercer Suplemento del Registro Oficial 677, 06-XI-2024), dispone:

Artículo 49. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Artículo 54. Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales. En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.

Que, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (Registro Oficial 2do. S. 29, 25-03-2022) dispone:

Artículo 30. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar. La demarcación de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social. Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.

Que, se expidió el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, mediante el cual se aprobó la "Norma Técnica Nacional de Catastros", cuyo objeto es regular las técnicas relacionadas con la conformación, actualización y mantenimiento del catastro, así como la valoración urbana y rural de los bienes inmuebles dentro del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado.

Que, se encuentra en vigencia la "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024–2025", 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.

Que, mediante publicación realizada en el Registro Oficial Año I, No. 585, de fecha viernes 12 de septiembre de 2025, se difundió la "Ordenanza No. 131-2025-GADMT para la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) para el período 2023–2027", instrumento mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena ejerce sus competencias constitucionales y legales para conducir la planificación integral del territorio, regular el uso y gestión del suelo, orientar el desarrollo urbano y rural, y garantizar un modelo territorial sostenible, técnico y articulado con la normativa nacional vigente.

Que, bajo los principios constitucionales y legales del régimen tributario, así como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que se ha realizado la actualización de los avalúos, es procedente revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural para el bienio 2026-2027, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Cantón Tena; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 57 letras a) y b), 492 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TENA, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2026 – 2027.

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, para el bienio 2026 – 2027; así como, establecer las disposiciones que norman la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Tena, en el marco de las competencias municipales relacionadas con la administración del catastro predial, y de la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de aplicación de la presente norma, se aplicarán las siguientes definiciones:

a) **Alícuota.** Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

b) **Avalúo de los predios.** Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

c) **Bien inmueble.** Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

d) **Bienes de uso público.** Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

e) **Bien mostrenco.** Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f) **Bloque constructivo.** Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

g) **Catálogo de objetos geográficos.** Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

h) **Datos básicos catastrales.** Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

i) **Datos cartográficos catastrales.** Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

j) **Derechos y acciones.** Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

k) **Estudios de mercado inmobiliario.** Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

l) **Infraestructura de datos espaciales - IDE.** Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

m) **Manzana.** Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

n) **Modelo de regresión.** Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

o) **Observatorios de valores del mercado inmobiliario.** Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las

políticas de financiamiento de los gobiernos autónomos descentralizados municipales a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

p) **Ocupante.** Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

q) **Piso.** Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

r) **Polígono catastral.** Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

s) **Precio de mercado.** Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

t) **Predio.** Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

u) **Predio matriz.** Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

v) **Propiedad horizontal.** Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

w) **Red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador - REGME.** Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la

observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

x) **Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE.** Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

y) **Sector.** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

z) **Suelo rural.** Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

aa) **Suelo urbano.** Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

bb) **Tipologías constructivas.** Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

cc) **Unidad.** Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

dd) **Unidad técnica catastral.** Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal.

ee) **Unipropiedad.** Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

ff) **Valor de la propiedad.** 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 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 permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

gg) **Vivienda.** Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

hh) **Zona.** Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

ii) **Zona homogénea.** Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

TÍTULO II

ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO

CAPÍTULO I

COMPONENTES Y ELEMENTOS DEL CATASTRO

SECCIÓN I

CLAVE CATASTRAL

Artículo 4. Clave catastral. Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, conforme la siguiente estructura:

Tabla 1. Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Tabla 2. Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Artículo 5. Clave catastral en propiedad horizontal. En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas en el artículo anterior los siguientes componentes adicionales, conforme se indica en la Tabla 3.

Tabla 3. Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Artículo 6. Clave catastral nueva. En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial.

SECCIÓN II

DATOS BÁSICOS CATASTRALES

Artículo 7. Catastro inmobiliario multifinalitario. Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena esta información se registrará respecto a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales.

El catastro será multifinalitario, en tanto que la información que lo integra podrá complementarse con parámetros ambientales y sociales de cada inmueble, constituyéndose en un insumo valioso no solo para fines tributarios, sino, especialmente, para la planificación, gestión territorial y formulación de políticas públicas de diversa índole, orientadas al desarrollo integral del cantón.

El Catastro Inmobiliario Multifinalitario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena estará conformado por los siguientes componentes: económico, físico, jurídico y temático, los cuales en su conjunto permitirán la gestión integral, actualizada y precisa de la información catastral del territorio cantonal.

Artículo 8. Componente Económico. Constituyen los registros asignados a cada predio dentro del cantón, correspondientes al valor de los inmuebles determinados conforme a la Ley, y que sirven de base para la definición y aplicación de la política tributaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena.

Los elementos mínimos del componente económico son:

a) Valor del suelo;

b) Valor de las construcciones (si fuese el caso); y,

c) Valor total del predio (suelo y construcciones)

Artículo 9. Componente Físico. Constituyen los registros asignados a cada predio ubicado dentro del cantón Tena, que comprenden la información descriptiva relativa a las características físicas del suelo y de las edificaciones existentes, así como la delimitación geográfica, extensión y linderos que identifican cada inmueble dentro de la jurisdicción cantonal.

Los elementos mínimos del componente físico son:

a) **Predio.** Los datos esenciales de caracterización son:

1. **Datos Comunes a los Predios Urbanos y Rurales:** Clave catastral; Clave catastral anterior (si existiere); Tipo de predio; Régimen de Propiedad (Propiedad horizontal, Unipropiedad) Uso del predio; Dirección (Eje principal, Eje secundario), Área gráfica del predio; Propiedad Horizontal (Clave catastral del predio matriz; Clave catastral de cada predio declarado en propiedad

horizontal; Alícuota; Área individual de suelo; Área comunal de suelo; Área comunal de construcción; Área individual de construcción); Infraestructura; servicios e instalaciones (Tipo de vía de acceso, Sanitarias, Energía Eléctrica, Comunicaciones, Eliminación de basura, Agua); Funcionario responsable de la actualización predial; Fecha de actualización.

2. **Datos Adicionales de los Predios Urbanos.** Localización en la manzana; Infraestructura, servicios e instalaciones (Aceras y Bordillos, Transporte urbano)

3. **Datos Adicionales de los Predios Rurales.** Disponibilidad de riego

b) **Construcción.** Los datos esenciales de caracterización son: Código de identificación de la construcción (Bloque); Número de pisos del bloque; Condición física; Estado de construcción; Condición patrimonial; Año de construcción; Año de restauración (si fuese el caso); Área construida; Ocupación del bloque constructivo o piso Instalaciones especiales de la edificación; Elementos constructivos (Estructura, Acabados, Pared, Cubierta)

c) **Vivienda. Los datos esenciales de caracterización son: Código de vivienda; Clasificación;** Tipo de vivienda; Condición de ocupación; Datos Censales (Número de habitaciones, propiedad o posesión de la vivienda, número de habitantes).

Artículo 10. Componente Jurídico. Constituyen los registros correspondientes a la situación jurídica de dominio de cada predio ubicado dentro del cantón, en los cuales constan los datos de identificación de los ocupantes o titulares del inmueble, su condición jurídica —sea en calidad de propietarios o poseedores—, así como la naturaleza del ocupante, diferenciando entre personas naturales o jurídicas, conforme a la información validada en el catastro municipal.

Los datos esenciales de caracterización son:

a) Datos del Ocupante (propietario, posesionario):

1. Propietario: persona natural o persona jurídica. (Persona jurídica: pública o privada; razón social; RUC o identificación; - Persona natural: documento de identificación, apellidos y nombres, estado civil (casado, soltero, viudo, divorciado y unión libre)).

2. Datos del cónyuge o conviviente: documento de identificación, apellidos y nombres.

3. Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante.

b) Datos Copropietarios o Propietarios en Derechos y Acciones.

1. Copropietario o propietario en derechos y acciones, con documento de identificación y nombres completos.

2. Porcentaje de participación de cada copropietario conforme la declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c) Dominio o Posesión:

1. Dominio: predios con título inscrito en el Registro de la Propiedad, indicando el cantón de inscripción del título, la fecha de inscripción y el área de escritura.

2. Posesión: años en posesión, asentamiento de hecho y conflicto.

Artículo 11. Componente Temático. Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros.

