



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

CONSIDERANDO

- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;
- Que,** en materia de hacienda, a la administración municipal le compete formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;
- Que,** las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;
- Que,** el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;
- Que,** el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Y en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA
LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2006-2007**

- Art.1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.
- Art.2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos.314 a 335 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

1. - El impuesto a los predios urbanos.
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art.3. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación predial
- 2) Tenencia
- 3) Descripción del terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso del suelo
- 6) Descripción de las edificaciones

Art.4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Tena.

Art.5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, los poseedores y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art.6. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TENA

SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POT	ENERGIA ELECTRICA	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	87,66	100,00	100,00	100,00	98,24
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	12,34	0,00	0,00	0,00	1,76
02 COBERTURA	93,58	93,58	95,91	61,27	99,67	89,52	86,08	88,51
DEFICIT	6,42	6,42	4,09	38,73	0,33	10,48	13,92	11,49
03 COBERTURA	70,97	72,30	81,09	30,94	79,40	34,57	69,93	62,74
DEFICIT	29,03	27,70	18,91	69,06	20,60	65,43	30,07	37,26
04 COBERTURA	37,12	42,80	83,43	23,70	69,80	18,34	55,71	47,27
DEFICIT	62,88	57,20	16,57	76,30	30,20	81,66	44,29	52,73
05 COBERTURA	17,73	28,04	69,03	22,80	17,62	2,95	13,87	24,58
DEFICIT	82,27	71,96	30,97	77,20	82,38	97,05	86,13	75,42
06 COBERTURA	10,66	7,58	50,51	15,59	24,62	0,00	14,01	17,57
DEFICIT	89,34	92,42	49,49	84,41	75,38	100,00	85,99	82,43
07 COBERTURA	6,29	0,00	12,33	0,50	1,98	0,00	2,58	3,38

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

DÉFICIT	93,71	100,00	87,67	99,50	98,02	100,00	97,42	96,62	
PROMEDIO	48,05	66,47	72,33	45,09	70,26	56,02	64,65	63,22	
DÉFICIT	51,95	33,53	27,67	54,91	29,74	43,98	35,35	36,78	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO MISAHUALLI

SECTOR	ALCNTARILL	AGUA POT	ENERGIA ELECTRICA	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO	
01									
COBERTURA	65,25	94,88	100,00	42,24	94,80	69,60	97,20	80,57	
DEFICIT	34,75	5,12	0,00	57,76	5,20	30,40	2,80	19,43	
02									
COBERTURA	37,44	74,93	83,38	28,62	32,44	31,33	80,00	52,59	
DEFICIT	62,56	25,07	16,62	71,38	67,56	68,67	20,00	47,41	
03									
COBERTURA	10,82	33,39	58,19	21,07	19,47	2,88	26,56	24,62	
DEFICIT	89,18	66,61	41,81	78,93	80,53	97,12	73,44	75,38	
04									
COBERTURA	1,04	13,47	11,37	19,93	3,00	0,00	22,42	10,17	
DEFICIT	98,96	86,53	88,63	80,07	97,00	100,00	77,58	89,83	
PROMEDIO	28,64	54,17	63,23	27,97	37,43	25,95	56,54	41,99	
DEFICIT	71,36	45,83	36,77	72,03	62,57	74,05	43,46	58,01	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO NAPO

SECTOR	ALCNTARILL	AGUA POT	ENERGIA ELECTRICA	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO	
01									
COBERTURA	97,16	97,16	100,00	71,02	85,78	79,78	100,00	90,13	
DEFICIT	2,84	2,84	0,00	28,98	14,22	20,22	0,00	9,87	
02									
COBERTURA	39,02	80,09	86,13	50,31	41,33	75,56	97,11	67,08	
DEFICIT	60,98	19,91	13,87	49,69	58,67	24,44	2,89	32,92	
03									
COBERTURA	3,54	14,32	30,74	23,81	6,86	8,67	42,00	18,56	
DEFICIT	96,46	85,68	69,26	76,19	93,14	91,33	58,00	81,44	
PROMEDIO	46,57	63,86	72,29	48,38	44,66	54,67	79,70	58,59	

www.tena.gov.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | PBX: (593 6) 2886 452 | Fax: (593 6) 2886 401 | E-mail: info@tena.gov.ec
Tena - Napo - Ecuador



