



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

Que, mediante la **Resolución de Concejo No.0119 del 27 de diciembre del 2009,** se aprueba los Estudios de Valoración del Suelo y Edificaciones, de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales.

Que, la **Ley Orgánica de Régimen Municipal** dispone que las municipalidades realizaran, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, en materia de hacienda le compete a la administración municipal, 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 los impuestos a los predios urbanos, así como reglamentar y establecer 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, de las construcciones que se hayan edificado sobre él, cuyo 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 otorga a la Municipalidad el ejercicio de la facultad determinadora de la obligación tributaria; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN TENA PARA EL BIENIO 2010-2011.

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 CANTÓN TENA**

Art.1. OBJETO DEL IMPUESTO.- El Impuesto a los Predios Urbanos grava a 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. GRAVACIÓN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por el impuesto a los predios urbanos, impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata, los recargos por solares no edificados, y otros que estuvieran vigentes, de conformidad con los **artículos 312 y siguientes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal** y otras leyes aplicables.

Art.3. CATASTRO DE LOS PREDIOS URBANOS.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que conforman la base imponible del Impuesto a los Predios Urbanos, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores mínimos de carácter general:

1. Identificación;
2. Ubicación;
3. Tenencia del Predio – Aspectos Legales;
4. Características Físicas y de Servicios;
5. Características de la Edificación;
6. Dimensiones del Terreno;
7. Croquis del Predio.

Art.4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Municipal de Tena.

Art.5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del Impuesto, en calidad de contribuyentes, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón.

Son sujetos pasivos en calidad de responsables aquellos que, por representación, adquirentes o sucesores, deban pagar el impuesto, en los términos señalados en los **artículos 26, 27 y 28 del Código Tributario**.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Los sujetos pasivos, sean contribuyentes o responsables, serán las personas naturales o jurídicas, así como las herencias yacentes, las comunidades de bienes y demás entidades que, aunque carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros, susceptible de imposición.

No obstante, el pago del impuesto podrá ser realizado por terceros, para lo cual se observará lo dispuesto en los **artículos 39 y 20 del Código Tributario**

Art.6. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, particulares de cada localidad, y conforme a lo resuelto por el Concejo mediante **Resolución No.0119 del 27 de diciembre del 2009**, en la que se aprobó el Estudio Técnico de Valoración de Terrenos y Edificaciones, para el nuevo bienio 2010 – 2011.

a) Valor de terrenos.- La valoración masiva de terrenos en la ciudad y cabeceras parroquiales se basa en lo que estipula la Ley, el método de comparación.

Para la determinación del valor comercial por metro cuadrado de cada uno de los terrenos, el valor base que consta en el plano del valor de la tierra, debidamente aprobado por el concejo, será afectado por los coeficientes de individualización que corresponden a las características particulares de cada lote dentro de las manzanas de la zona geoeconómica, de acuerdo al estudio realizado por el Instituto Geográfico Militar, para la implementación del catastro georeferenciado multifinalitario.

b) Valor de edificaciones.- El procedimiento para determinar la inversión realizada en los procesos de construcción de las edificaciones en las áreas de intervención de catastro Urbano, se lo realiza a partir del concepto del **Método de Reposición**, es decir de

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

la identificación de los capitales incorporados para la habilitación de las edificaciones en el momento actual, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones, 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 e instalaciones deportivas.

Art.7. PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- Los planos de valores del suelo para predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón Tena, aprobado por el Concejo Municipal, mediante **Resolución No. 0119 del 27 de diciembre del 2009**, contiene el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de las áreas determinadas.

Art.8. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.- La Municipalidad de Tena deberá mantener actualizado en forma permanente el catastro de predios urbanos del Cantón, sin perjuicio de la actualización general, cada bienio.

Art.9. ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS.- Los avalúos de las propiedades urbanas en el cantón Tena, se actualizarán de manera general cada bienio. Para el efecto, la Municipalidad, a través de la Dirección Financiera, notificará por la prensa o por boleta, la realización del avalúo general. Una vez practicados éstos, se notificará al contribuyente los resultados de los mismos.

Art.10.IMPUGNACIÓN DE AVALÚOS.- En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la Dirección Financiera Municipal. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

En general, los contribuyentes podrán ejercer sus derechos a presentar impugnación a los avalúos, a presentar observaciones ante las

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA

Comisiones Evaluadoras, a presentar reclamos y el recurso de apelación previstos en los **artículos 308, 457, 458, 459, 460 y 461 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, y dentro del marco del Código Tributario.

Art.11.BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el valor de la propiedad establecido de conformidad con el **artículo 313 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal** y las normas que anteceden.

Art.12.DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, 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.13.TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2010-2011, será del 1.1 por mil sobre la base imponible en cumplimiento a lo que señala el **artículo 315 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**.

Art.14.GRAVAMEN ADICIONAL PARA EL 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, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art.15.IMPUESTO ADICIONAL POR SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descritas en el **artículo 215 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas:

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

- a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil adicional que se cobrará sobre el valor de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Este impuesto se causará transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a); y, para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se causará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art.16.RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, se aplicará de conformidad al **artículo 318 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**.

Art.17.LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el **artículo 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**.

Art.18.PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el **artículo 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal** y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art.19.EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros actualizados la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán suscritos por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de Crédito contendrán los requisitos previstos en el **artículo 150 del Código Tributario**. La falta de alguno de los requisitos establecidos en el artículo citado, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art.20.PERIODO 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 lo previsto en el **artículo 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, de acuerdo a la siguiente escala:

PERÍODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena enero	10 %
Segunda quincena enero	9 %
Primera quincena febrero	8 %
Segunda quincena febrero	7 %
Primera quincena marzo	6 %
Segunda quincena marzo	5 %
Primera quincena abril	4 %
Segunda quincena abril	3 %
Primera quincena mayo	3 %

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Segunda quincena mayo	2 %
Primera quincena junio	2 %
Segunda quincena junio	1 %

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el **artículo 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, de acuerdo a la siguiente escala:

PERÍODO DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Mes de julio	5.83 %
Mes de agosto	6.66 %
Mes de septiembre	7.49 %
Mes de octubre	8.33 %
Mes de noviembre	9.16 %
Mes de diciembre	10 %

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

Art.21.INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y adicionales, ya sean de beneficio de la municipalidad o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el **artículo 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art.22.LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- 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 registrará en el correspondiente parte diario de recaudación.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TENA**

Art.23.IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art.24.RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes, responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **artículo 115 del Código Tributario y los artículos 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y forma establecidos.

Art.25.SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes y 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.26.CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le solicitaren 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.27.VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art.28.DEROGATORIA.- Se derogan y dejan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos expedidas con anterioridad.

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

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

Ing. Lidia Shiguango Grefa
VICEPRESIDENTE

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 nueve y veinte y siete de diciembre del dos mil nueve.- LO **CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, cuatro de enero del dos mil diez. Las 10h00. 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.

Ing. Lidia Shiguango Grefa
VICEPRESIDENTA

www.tena.gob.ec

Tena, una ciudad para vivir bien...



GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON TENA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Proveyó y firmó el decreto que antecede, La Ing. Lidia Shiguango Grefa, Vicepresidenta del Gobierno Municipal de Tena, en la fecha y hora antes señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Edisson Romo Maroto
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, cuatro de enero del dos mil diez a Las 11h30. 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...