El componente temático constituye información de apoyo a la contenida en el catastro y está relacionada con el componente social (comportamiento urbano y rural) y ambiental (medio físico natural). Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena requiera utilizar la información temática desde la base de datos catastral vigente deberá:

a. Vincular espacialmente la información temática a cada predio (por superposición o cercanía); sin embargo, es preciso tener precaución al momento de vincular al nivel predial la información temática, ya que debe ser analizada en su escala de trabajo para garantizar precisión e inferencia sobre un predio en particular.

b. Registrar completamente y con los criterios de calidad mínimos la información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y actualizar la misma según los planes e instrumentos de gestión del Componente Temático, a fin de que la información permita formar, actualizar y mantener los servicios de datos temáticos.

c. Estructurar una base cartográfica única que disponga del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y del Componente Temático a fin de que garantice el uso multifinalitario de la información y respalde sustantivamente la toma de decisiones dentro del territorio.

d. Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.

e. Las fuentes de información temática se deberán obtener de las instituciones generadoras de la información sean públicas y/o privadas, conforme al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos del CONAGE, por ejemplo, de las instituciones de sectores: estratégicos, telecomunicaciones, recursos naturales, áreas protegidas, recurso hídrico, electricidad, minería, entre otras.

SECCIÓN III

CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES

Artículo 12. Información básica cartográfica. Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario. A partir de la cartografía básica con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral.

Artículo 13. Cartografía básica con fines catastrales. Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).

La exactitud posicional para cartografía básica del cantón Tena se soportará en los siguientes parámetros:

a) **Planimétrica**. La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y, dependiendo de la naturaleza del catastro, se mantendrán los siguientes valores máximos: Catastro Urbano: 0.33 metros Catastro Rural: 2 metros

b) **Altimétrica.** La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros), conforme al estándar ASPRS. Este componente altimétrico no será obligatorio.

c) **Especificaciones.** Los datos cartográficos catastrales deben contemplar las siguientes especificaciones:

1. Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica.

2. Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.

3. De acuerdo con la exactitud posicional, el catastro urbano debe sujetarse a una escala de levantamiento 1:1000, mientras que el catastro rural debe sujetarse a una escala de levantamiento 1:5000.

4. La Geodatabase Catastral del cantón, validada a septiembre 2025, cuenta con un RMSE de ±0.30m en urbano y ±0.80m en rural, cumple con esta precisión y se constituye como la base cartográfica oficial para el bienio.

5. Los datos cartográficos catastrales deben ser tipo polígono y respetar al menos las siguientes reglas topológicas: no deben existir espacios vacíos entre predios adyacentes y tampoco existir superposición entre predios.

6. Deben estar geográficamente referidos al Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador, que está materializado por la REGME, la RENAGE o por la red geodésica que Ecuador adopte.

7. Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia deben ser transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador).

8. Los datos cartográficos catastrales deben proyectarse cartográficamente en UTM Zona 18 Sur. En el caso de que una jurisdicción cantonal se encuentre localizada en más de una zona UTM, los datos cartográficos catastrales se proyectarán en la Zona UTM que cuente con una mayor extensión de la jurisdicción cantonal, garantizando la representación continua de los cantones.

9. Las unidades territoriales deben ser registradas en la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena, siguiendo el orden de prelación comenzando por: predios, manzanas (urbano), polígonos (rural), sector y zona. La conformación de las unidades territoriales descritas se ajustará a los límites políticos administrativos existentes, definidos por la institución encargada de la fijación de los límites internos de la república.

10. En el caso rural, para generar el polígono catastral se procurará seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales, etc.) cuando se disponga de una ortofotografía u ortoimagen satelital para escala 1:5000, o en su defecto, utilizando la cartografía básica oficial de mejor detalle que disponga el Instituto Geográfico Militar, generada a menos de 10 años de anterioridad a la fecha de formación o actualización del catastro. En caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia antes referido.

CAPÍTULO II

GESTIÓN DEL CATASTRO

Artículo 14. Actividades. La gestión del catastro comprende el conjunto de actividades técnicas, administrativas, jurídicas y de control orientadas a la formación, actualización, conservación y demás actuaciones en el desenvolvimiento integral del catastro predial urbano y rural del cantón Tena, así como a la emisión de los actos administrativos que se deriven de dichos procesos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena aplicará las especificaciones, lineamientos y procedimientos establecidos en la Norma Técnica Nacional de Catastros, a fin de formar, actualizar y mantener los catastros de bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados dentro de su jurisdicción territorial, así como para ejecutar los procesos de valoración masiva con fines catastrales, conforme a la normativa vigente.

Artículo 15. Consideraciones. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena observará las siguientes consideraciones generales para la gestión del catastro:

1. Los ingresos de predios nuevos respetarán la jurisdicción cantonal.

2. Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurran dos o más limites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes serán registradas en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se utilizarán las claves catastrales que para su jurisdicción le correspondan a cada porción.

3. Los predios que no constan en el catastro serán ingresados conforme a la información proporcionada por el propietario o posesionario (rural). En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el posesionario (rural).

4. Para la realización de trámites relacionados al catastro, el usuario deberá presentar la documentación pertinente y, cuando corresponda, información técnica conforme a lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastros. Esta documentación podrá incluir títulos de propiedad, certificados, planos, informes técnicos y demás documentos que sustenten la situación jurídica y física del predio, a fin de garantizar la transparencia y el cumplimiento de la normativa vigente.

5. Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales.

6. El Catastro Inmobiliario Multifinalitario describirá las construcciones al menos a nivel de bloque constructivo.

Artículo 16. Conflicto de linderos. Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de avalúos y catastro municipal registrará el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Artículo 17. Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 18. Posesiones. En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral. En el caso de efectuarse procesos de actualización de un posesionario sobre un

determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por la municipalidad. Se reconocerán los posesionarios que se encuentren de forma física e ininterrumpida por el periodo mínimo de cinco (5) años. Esta posesión deberá estar sustentada documentalmente.

Artículo 19. Comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena. Se registrará a nombre de la respectiva comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena que tenga título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad y en caso de posesión a nombre de la organización legalmente reconocida.

Artículo 20. Reservas naturales nacionales. Los suelos de reservas naturales nacionales que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas serán registrados a nombre de la autoridad ambiental nacional. En el caso de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con fecha anterior a la de promulgación oficial del área del Sistema Nacional de Áreas Protegidas en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios cuyos nombres consten en el documento legal y su manejo estará sujeto a los planes especiales dispuestos por la autoridad ambiental nacional.

Artículo 21. Propiedad horizontal. Serán registrados al menos de manera declarativa en la base de datos catastral, los predios declarados en propiedad horizontal junto con sus propietarios sean personas naturales o jurídicas, que figuren en la escritura pública de propiedad horizontal, considerando las alícuotas definidas.

Artículo 22. Fraccionamiento. Se formalizará el registro de nuevos predios resultado del trámite de fraccionamiento de predios en urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, divisiones, particiones legales o extralegales, siempre y cuando, previamente hayan sido aprobados.

Artículo 23. Integración o unificaciones de predios. Se registrará en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada.

Artículo 24. Registro de bienes inmuebles patrimoniales. Esta información deberá ser completada en su respectivo campo únicamente en base al inventario patrimonial entregado por parte de la autoridad nacional patrimonial o en su defecto, a partir de la calificación especializada realizada por la municipalidad.

Artículo 25. Cambio de jurisdicción territorial. Cuando por orden legal, judicial o administrativo se cambie un predio de una jurisdicción cantonal a otra, el predio será dado de baja, ingresando al catastro del municipio que corresponda.

Artículo 26. Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras. Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado; y, en el caso

de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad.

Artículo 27. Articulación con el Registro de la Propiedad. De conformidad con el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad del cantón Tena será administrado de manera coordinada entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena y la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registros Públicos (DINARP).

Artículo 28. De la autotutela administrativa en la gestión catastral. En el ejercicio de la gestión catastral, sea a petición de parte interesada o de oficio, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena podrá corregir las deficiencias detectadas en los registros o actos administrativos catastrales, siempre que exista la debida justificación técnica y legal emitida por la Unidad de Avalúos y Catastros y aprobada por la Dirección de Gestión del Territorio. En virtud de ello, la administración municipal podrá rectificar la información catastral o, de ser necesario, emitir los actos administrativos correspondientes que subsanen dichas deficiencias, en observancia de los principios de legalidad, eficacia y autotutela administrativa.

CAPÍTULO III

SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO CATASTRAL LOCAL (SIGCAL)

Artículo 29. Infraestructura tecnológica. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena analizará y definirá los requisitos mínimos necesarios para garantizar el soporte, funcionamiento e implementación de los componentes tecnológicos del Sistema de Información Geográfica Catastral Local (SIGCAL), incluyendo los relacionados con hardware, infraestructura de comunicaciones, plataformas de software y demás recursos tecnológicos indispensables para su operación.