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

DEFICIT	53,43	36,14	27,71	51,62	55,34	45,33	20,30	41,41
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AHUANO

SECTOR	ALCNTARILL	AGUA POT	ENERGIA ELECTRICA	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA	50,40	0,00	91,73	24,80	0,00	57,33	66,00	41,47
DEFICIT	49,60	100,00	8,27	75,20	100,00	42,67	34,00	58,53
02 COBERTURA	16,00	0,00	58,74	21,09	0,00	23,43	56,00	25,04
DEFICIT	84,00	100,00	41,26	78,91	100,00	76,57	44,00	74,96
03 COBERTURA	0,00	0,00	4,13	19,20	0,00	0,00	13,92	5,32
DEFICIT	100,00	100,00	95,87	80,80	100,00	100,00	86,08	94,68
PROMEDIO	22,13	0,00	51,54	21,70	0,00	26,92	45,31	23,94
DEFICIT	77,87	100,00	48,46	78,30	100,00	73,08	54,69	76,06

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PANO

SECTOR	ALCNTARILL	AGUA POT	ENERGIA ELECTRICA	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA	37,60	93,60	81,20	24,40	37,00	0,00	93,50	52,47
DEFICIT	62,40	6,40	18,80	75,60	63,00	100,00	6,50	47,53
02 COBERTURA	12,40	62,40	59,30	22,60	24,00	0,00	62,25	34,71
DEFICIT	87,60	37,60	40,70	77,40	76,00	100,00	37,75	65,29
03 COBERTURA	0,00	9,07	7,52	20,58	1,45	0,00	9,58	6,88
DEFICIT	100,00	90,93	92,48	79,42	98,55	100,00	90,42	93,12
PROMEDIO	16,67	55,02	49,34	22,53	20,82	0,00	55,11	31,35
DEFICIT	83,33	44,98	50,66	77,47	79,18	100,00	44,89	68,65

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra sobre el cual se determine el valor base por ejes o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente

www.tena.gov.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

cuadro:

EJE COMERCIAL 1 100 DÓLARES
EJE COMERCIAL 2 80 DÓLARES

PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2006
ÁREA URBANA DE TENA

SECTOR H.	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No. Mz.
1	10.00	60	9.03	54	42
2	8.68	45	6.99	36	79
3	6.87	34	5.13	25	70
4	5.07	24	3.91	19	89
5	3.90	18	3.01	14	101
6	2.97	12	1.91	8	198
7	1.83	7	1.00	4	173

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2006
AREA URBANA DE PUERTO MISAHUALI

SECTOR H.	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No. Mz.
1	7.76	20	5.76	15	5
2	5.59	12	4.09	9	9
3	3.89	6	2.96	5	15
4					

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

	2.87	4	1.66	2	9
--	------	---	------	---	---

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2006
AREA URBANA DE PUERTO NAPO

SECTOR H.	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No. Mz.
1	7.63	20	6.72	18	9
2	6.39	12	4.06	8	11
3	3.82	6	1.66	2	19

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2006
ÁREA URBANA DE AHUANO

SECTOR H.	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No. Mz.
1	8.09	14	6.84	13	5
2	6.28	12	5.40	11	8
3	5.14	10	3.27	10	10

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2006
AREA URBANA DE PANO

SECTOR H.	LIMIT SUP	VALORM2	LIMIT INF	VALORM2	No. Mz.
1	5.15	8	4.82	7	4
2	4.37	4	3.30	3	8
3	2.89	2	1.66	1	33

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE / FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2.-FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	COEFICIENTE 1.0 a .88
3.2.- VIAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	COEFICIENTE 1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	COEFICIENTE 1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoCS = COEFICIENTE DE CARACTERISTICAS DEL SUELO

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoFF = COEFICIENTE DE RELACION FRENTE FONDO

CoFo = COEFICIENTE DE FORMA

CoS = COEFICIENTE DE SUPERFICIE

CoL = COEFICIENTE DE LOCALIZACION

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie.

b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que 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 closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION

CATASTRO URBANO 2006 MUNICIPIO DE TENA

COLUMNAS Y PILASTRAS	No Tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,2920	1.2300	0.5922	0.4396	0.4856	0.4411	0.4411	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No Tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0.6967	0.3874	0.2683	0.1041	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No Tiene	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
	0,0000	0,3856	0.2200	0.1423	0.1181	0.1994	0.1363	0.5736	0,0000