La determinación de dichos requerimientos deberá considerar el volumen, complejidad y actualización permanente de la información catastral que administra el cantón Tena, así como las proyecciones de crecimiento urbano y rural, a fin de asegurar un sistema robusto, eficiente, interoperable y alineado con los estándares técnicos nacionales establecidos en la normativa vigente.

Artículo 30. Características del Sistema. El Sistema de Información Geográfica Catastral Municipal, estandariza, sistematiza, organiza y administra la formación, actualización y mantenimiento de la información catastral. Sus características esenciales son:

a. Open Source. Sistema desarrollado en código abierto, lenguajes, librerías y otros requeridos.

b. Base de datos. De tipo libre, e integrada que permita almacenar el componente espacial o geográfico y su componente alfanumérico asociado y debidamente relacionado.

c. Multiplataforma. Permite la implementación en diferentes tipos de sistemas operativos.

d. Tipo Web/Desktop. Arquitectura orientada a la Web y/o escritorio.

e. Interoperabilidad. Capacidad de interconexión con plataformas y sistemas previamente implementados el GAD municipal.

Artículo 31. Funcionalidades. El Sistema, tendrá las siguientes funcionalidades:

a. Seguridad. Control y seguridad por niveles de acceso y de acuerdo con los roles del usuario los mismos que deberán ser parametrizables; controles de auditoría informática.

b. Integración de datos. Maneja combinadamente los datos alfanuméricos y gráficos en las partes pertinentes del sistema. Además, permite desplegar y visualizar la información cartográfica temática relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con el Plan de Uso y Gestión del Suelo disponible.

c. Integridad. Medidas de seguridad para evitar la pérdida de datos en las transacciones del sistema.

d. Operatividad catastral. El sistema permitirá:

1. Realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema. Manejar y gestionar todos los procesos para: formación, mantenimiento y actualización del catastro.

2. Realizar los avalúos respectivos de los predios hasta obtener: el hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo de acuerdo con esta norma y cuya configuración sea parametrizable, se deberá incluir dentro de este aspecto el cálculo de la Contribución Especial por Mejoras (CEM).

3. Emisión de varios reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el gobierno autónomo descentralizado municipal.

4. Consultas y reportes por varios criterios (de preferencia integrar al sistema un reportador automático).

5. Control topológico.

6. Administración del sistema parametrizable y mantenimiento de tablas.

7. Trazabilidad a través de la generación de tablas y coberturas históricas de acuerdo con la periodicidad establecida por el GAD municipal.

e. Sistema de cobros: Registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito. Sistemas de ejecución del procedimiento de coactiva.

f. Manuales. El sistema deberá tener manuales de: usuario en línea, administrador y técnico, en formato digital.

CAPÍTULO IV

VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN I

CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES, Y GENERALIDADES DE LA VALORACIÓN CATASTRAL

Artículo 32. Clasificación. Los bienes inmuebles, exclusivamente a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en:

a. Inmuebles urbanos; e,

b. Inmuebles rurales.

Artículo 33. Principios económicos aplicados a la valoración catastral. Los principios económicos aplicados a la valoración catastral son:

a. Principio de sustitución. Establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros bienes de similares características que puedan sustituir a aquel.

b. Principio de mayor y mejor uso. Establece que el valor del bien materia de la valoración, debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de tal manera que se establezca el valor más alto.

c. Principio de oferta y demanda. Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

Artículo 34. Fuentes de Datos para la Valoración de Mercado. La determinación del valor del suelo se basará en el análisis técnico de las siguientes fuentes de datos, conforme a la Norma Técnica Nacional de Catastros:

a. Datos Reales: Información de transacciones efectivas provenientes de los registros municipales (Ej. Alcabalas) y del Registro de la Propiedad. Estos datos serán sometidos a procesos de depuración estadística (ETL) para mitigar el impacto de la posible subdeclaración fiscal.

b. Datos Probables: Información de ofertas de mercado (plataformas digitales, prensa) e investigación directa en campo (entrevistas, rótulos). Estos datos se usarán para contrastar los datos reales y para la estimación de valores en zonas sin transacciones.

c. Datos Ficticios: Se restringe el uso de valores estimados o supuestos sin fundamento empírico o técnico-comparativo para la determinación del valor base del suelo, que normalmente se generan a partir de encuestas en predios que no están en venta o alquiler y se trata de forzar una respuesta desde personas que no estaban preparadas para establecer un valor de la propiedad que ocupan.

SECCIÓN II

VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

Artículo 35. Valoración masiva urbana. Consiste en la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario del cantón Tena, a fin de que dicho valor sea aprobado, conforme a lo dispuesto en la ley. El valor comercial se entenderá como aquel que corresponde al valor de mercado del bien inmueble.

Los componentes de la valoración masiva urbana son:

a. Suelo; y,

b. Construcción.

Artículo 36. Método de valoración del suelo. Para la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y la fijación del valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido a partir del análisis de las áreas de intervención, considerando la oferta y la demanda, así como la comparación de precios de venta de inmuebles con características similares u homogéneas.

Para la estimación de dichos valores se podrán aplicar diversos métodos de homogenización, entre los cuales se incluyen:

a. El método de transacción directa (oferta del predio vendido)

b. El método de transacción indirecta;

c. El método residual, mediante el método de reposición y la oferta de predios en venta; y,

d. El método comparativo de mercado.

El valor comercial o de mercado resultante servirá de base para la determinación del avalúo o reavalúo en una manzana o polígono, lo que permitirá la elaboración del mapa de precios del catastro urbano, parte integrante de la presente ordenanza (Anexo 1). Una vez identificado el valor base, se procederá a la individualización de los avalúos, aplicando los

factores de corrección que correspondan, con el fin de reflejar las particularidades que impliquen apreciación o depreciación de los predios.

Artículo 37. Factores de corrección del avalúo. Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del cantón Tena, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

a) **Factor ocupación del suelo**

Tabla 4. Ocupación del suelo

01	CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	
0101	No edificado	0,9800
0102	En construcción	0,9900
0103	Edificado	1,0000

b) **Factor de características del suelo**

Tabla 5. Características del suelo

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

c) **Factor de localización**

Tabla 6. Localización

04	LOCALIZACIÓN	
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

d) **Factor de topografía**

Tabla 7. Topografía

03	TOPOGRAFÍA	
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

e) **Factor de forma**

Tabla 8. Forma

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

f) **Factor de Relación Frente: Fondo**

Tabla 9. Relación Frente: Fondo

99	RELACIÓN FRENTE: FONDO	
9901	1:3 <= FF <1:4	1,0000
9902	1:4 <= FF <1:5	0,9925
9903	1:5 <= FF <1:6	0,985
9904	1:6 <= FF <1:7	0,9775
9905	1:7 <= FF <1:8	0,97
9906	1:8 <= FF <1:9	0,9625
9907	1:9 <= FF <1:10	0,955
9908	1:10 <= FF <1:11	0,9475
9909	1:11 <= FF	0,94

g) **Factor de superficie**

Tabla 10. Superficie

10	RANGO DE SUPERFICIE (m2)	
1001	1 a < 250	1,0000
1002	250 a < 500	0,9800
1003	500 a < 1000	0,9700
1004	1000 a < 2500	0,9600
1005	2500 a < 5000	0,9000
1006	5000 a < 7500	0,7950
1007	7500 a < 10000	0,7930
1008	10000 a < 15000	0,7900
1009	15000 a < 20000	0,7850
1010	20000 a < 30000	0,7800
1011	30000 a < 50000	0,7700
1012	50000 a < 80000	0,7500

10	RANGO DE SUPERFICIE (m2)	
1013	80000 a < 150000	0,7200
1014	>=150000	0,6500

Artículo 38. Factores y coeficientes de infraestructura de servicios urbanos. Los factores y coeficientes de infraestructura de servicios urbanos constituyen parámetros técnicos aplicados al valor catastral del suelo urbano y urbanizable, destinados a reflejar de manera proporcional el grado de dotación, accesibilidad y calidad de los servicios públicos disponibles y serán los siguientes:

a) **Factor de material de las vías de acceso**

Tabla 11. Tabla con materiales de las vías de acceso

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
01	Vías	
0101	Uso	
010101	Peatonal	1,0000
010102	Vehicular	1,0000
0102	Material	
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

b) **Factor de servicios básicos**

Tabla 12. Servicios básicos

09	Indicadores Servicios Básicos	
0901	3 Indicadores	1,0000
0902	2 Indicadores	0,9600
0903	1 Indicador	0,9200
0904	0 Indicadores	0,8800

Los indicadores serán:

- Agua potable
- Alcantarillado sanitario
- Energía eléctrica
- Recolección de basura

- Telecomunicaciones (telefonía fija/móvil e internet)

c) **Factor de otros servicios complementarios**

Tabla 13. Otros servicios complementarios

10	Indicadores Otros	
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

Los indicadores serán:

- Aceras
- Bordillos
- Recolección de basura
- Aseo de calles
- Alumbrado Público
- Red Telefónica
- Tv por cable
- Servicio de Internet

Artículo 39. Factor de riesgos de inundaciones. El factor de riesgos de inundaciones constituye un parámetro de ajuste aplicado al valor catastral del suelo, destinado a reflejar la incidencia que presentan los distintos niveles de exposición a eventos hidrometeorológicos dentro del cantón Tena. Este factor incorpora la evaluación territorial elaborada por la entidad competente, considerando las características geográficas, geomorfológicas y de vulnerabilidad del área donde se ubica cada predio, y se aplicará si el riesgo afecta a más del 50% del predio.

Los parámetros serán los siguientes:

Tabla 14. Parámetros de riesgos de inundaciones

Parámetro	**Factor**
No tiene	1,00
Muy bajo	1,00
Bajo	1,00
Medio	0,99
Alto	0,95

Artículo 40. Factor de riesgo mitigable o no mitigable. El factor de riesgo natural o antrópico constituye un parámetro de ajuste al valor catastral del suelo que permite reflejar

las condiciones de vulnerabilidad del predio frente a amenazas de origen natural o de origen antrópico que puedan afectar la aptitud, uso o seguridad del inmueble.

La aplicación de este factor procederá a petición de parte interesada, quien deberá presentar su solicitud ante la Unidad de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena. Esta unidad verificará la situación del predio y emitirá el informe técnico correspondiente, en el cual se determinará el tipo de riesgo (mitigable o no mitigable) y el porcentaje de superficie afectada. El informe será remitido a la Unidad de Avalúos y Catastros, que integrará el coeficiente respectivo en el cálculo del valor catastral.

Para la valoración, el nivel de afectación se determinará en función del porcentaje de superficie del predio comprometida por el riesgo identificado, aplicándose los factores establecidos en la siguiente tabla:

Tabla 15. Factor de riesgos mitigable y no mitigable

Rango de superficie	Tipo de riesgo	Factor	Tipo de riesgo	Factor
0% < S <= 10%	No tiene	1,00	No tiene	1,00
10% < S <= 25%	Mitigable	1	No mitigable	0,96
25% < S <= 50%	Mitigable	0.99	No mitigable	0,92
50% < S <= 75%	Mitigable	0.98	No mitigable	0,88
75% < S <= 100%	Mitigable	0.97	No mitigable	0,84

Donde S: Superficie afectada al predio

Artículo 41. Factor en la Subclasificación del suelo urbano de protección. La subclasificación del suelo urbano de protección, conforme la delimitación e identificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Tena, tendrá un factor en su valoración, la aplicación procederá a petición de parte interesada, quien deberá solicitar la revisión de la clasificación de su predio ante la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena. Recibida la solicitud, la Unidad verificará la correspondencia entre la ubicación del predio y la cartografía oficial del PUGS, y emitirá la determinación técnica correspondiente.

Una vez verificada la pertenencia del predio a la subclasificación de suelo urbano de protección identificada por el PUGS, la Unidad de Avalúos y Catastros aplicará un factor de ajuste de 0.65 al valor del suelo, como coeficiente reductor que refleja las limitaciones de uso, edificabilidad y manejo especial asociadas a esta categoría.

Rango de superficie	Factor
0% < S <= 10%	1
10% < S <= 25%	0,95
25% < S <= 50%	0,85
50% < S <= 75%	0,75
75% < S <= 100%	0,65

Artículo 42. Cálculo del avalúo final del terreno. Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

Vt = Vub x A x Fc

Donde:

Vt = Valor del terreno

Vub= Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra

A= Área del lote

Fc= Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Artículo 43. Método de valoración de las construcciones. Para valorar la construcción se utilizará el "Método de Costo" o "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de ajuste previstas en esta sección. El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m2 y corregido por factores de etapa, calidad y edad de la construcción.

Artículo 44. Variables que determinan el valor por metro cuadrado. 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 avaluada 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, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.

Tabla 16. Variables para m2

		Costo m2	Coeficiente
ESTRUCTURA	**Cimientos**		
	No Tiene		0,00
	Hormigón Ciclopeo	20,58	0,59
	Piedra	6,20	0,18
	Zapatas	62,01	1,78
	Cadena (viga sistema)	31,01	0,89
	Losa	78,66	2,26
	Pilotes Madera	9,30	0,27
	Pilotes Hormigón Armado	56,43	1,62
	Cadenas		
	No Tiene	0,00	0,00
	Hormigón Armado	31,01	0,89
	Hormigón Simple	29,15	0,84

	Madera	9,61	0,28
	Vigas		
	No Tiene		0,00
	Hormigón Armado	31,01	0,89
	Hormigón Simple	29,15	0,84
	Hierro	11,86	0,34
	Caña	1,35	0,04
	Madera	9,61	0,28
	Columnas y Pilastras		
	No Tiene		0,00
	Hormigón Armado	31,01	0,89
	Hormigón Simple	29,15	0,84
	Hierro	11,86	0,34
	Caña	1,35	0,04
	Madera	9,61	0,28
	Madera fina	14,00	0,40
	Trabada Soportante	3,28	0,09
	Entre Pisos		
	No Tiene	0,00	0,00
	Hormigón Armado	51,68	1,49
	Hierro	61,68	1,77
	Madera	66	1,90
	Paredes		
	No Tiene	0,00	0,00
	Caña	4,02	0,12
	Piedra	19,69	0,57
	Adobe	6,90	0,20
	Fibro Cemento	14,85	0,43
	Madera	10,5	0,30
	Ladrillo/Bloque	38,12	1,10
	Fabricados Hormigón	14,85	0,43
	Escalera		
	No Tiene		0,00
	Hormigón Armado	6,33	0,18
	Hierro	2,48	0,07
	Caña	1,05	0,03
	Madera	1,45	0,04
	Cubierta		
	No Tiene	0,00	0,00
	Hormigón Armado	51,68	1,49
	Caña	4,02	0,12
	Madera Rústica	7,10	0,20
	Madera Tratada	20,90	0,60
	Metálica	75	2,16
ACABADOS	**Rev. de Pisos**		
	No Tiene		0,00
	Tabla	5,20	0,15
	Madera Común	5,20	0,15
	Madera Fina	20,90	0,60
	Tierra	1,00	0,03
	Caña	4,02	0,12
	Mármol	70,00	2,01

	Marmetón	29,47	0,85
	Cemento	23,50	0,68
	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	23,50	0,68
	Enlucido	23,50	0,68
	Baldosa	34,1	0,98
	Azulejo	34,1	0,98
	Cerámica	34,1	0,98
	Vinyl	28,50	0,82
	Parquet-Vinil	28,50	0,82
	1/2 Duela	10,47	0,30
	Duela-Tablón	26,90	0,77
	Porcelanato	34,00	0,98
	Porcelanato líquido	28,00	0,81
	Madera Tratada	20,90	0,60
	Madera-malla	22,90	0,66
	Marmolina	20,00	0,58
	Tumbados		
	No Tiene	0,00	0,00
	Caña	4,02	0,12
	Arena-Cemento	13,90	0,40
	Madera Rústica	6,05	0,17
	Madera Tratada	19,50	0,56
	1/2 Duela	10,47	0,30
	Gypsum	17,22	0,50
	Fibra cemento	11,30	0,33
	Aglomerado-Cartón	3,33	0,10
	Cielo Raso PVC	24	0,69
	Grafiado	17,55	0,51
	Champiado	16,87	0,49
	Fibra Mineral	17,87	0,51
	Madera Tratada	20,90	0,60
	Cubierta		
	No Tiene	0,00	0,00
	Hormigón Armado	51,68	1,49
	Fibro Cemento	50,75	1,46
	Cemento Alisado	14,00	0,40
	Teja Común	25,78	0,74
	Teja Vidriada	48,49	1,40
	Ruberoy	64,47	1,86
	Zinc	15,48	0,45
	Paja-Hojas	8,19	0,24
	Galvalume-Acero	15,48	0,45
	Metálico Acústico	24,08	0,69
	Impermeabilizante de techo	64,47	1,86
	Ruberoy	38,90	1,12
	Polietileno	50,00	1,44
	Enlucido	12,00	0,35
	Hormigón Armado	51,68	1,49
	Azulejo	24,00	0,69
	Domos / Traslúcido	36,00	1,04
	Teja Asfáltica	38,90	1,12