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | PBX: (593 6) 2886 452 | Fax: (593 6) 2886 401 | E-mail: info@tena.gob.ec
Tena – Napo – Ecuador



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Co mún	Caña
	0,7263	1.1126	0.6190	0.4581	0.4581	0.4523	1.2125	0.9311	0.3467
ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,3933	0.1830	0.0305	0.0736	0.0163	0.0624	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	10.7279	1.8430	1.1256	0.9277	0.7112	0.1930	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0.3189	3.9020	1.9510	0.6572	0.4454	1.5458	0.4371	0.5262	0.2893
REVES. INTERIORES	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied- Ladr-	
	0,0000	3.3259	1.3065	0.3792	0.2144	2.1127	1.0148	2.6735	0,0000
REVES. EXTERIORES	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Ali sad
	0,0000	0.7455	0.6124	0.1760	0.1388	1.0771	0.4720	2.2511	2.2957
REVES. ESCALERA	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cem ent	
	0,0000	0,0549	0.0216	0.0063	0.0035	0.0382	0.0441	0.0111	0,0000
TUMBADOS	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,2259	0.3939	0.2538	0.1435	0.3601	0.5908	1.0454	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas
	0,2789	1.1133	0.7100	0.6463	0.3791	0.7292	0.4942	0.3674	0.1924
PUERTAS	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,3819	0.7620	1.4817	1.3560	0.0593	0.7034	0,0000	0,0000
VENTANAS	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,5424	0.2201	0.6199	0.4334	0.1305	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,6942	0.3201	0.3740	0.1650	0.5099	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No Tiene	Mad.Fina	Mad.Comú n	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,7860	0.4295	0.7016	1.2615	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No Tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	0,0000	0,0980	0.0558	0.0558	0.1650	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No Tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0850	0.0931	0.1092	0.1492	0.2985	0.4477	0.5890	0.7302
ELECTRICAS	No Tiene	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	0.3921	0.4199	0.4390	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No Tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,3242	0.4012	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos

www.tena.gov.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | PBX: (593 6) 2886 452 | Fax: (593 6) 2886 401 | E-mail: info@tena.gov.ec
Tena – Napo – Ecuador



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. 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.

DEPRECIACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE TAPIAL
	1	2	3	4	1	2	3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4--9	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
10--14	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
15-19	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
20-24	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
25-29	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
30-34	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
35-39	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
40-44	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
45-49	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
50-54	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
55-59	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
60-64	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
65-69	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
70-74	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
75-79	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
80-84	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
85-89	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
90 ó más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | PBX: (593 6) 2886 452 | Fax: (593 6) 2886 401 | E-mail: info@tena.gob.ec

Tena – Napo – Ecuador



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

Art.7. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad establecido, considerando los elementos señalados en el artículo 314.3 Ley Orgánica de Régimen Municipal y en el artículo precedente.

Art.8. DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Art.9. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.90^o/00, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art.10. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según artículo 17 numeral 7, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art.11. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 228 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1^o/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2^o/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

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

Art.12. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2^o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 324, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art.13. LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 322 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art.14. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 323 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art.15. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art.16. EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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 a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
del 1 al 31 de julio	5.83%
del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%
del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art.17. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el artículo 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art.18. LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art.19. IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art.20. NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art.21. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 110 del Código Tributario y los artículos 475 y 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art.22. SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art.23. CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art.24. VIGENCIA.-La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art.25. DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA,
A LOS CINCO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL CINCO.**

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

Gloria Lugo López
VICEPRESIDENTA

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias del veinte y ocho de noviembre y cinco de diciembre del dos mil cinco.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, seis de diciembre del dos mil cinco. Las 09h00. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remítase original y dos copias de la Ordenanza que antecede, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Gloria Lugo López
VICEPRESIDENTA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, la señora Gloria Lugo López, Vicepresidenta del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y hora antes señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA**

SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, siete de diciembre del dos mil cinco. Las 09h30. Por reunir los requisitos legales exigidos; de conformidad con lo determinado en el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Vigente, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

Ing. Washington Varela Salazar
ALCALDE

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor ingeniero Washington Varela Salazar, Alcalde del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...

Dirección: Juan Montalvo 277 y Abdón Calderón | **PBX:** (593 6) 2886 452 | **Fax:** (593 6) 2886 401 | **E-mail:** info@tena.gob.ec
Tena – Napo – Ecuador