	Baldosa Cerámica	34,1	0,98
	Tejuelo	26,00	0,75
	Cady	14,00	0,40
	Ventanas		
	No Tiene		0,00
	Hierro	8,20	0,24
	Aluminio	15,50	0,45
	Madera	5,40	0,16
	Madera Fina	12,00	0,35
	Madera Malla	8,40	0,24
	Enrollable	6,00	0,17
	PVC (Europeo)	14,00	0,40
	Hierro-Madera	10,20	0,29
	Cubre Ventanas		
	No Tiene		0,00
	Hierro	6,45	0,19
	Aluminio	4,27	0,12
	Madera	6,84	0,20
	Enrol-Metálico	7,59	0,22
	Madera Malla	8,40	0,24
	Hierro-Madera	10,20	0,29
	Caña	4,00	0,12
	Closets		
	No Tiene		0,00
	Madera Fina	11,26	0,32
	Madera Rústica	5,48	0,16
	Madera Tamboreada	8,00	0,23
	Mampostería	10,00	0,29
	Aluminio	12,00	0,35
	Puertas Exteriores		
	No Tiene	0,00	0,00
	Hierro	8,15	0,23
	Madera Fina	13,25	0,38
	Madera Rústica	7,15	0,21
	Madera Tamboreada	7,15	0,21
	Aluminio Vidrio	13,00	0,37
	Enrol-Metálico	2,56	0,07
	Tol Hierro	8,15	0,23
	Madera Malla	15,25	0,44
	Puertas Interiores		
	No Tiene		0,00
	Hierro	8,15	0,23
	Caña	0,95	0,03
	Madera Fina	13,25	0,38
	Madera Malla	8,75	0,25
	Madera Rústica	7,15	0,21
	Madera Tamboreada	7,15	0,21
	Aluminio Vidrio	13,00	0,37
	Vidrios		
	No Tiene	0,00	0,00
	Claro	1,97	0,06
	Obscuro	3,68	0,11

	Enlucidos		
	No Tiene		0,00
	Madera Común	5,20	0,15
	Tierra	1,00	0,03
	Caña	4,02	0,12
	Madera Fina	10,5	0,30
	Arena-Cemento	12,78	0,37
	Cemento alisado	12,78	0,37
	Mármol	70,00	2,01
	Baldosa Cerámica	34,1	0,98
	Azulejo	34,1	0,98
	Estuco	4,00	0,12
	Grafiado (Interior)	17,55	0,51
	Champeado	16,87	0,49
	Marmetón	29,47	0,85
	Piedra o Ladrillo Ornamental	24	0,69
	Porcelanato	34	0,98
	Piezas Sanitarias		
	No Tiene		0,00
	Económico	2,29	0,07
	Medio	3,29	0,09
	De Lujo	4,81	0,14
	Cocina		
	No Tiene	0,00	0,00
	Económico	1,56	0,04
	Medio	8,40	0,24
	De Lujo	18,56	0,53
	Pintura		
	No Tiene		0,00
	Artesanal	4,65	0,13
	Caucho	5,54	0,16
	Esmalte	10,60	0,31
	Barniz	12,04	0,35
	Aceite	4,82	0,14
	Fachada		
	No Tiene	0,00	0,00
	Mármol	38,09	1,10
	Grafiado	17,55	0,51
	Vidrio	19,59	0,56
	Arena-Cemento (Enlucido)	12,78	0,37
	Cemento Alisado	12,78	0,37
	Madera Común	5,4	0,16
	Champiado	16,87	0,49
	Baldosa Cemento	34,1	0,98
	Ceramica	34,1	0,98
	Baldosa Cerámica	34,1	0,98
	Marmetón	29,47	0,85
	Madera Fina	10,5	0,30
	Marmolina	20,00	0,58
	Piedra	24	0,69
	Aluminio	19,59	0,56
IN S	**Sanitarias**		

	No Tiene		0,00
	Vista	3,56	0,10
	Empotrado	6,80	0,20
	Mixta	4,07	0,12
	Fosa Séptica	1,05	0,03
	Letrina	2,65	0,08
	Energía Eléctrica		
	No Tiene	0,00	0,00
	Vista	3,89	0,11
	Empotrado	4,69	0,13
	Mixta	4,10	0,12
	Especiales		
	No Tiene	0,00	0,00
	Ascensor	85,37	2,46
	Aire Acondicionado	13,70	0,39
	Ventilación Mecánica	24,90	0,72
	Sistema contra Incendios		
	No Tiene	0,00	0,00
	Tiene	4,70	0,14

Artículo 45. Factor Acabados. El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, conforme de los siguientes parámetros:

Tabla 17. Factores de acabados

CONSTRUCCIÓN TIPO	Factor
Económica	0,92
Normal	0,98
Primera	1,00
Lujo	1,00

Artículo 46. Valoración de Obras Complementarias. Se consideran obras complementarias todas aquellas edificaciones, instalaciones o mejoras adheridas permanentemente al predio que no forman parte del bloque constructivo principal, pero que incrementan su valor. Incluyen, de forma enunciativa mas no limitativa: cerramientos (muros, mallas), pavimentos exteriores (patios, camineras), piscinas, cisternas, pérgolas, canchas deportivas, y otras similares. Estas obras se valorarán por separado de la edificación principal, utilizando el método de costo de reposición, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 18. Obras complementarias

Nro.	Tipo de mejora	Material	Unidad de medida	Valor usd (costos directos)
1	Área verde	Único	M2	**$21,00**
2	Área comunal	Único	M2	**$50,00**
3	Escaleras y hall	Único	M2	**$ 425,00**
4	Pasillo o circulación	Único	M2	**$ 425,00**
5	Habitación	Hormigón	M2	**$ 425,00**
6	Ducto de iluminación	Único	M2	**$ 425,00**
7	Lavandería	Único	M2	**$125,00**
8	Patio, garaje y lavandería	Único	M2	**$182,00**
9	Área húmeda	Único	M2	**$ 105,00**
10	Parqueaderos visitas	Adoquín	M2	**$ 42,00**
		Hormigón Armado	M2	**$ 81,00**
		Pavimento	M2	**$ 46,00**
		Tierra	M2	**$ 10,00**
11	Área de protección	Único	M2	**$ 21,00**
12	Hall de ingreso	Único	M2	**$ 425,00**
13	Cancha múltiple	Arcilla	M2	**$ 50,00**
		Césped Sintético	M2	**$ 43,00**
		Encementada	M2	**$ 65,00**
		Engramada	M2	**$23,00**
14	B.b.q	Único	M2	**$ 60,00**
15	Puente peatonal	Único	ML	**45.77**
16	Garita	Único	M2	**$425,00**
17	Salón comunal	Único	M2	**$425,00**
18	Vivienda conserje	Único	M2	**$425,00**
19	Área comunal, garita y parqueaderos	Único	M2	**$325,00**
20	Acceso vehicular interno	Adoquín	M2	**$ 33,00**
		Asfalto	M2	**$30,00**
		Lastrada	M2	**$13,00**
21	Áreas comunales, parqueaderos y planta de tratamiento	Único	M2	**$327,00**
22	Basurero	Único	M2	**$395,00**
23	Patio, lavandería y tanque cisterna	Único	M2	**$327,00**
24	Cuarto de máquinas	Único	U	**$ 4.551,00**
25	Piscina descubierta	Único	U	**$ 379,00**
26	Sala de espera	Único	U	**$425,00**
27	Circulación peatonal descubierta	Adoquín / asfalto / piedra	M2	**$26,00**
28	Circulación peatonal descubierta	Cerámica/Gress	M2	**$65,00**

29	Circulación peatonal descubierta	Hormigón	M2	**$33,00**
30	Circulación vehicular cubierta	Único	M2	**$405,00**
31	Circulación vehicular descubierta	Adoquín	M2	**$33,00**
32	Circulación vehicular descubierta	Asfalto	M2	**$30,00**
33	Circulación vehicular descubierta	Lastrada	M2	**$13,00**
34	Garaje y patio	Lastrada	M2	**$13,00**
35	Jardines / patios / retiros exteriores	Único	M2	**$15,00**
36	Terraza exterior	Cerámica / gress / encementado	M2	**$163,00**

Artículo 47. Valoración de Propiedad Horizontal y Áreas Comunales. Para los predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo de cada unidad privativa (departamento, local, oficina) será la suma de:

a. El valor de su área privativa construida, calculado conforme a la metodología de valoración de construcciones de esta ordenanza.

b. El valor proporcional que le corresponde sobre las áreas y bienes comunales.

Para determinar el literal b), la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros valorará la totalidad de las áreas comunales del predio matriz. Las áreas comunales construidas (salones comunales, pasillos, etc.) se valorarán como construcciones, y las áreas comunales no construidas (patios, jardines, parqueaderos) se valorarán como obras complementarias o según el valor del suelo, según corresponda.

El valor total de estas áreas comunales será prorrateado a cada unidad privativa en estricta proporción a su porcentaje de alícuota, el cual debe constar en la declaratoria de Propiedad Horizontal debidamente registrada.

Artículo 48. Factores de corrección de la construcción. 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.

a. **Cálculo de la depreciación.** La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Existen tres tipos de depreciación: la depreciación física o por edad, por estado de conservación y la funcional. El avalúo de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva y aplica un factor de depreciación, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada.

Tabla 19. Cuadro de factores de depreciación por edad de la edificación

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera común	Bloque ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,86	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,54	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
>89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Tabla 20. Cuadro de factores de depreciación por estado de conservación

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE APLICACIÓN
Nuevo	1,00
Conservación normal	1,00
Necesita reparos simples	0,85
Necesita reparos importantes	0,50
Para demolición	0,00

Artículo 49. Cálculo del avalúo final de la construcción nueva. El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

Vc = Ac x Vu x Fc.

Donde:

Vc = Valor de la construcción

Ac = Área de la construcción

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología

Fc = Factor total de corrección.

Artículo 50. Construcciones Restauradas. Se entenderá por restauración una intervención integral que rehabilite componentes estructurales (columnas, vigas, cimientos) o sistemas mayores (hidrosanitario, eléctrico), resultando en una extensión de la vida útil del inmueble. No se considerará restauración a las labores de mantenimiento (pintura, enlucidos, cambio de pisos). El propietario de un bien restaurado podrá solicitar a la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros la reevaluación del avalúo. Previa inspección técnica que verifique la intervención, la Dirección recalculará la depreciación utilizando una "Edad Efectiva" reducida en lugar de la edad cronológica del bien.

SECCIÓN III

VALORACIÓN CATASTRAL RURAL

Artículo 51. De la actualización del avalúo de los predios. Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos

que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Artículo 52. Elementos de valoración de los predios rurales. Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Artículo 53. Valor del suelo rural. Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según el valor del sector homogéneo y la clase de suelo, multiplicado por la superficie del inmueble, conforme al Anexo 2. Matriz de precios de la zona rural del cantón Tena bienio 2026-2027.

Artículo 54. Factores de corrección del avalúo. Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del cantón Tena, se tomará el valor unitario base multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

a) **Factor forma del predio**

Tabla 21. Forma

Condición	Coeficiente
Regular	1.0000
Irregular	0.9900
Muy irregular	0.9800

b) **Factor cercanía a centros poblados**

Tabla 22. Cercanía a centros poblados

Tipo de centro poblado	Coeficiente
Capital provincial (hasta 5km)	1.0000
Cabecera cantonal (hasta 5km)	0.9870
Cabecera parroquial (hasta 3km)	0.9760
Asentamientos urbanos (hasta 2km)	0.9600
Alejado de centros poblados	0.9550

c) **Factor Superficie del Predio**

Tabla 23. Superficie del Predio

Superficie (ha)	Coeficiente
0.0001 – 0.0500	2.26
0.0501 – 0.1000	2.10
0.1001 – 0.1500	1.95
0.1501 – 0.2000	1.80
0.2001 – 0.2500	1.65
0.2501 – 0.5000	1.50
0.5001 – 1.0000	1.35
1.0001 – 5.0000	1.20
5.0001 – 10.0000	1.05

10.0001 – 20.0000	0.90
20.0001 – 50.0000	0.80
50.0001 – 100.0000	0.75
100.0001 – 500.0000	0.70
Más de 500.0001	0.65

d) **Factor topográfico**

Tabla 24. Topografía

Condición	**Coeficiente**
Plana	1.0000
Pendiente leve	0.9850
Pendiente media	0.9700
Pendiente fuerte	0.9600

e) **Factor Accesibilidad al riego**

Tabla 25. Riego

Acceso al riego	**Coeficiente**
Permanente	1.0000
Parcial	0.9870
Ocasional	0.9730
No tiene	0.9600

f) **Factor Riesgos Naturales**

Tabla 26. Riesgos Naturales (Si afectan al 100% del predio con base en un informe de la Unidad de Riesgos)

Riesgo	**Coeficiente**
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánico	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Vientos	0.7000
Ninguno	1.0000

g) **Factor Erosión**

Tabla 27. Erosión

Condición	**Coeficiente**
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600

h) **Factor Drenaje**

Tabla 28. Drenaje

Condición	**Coeficiente**
Bien drenado	1.0000
Excesivo	0.9600

Moderado	0.9600
Mal drenado	0.9600

Artículo 55. Factores y coeficientes de infraestructura de servicios. Los factores y coeficientes de infraestructura de servicios rurales constituyen parámetros técnicos destinados a reflejar de manera proporcional el grado de dotación, accesibilidad y calidad de los servicios públicos disponibles

i) **Factor Accesos y vías de comunicación**

Tabla 29. Accesos y vías de comunicación

Tipo de vía	Coeficiente
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

j) **Factor de servicios básicos**

Tabla 30. Servicios básicos

10	Indicadores	COEFICIENTE
1001	5 indicadores	1.0000
1002	4 indicadores	0.9890
1003	3 indicadores	0.9770
1004	2 indicadores	0.9650
1005	1 indicador	0.9530
1006	0 indicadores	0.9420

- Agua potable
- Alcantarillado sanitario
- Energía eléctrica
- Recolección de basura
- Telecomunicaciones (telefonía fija/móvil e internet)

Artículo 56. Factor de riesgos de inundaciones. El factor de riesgos de inundaciones constituye un parámetro de ajuste aplicado al valor catastral del suelo, destinado a reflejar la incidencia que presentan los distintos niveles de exposición a eventos hidrometeorológicos dentro del cantón Tena. Este factor incorpora la evaluación territorial elaborada por la entidad competente, considerando las características geográficas, geomorfológicas y de vulnerabilidad del área donde se ubica cada predio, y se aplicará si el riesgo afecta a más del 50% del predio.

Los parámetros serán los siguientes:

Tabla 31. Riesgos de inundaciones

Parámetro	Factor
No tiene	1,0
Muy bajo	1,0
Bajo	1,0
Medio	0,99
Alto	0,95

Artículo 57. Valores en USD/m² de mejoras agroindustriales. Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla 32. Mejoras

OBRA O MEJORAS RURALES				
Nro.	**Tipo de mejora**	**Material**	**Unidad de medida**	**Valor USD (costos directos)**
1	Establo	Único	m²	66,38
2	Sala de Ordeño	Único	m²	66,36
3	Galpón Avícola	Único	m²	66,38
4	Piscinas (camarón/ piscícola)	Único	m²	11,27
5	Estanque o Reservorio	Único	m²	21,02
6	Invernaderos (metal)	Único	m²	11,00
7	Tendales (hormigón armado)	Único	m²	32,78

Artículo 58. Valoración especial de predios rurales de superficie reducida. En el área rural del cantón Tena, cuando existan predios de superficie reducida que, por sus dimensiones, configuración, condiciones físicas, uso efectivo, accesibilidad o características particulares, deban ser valorados de manera específica, se aplicará un régimen de valoración especial.

Artículo 59. Depuración y baja de predios con inconsistencias catastrales. En caso de identificarse predios que presenten errores de registro, duplicaciones, superposiciones, inconsistencias técnicas o documentales, o cualquier otra irregularidad catastral que afecte la validez de su incorporación en el catastro municipal, la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros iniciará el procedimiento de depuración correspondiente, previa emisión de un informe técnico que sustente la medida.

a) El informe deberá contener, como mínimo:

b) La descripción detallada de la inconsistencia detectada;

c) La verificación de que no se afecta derechos de terceros;

d) La determinación del origen del error (cartográfico, administrativo, documental, tecnológico o de levantamiento);

e) La recomendación técnica y jurídica sobre la baja, corrección, actualización o reclasificación del predio.

Con base en dicho informe, se dispondrá la baja, rectificación, actualización o reclasificación del predio en el sistema catastral.

Artículo 60. Cálculo del porcentaje del área útil urbanizable para la cesión obligatoria. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el porcentaje correspondiente a áreas verdes, equipamiento comunitario y vías se calculará exclusivamente sobre el área útil urbanizable del predio objeto del proyecto de urbanización, entendida esta como la superficie efectiva del terreno que, de conformidad con la planificación municipal vigente, es apta para uso urbano y susceptible de ser urbanizada o lotizada.

TÍTULO III

ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 61. Objeto del impuesto. El impuesto grava la propiedad o posesión de los predios dentro de la jurisdicción del cantón Tena sean éstos edificados o no edificados, y se aplicará conforme a las normas, procedimientos y valores establecidos en esta ordenanza y en la legislación vigente.

Artículo 62. Hecho generador. Constituye hecho generador del impuesto predial la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rurales existentes dentro de la jurisdicción del cantón Tena. La existencia del predio determina el objeto material del tributo, mientras que la propiedad o posesión configura la obligación tributaria. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de los demás derechos reales reconocidos en el Código Civil, pero genera responsabilidad tributaria conforme a lo dispuesto en esta ordenanza. El catastro municipal registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que acrediten la existencia del hecho generador, integrando la información predial en la ficha o formulario catastral.

Artículo 63. Sujeto activo. De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena.

Artículo 64. Sujetos pasivos contribuyentes. Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano y rural los contribuyentes, entendidos como los propietarios o poseedores legítimos de bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Tena, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario.

Serán considerados contribuyentes las personas naturales o jurídicas, sociedades de hecho, sociedades de bienes, herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carezcan de personalidad jurídica, que mantengan derechos de propiedad o posesión sobre predios urbanos o rurales.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes:

a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos serán responsables solidarios del cumplimiento de la obligación tributaria.

b. Las personas encargadas por terceros de recibir rentas o cánones de arrendamiento, o los valores derivados de cesiones de uso de predios sujetos al impuesto predial.

Artículo 65. Sujetos pasivos responsables solidarios. A falta del propietario o poseedor legítimo, responderán solidariamente por el pago del impuesto predial urbano y rural las siguientes personas o entidades:

a. El usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, depositario o arrendatario del predio.

b. Los representantes legales de menores no emancipados, tutores o curadores con administración de predios pertenecientes a personas incapaces.

c. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de personas jurídicas o entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

d. Quienes dirijan, administren o dispongan de predios pertenecientes a entes colectivos sin personería jurídica.

e. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o tengan bajo su disposición.

f. Los síndicos de quiebras o concursos de acreedores, representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, depositarios judiciales y administradores designados judicial o convencionalmente.

g. Los adquirentes de predios, por los tributos correspondientes al año de la transferencia y al año inmediato anterior.

h. Las sociedades que sustituyan a otras, por fusión, transformación, absorción, escisión u otra forma de sustitución, respecto de los tributos adeudados a la fecha de la operación.

i. Los sucesores a título universal, por los tributos prediales urbanos o rurales adeudados por el causante.

j. Los donatarios y sucesores a título singular, por los tributos pendientes de pago sobre los predios donados o heredados.

k. Los usufructuarios de predios no legalizados que consten como bienes mostrencos o vacantes.

La responsabilidad solidaria comprenderá el valor total de los tributos prediales adeudados hasta la fecha del respectivo acto, transferencia o sustitución.

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 66. Base imponible. La base imponible del impuesto predial urbano y rural estará constituida por el valor total de los bienes inmuebles de propiedad o posesión de un mismo contribuyente dentro de la jurisdicción del cantón Tena. Para establecer dicho valor imponible, se sumarán los valores catastrales de todos los predios registrados a nombre del propietario o poseedor, previo a la deducción de las cargas hipotecarias u otras rebajas a las que tenga derecho conforme a la ley. La tarifa del impuesto se aplicará sobre el valor acumulado resultante, conforme a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y de la presente ordenanza.

Artículo 67. Determinación del impuesto predial urbano. De conformidad con lo establecido en el artículo 504 del COOTAD, para determinar la cuantía del impuesto predial urbano correspondiente al bienio 2026–2027, se aplicará la siguiente tarifa base: cero punto ocho por mil (0.8 x 1000) sobre el valor del avalúo real de la propiedad urbana. La tarifa se aplicará al valor individual o acumulado de los predios urbanos de cada contribuyente, conforme a las actualizaciones catastrales y deducciones reconocidas en esta ordenanza.

Artículo 68. Determinación del impuesto predial rural. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD, para el bienio 2026–2027, la cuantía del impuesto predial rural se determinará aplicando la siguiente tarifa base: cero punto ocho por mil (0,8 x 1000) sobre el valor del avalúo real de la propiedad rural. La aplicación de esta tarifa considerará los avalúos individuales o acumulados de los predios rurales pertenecientes a un mismo contribuyente.

Artículo 69. Valor imponible para varios predios del mismo propietario o poseedor. Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Tena, para efectos del catastro y de la determinación del impuesto, se sumarán los valores imponibles de todos los predios, incluidos los derechos que posea en condominio o copropiedad. El valor total acumulado se determinará luego de efectuar la deducción de las

cargas hipotecarias que afecten a cada predio, en los términos previstos en esta ordenanza y en el Código Tributario.

Artículo 70. Valor imponible para predios en condominio o copropiedad. Cuando existan dos o más propietarios sobre un mismo predio, los contribuyentes podrán solicitar, de común acuerdo o por intermedio de uno de ellos, que en el catastro se determine el valor proporcional que corresponda a cada copropietario. A efectos del pago del impuesto, se podrá dividir el título y prorratear el valor del impuesto causado entre los copropietarios, en proporción directa al avalúo que corresponda a su cuota de propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se le aplique la tarifa del impuesto conforme al valor proporcional de su parte. Cuando existan cargas hipotecarias, su valor será deducido en forma proporcional al valor del derecho de cada copropietario. La solicitud de división o enmienda deberá dirigirse a la Dirección Financiera Municipal, y surtirá efecto a partir del ejercicio fiscal siguiente al de su presentación.

Artículo 71. Impuesto al solar no edificado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establécese en el cantón Tena un recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a. El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b. El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c. En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Tena una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d. Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e. En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país,

conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f. No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Artículo 72. Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata. Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 73. Exención del impuesto al solar no edificado. De conformidad con el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que determina en su literal b) que el recargo no afectará a limitaciones zonales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena podrá exceptuar del cobro del impuesto al solar no edificado a aquellos predios respecto de los cuales no sea posible ejecutar una edificación o no exista autorización para edificar, debido a condiciones técnicas, normativas o regulatorias que impidan su desarrollo. La aplicación de esta excepción procederá a petición de parte interesada, quien deberá presentar la solicitud ante la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, recibida la solicitud, la Unidad de Avalúos y Catastros dispondrá la verificación correspondiente, pudiendo requerir informes a la Unidad de Planificación, Unidad de Riesgos u otras dependencias técnicas, para determinar si:

a) El predio se encuentra dentro de una zona donde no es posible edificar por razones de riesgo, protección ambiental, restricciones de uso, limitaciones zonales o ausencia de condiciones técnicas mínimas; o,

b) No existe autorización municipal válida para edificar, ya sea por normativa vigente, restricciones derivadas del PUGS, o por encontrarse el predio sujeto a prohibiciones o condicionamientos de carácter técnico o jurídico.

Una vez verificada cualquiera de estas circunstancias, la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros emitirá la disposición correspondiente, mediante la cual se declarará la inaplicabilidad del impuesto al solar no edificado, por el período fiscal en que se mantenga la condición que impide la edificación.

Artículo 74. 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. Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 75. Notificación de los avalúos. El GAD Municipal del cantón Tena realizará, de manera obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, conforme a lo previsto en el artículo 495 del COOTAD. La Dirección Financiera Municipal o quien haga sus veces notificará a los propietarios o poseedores de los predios mediante publicación en la prensa, boleta individual o comunicación por correo electrónico, comunicándoles la realización del avalúo. Los contribuyentes dispondrán del plazo de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de la notificación, para presentar ante la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, una impugnación o reclamo debidamente fundamentado respecto del avalúo efectuado.

La impugnación deberá acompañarse de los documentos que respalden la solicitud. El servidor municipal que reciba la impugnación tendrá la obligación de darle trámite dentro de los plazos legales, conforme al Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo. Las impugnaciones o reclamos se tramitarán por la vía de los recursos administrativos, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.

Artículo 76. Emisión de títulos de crédito. Con base en los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera Municipal procederá a la emisión de los títulos de crédito correspondientes hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al ejercicio fiscal respectivo. Dichos títulos, una vez refrendados por la autoridad financiera, registrados y contabilizados, serán remitidos a la Tesorería Municipal para su gestión de cobro. Los títulos de crédito deberán contener los requisitos establecidos en el artículo 150 del Código Tributario, y su emisión se sujetará a los principios de legalidad, transparencia y control administrativo.

Artículo 77. Custodia de los títulos de crédito. Concluido el proceso de emisión el/la director/a Financiero/a remitirá los títulos de crédito al/ la Tesorero/a Municipal para su custodia, registro y recaudación.

Artículo 78. Recaudación tributaria. Los contribuyentes están obligados al pago del impuesto predial dentro del respectivo ejercicio fiscal, sin necesidad de notificación

individual, conforme al principio de autoliquidación y responsabilidad tributaria. Los pagos se efectuarán en la Tesorería Municipal a partir del primer día laborable de enero de cada año. En caso de que el GAD Municipal de Tena no hubiere concluido la emisión del catastro o los títulos de crédito, el contribuyente podrá efectuar el pago con base en el catastro del año anterior, recibiendo un comprobante provisional de pago. El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del ejercicio fiscal correspondiente.

Cuando un contribuyente reconozca parcialmente su obligación y formule reclamo sobre el resto, podrá pagar la parte aceptada sin que ello afecte el trámite de la impugnación. El Tesorero Municipal no podrá negarse a recibir el pago parcial o total del tributo.

CAPÍTULO IV

DE LA GESTIÓN, COBRO Y CONTROL TRIBUTARIO

Artículo 79. Liquidación de los créditos tributarios. En la liquidación de los títulos de crédito tributarios, la Tesorería Municipal deberá establecer de forma clara, detallada y verificable el monto correspondiente al tributo principal, los intereses, recargos o descuentos aplicables, y el valor efectivamente recaudado. Toda liquidación deberá constar en el parte diario de recaudación, que será remitido a la Dirección Financiera Municipal para su registro y control contable.

Artículo 80. Intereses por mora tributaria. A partir del vencimiento del plazo para el pago del impuesto, el tributo principal y sus adicionales, sean de beneficio municipal o de otras entidades públicas, devengarán intereses de mora calculados conforme a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador. El interés se liquidará por cada mes o fracción de mes de retraso, considerándose la fracción como mes completo, sin lugar a liquidaciones diarias. El cálculo de intereses se aplicará hasta la fecha efectiva de pago o hasta la emisión del respectivo título de crédito coactivo.

Artículo 81. Cobro por la vía coactiva. Vencido el ejercicio fiscal, es decir, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del impuesto, la Tesorería Municipal iniciará el cobro por la vía coactiva del impuesto en mora, junto con los respectivos intereses y recargos. El procedimiento coactivo se realizará conforme a lo previsto el artículo 262 del Código Orgánico Administrativo. El título de crédito emitido y debidamente ejecutoriado tendrá mérito ejecutivo para el cobro coactivo, pudiendo ordenarse las medidas precautelatorias y acciones de ejecución necesarias para garantizar el pago de la obligación.

Artículo 82. Imputación de pagos parciales. Los pagos parciales que realicen los contribuyentes o responsables se imputarán en el siguiente orden:

1. Intereses de mora;

2. Tributo principal; y,

3. Multas, recargos y costas procesales.

Cuando el contribuyente mantenga varios títulos de crédito pendientes, el pago se aplicará en primer lugar al título más antiguo no prescrito, conforme a lo dispuesto en el Código Tributario.

Artículo 83. Reclamos y recursos administrativos. Los contribuyentes, responsables o terceros legitimados podrán presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario.

Artículo 84. Prescripción de créditos tributarios. Los créditos tributarios correspondientes al impuesto predial urbano y rural, sus adicionales, intereses y recargos, prescribirán en el plazo de cinco (5) años, contados desde la fecha en que pudieron ser legalmente exigibles, conforme a lo dispuesto en el Código Tributario. La prescripción no podrá ser declarada de oficio, únicamente a petición de parte, mediante resolución administrativa motivada emitida por la Dirección Financiera Municipal, previo informe.

Artículo 85. Devolución de pagos indebidos o en exceso. Los contribuyentes que hubieren realizado pagos indebidos o en exceso de tributos municipales, podrán solicitar su devolución o compensación, dentro del plazo de tres (3) años, contados desde la fecha del pago. La solicitud deberá presentarse por escrito ante la Dirección Financiera Municipal, acompañada de los documentos de respaldo. Una vez verificada la procedencia, la devolución se realizará dentro del plazo máximo de seis meses de presentada la solicitud, conforme al artículo 123 del Código Tributario.

Artículo 86. Control y fiscalización posterior. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena ejercerá en todo momento la facultad determinadora, verificadora y fiscalizadora respecto de las obligaciones tributarias derivadas de esta ordenanza. El ejercicio de esta potestad podrá implicar revisiones documentales o inspecciones técnicas sobre los avalúos, catastros y pagos efectuados por los contribuyentes.

CAPÍTULO V

EXENCIONES Y REDUCCIONES

Artículo 87. Pago anticipado y descuentos. Los pagos efectuados entre los meses de enero y junio gozarán de rebajas al impuesto principal, conforme a la escala establecida en la presente ordenanza. Los descuentos se aplicarán automáticamente sobre el valor principal del impuesto predial urbano o rural, de acuerdo con la fecha efectiva de pago y las disposiciones del COOTAD y el Código Tributario.

Tabla 33. Descuentos aplicables

Período	Descuento (%)
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%

Período	Descuento (%)
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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 88. Solicitud de deducciones o rebajas. Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás 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, dirigida a la Dirección Financiera Municipal. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio. Las solicitudes se deberán presentar en el plazo de 20 días y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios al siguiente ejercicio económico.

Artículo 89. Exoneraciones especiales. Las exoneraciones especiales serán únicamente aquellas que se establezcan por disposiciones de leyes especiales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. CUMPLIMIENTO. 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. ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena con base a los principios de unidad, solidaridad corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización. Esta actualización deberá observar la clasificación y subclasificación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

TERCERA. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. La Unidad Operativa de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

CUARTA. SUPLETORIEDAD. En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

QUINTA. INTEGRALIDAD. Forman parte de la presente Ordenanza, los Anexos 1 y 2.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. Elaboración de procedimientos y requisitos catastrales. En un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la autoridad administrativa competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena emitirá, mediante resolución administrativa, los procedimientos, requisitos y lineamientos técnicos necesarios para la gestión y tramitación de los servicios catastrales orientados a la atención ciudadana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Deróguese la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024–2025, 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.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. La presente Ordenanza fue presentada por la Unidad de Avalúos y Catastros; sustentada con los informes técnicos, jurídico y financiero. Analizada, revisada y remitida al Concejo por la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto. Aprobada por unanimidad conforme la Resolución de Concejo No. 126-DSG-2025, de la sesión ordinaria del 23 de diciembre de 2025.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir del 01 enero del año 2026, previa su sanción y publicación en la página web institucional www.tena.gob.ec sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena a los 24 días del mes de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
JIMMY XAVIER REYES MARIÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

Firmado electrónicamente por:
VANESA ESTEFANIA CORTEZ AUCAY
Validar únicamente con FirmaEC

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

La Dirección de Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, en debida y legal forma **CERTIFICA**: que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primera instancia en la sesión extraordinaria del 08 de diciembre de 2025, mediante Resolución de Concejo No. 118-DSG-2025 y en segunda y definitiva instancia en la sesión ordinaria del 23 de diciembre de 2025, mediante Resolución de Concejo No. 126-DSG-2025.

Firmado electrónicamente por:
VANESA ESTEFANIA CORTEZ AUCAY
Validar únicamente con FirmaEC

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

El alcalde del cantón Tena, abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño; siendo las 08h00, del 24 de diciembre de 2025; por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE**.

Firmado electrónicamente por:
JIMMY XAVIER REYES MARIÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño
ALCALDE DEL CANTÓN TENA

La 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
Validar únicamente con FirmaEC

Abogada Vanesa Cortez Aucay
DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 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.