



ORDENANZA No. 098-2021

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 EL BIENIO 2022-2023

**APROBADA
2021-12-28**



ORDENANZA 098-GADMT

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, mantiene en vigencia la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021, aprobada en primera instancia por el Concejo Municipal, el 17 de diciembre del año 2019, según Resolución 0056; y, en una segunda y definitiva instancia, en sesión ordinaria del 24 de diciembre del año 2019, según Resolución 0065; encontrándose publicada en Registro Oficial No 218, de enero 7 de 2020.

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

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

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

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el artículo 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones



generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo". Los municipios están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON TENA**

CONSIDERANDO

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

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

Que, el artículo 84 de la Constitución establece que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades"*;

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

Que, el artículo 270, ibídem, establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el artículo 321, de la Constitución de la República, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el artículo 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de conformidad con el artículo 426 ibídem: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades*



administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el artículo 375, de la Constitución, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el artículo 599, del Código Civil, establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el artículo 715, ibídem, define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el artículo 57, del COOTAD, establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139, ibídem, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 147, del Código ibídem, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno



diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, el artículo 172, del COOTAD, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como propios tras la gestión municipal;

Que, el artículo 242, del COOTAD, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, el artículo 481.1, del COOTAD, establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, según el artículo 494, del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el artículo 495, ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, el artículo 561, ibídem, señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”*;

Que, de conformidad con el artículo 5, del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 68, del Código Tributario, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;



Que, los artículos 87 y 88, de la indicada norma tributaria, facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el artículo 113, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en el artículo 3, del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de *uso agrario* a *suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3, del artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el artículo 90, ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el artículo 100 de la Ley antes citada, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el mismo artículo 100 de la LOOTUGS, en concordancia con los artículos 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;



Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado*, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena, antes indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

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

Que, La Ordenanza 088-2021, QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANISTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033, determina los polígonos urbanos de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales de Chonta Punta, Ahuano, Misahuallí, Puerto Napo, Tálag, Pano y Muyuna; y,

En ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, del COOTAD; concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario,

EXPIDE LA

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TENA PARA EL BIENIO 2022-2023.

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

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



Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) Bienes del dominio privado; y, b) Bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) Bienes de uso público, y 2) Bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del GAD Municipal de Tena, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el artículo 599 del Código Civil y el artículo 321 de la Constitución, la propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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



predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

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

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:



- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones:

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana, sólo de propiedad inmueble, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas; así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos; en base a lo cual la Unidad de Avalúos y Catastros elaborará los catastros de transferencia de dominio con fines informativos y estadísticos.

CAPÍTULO II DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario del suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.



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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, dependencia que resolverá su aplicación.

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



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

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

Artículo 17.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre de año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causarán la nulidad del título de crédito.

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

Artículo 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: Primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable, debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.



Artículo 23.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y los adicionales ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Art. 26.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

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



potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2019

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TENA													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S. H.	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	97%	93%	100%	100%	99%	99%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	3%	7%	0%	0%	1%	1%		2,98
02	COBERTURA	98%	99%	93%	100%	45%	76%	97%	88%	85%	87%		2,98
	DEFICIT	2%	1%	7%	0%	55%	24%	3%	12%	15%	13%		2,90
03	COBERTURA	95%	94%	45%	100%	6%	35%	59%	17%	72%	58%		2,90
	DEFICIT	5%	6%	55%	0%	94%	65%	41%	83%	28%	42%		2,82
04	COBERTURA	69%	81%	12%	100%	0%	18%	27%	1%	33%	38%		2,82
	DEFICIT	31%	19%	88%	0%	100%	82%	73%	99%	67%	62%		2,76
05	COBERTURA	6%	11%	1%	100%	0%	1%	6%	2%	18%	16%		2,76
	DEFICIT	94%	89%	99%	0%	100%	99%	94%	98%	82%	84%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		74%	77%	50%	100%	30%	45%	58%	41%	61%	60%		
PROMEDIO DEFICIT		26%	23%	50%	0%	70%	55%	42%	59%	39%	40%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AHUANO													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S. H.	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	99%	100%	100%	84%	54%	99%	87%	96%	91%		3,00
	DEFICIT	0%	1%	0%	0%	16%	46%	1%	13%	4%	9%		2,90
02	COBERTURA	98%	97%	98%	100%	2%	39%	71%	77%	52%	70%		2,90
	DEFICIT	2%	3%	2%	0%	98%	61%	29%	23%	48%	30%		2,84
03	COBERTURA	38%	15%	19%	100%	0%	1%	5%	84%	82%	38%		2,84
	DEFICIT	62%	85%	81%	0%	100%	99%	95%	16%	18%	62%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		79%	70%	72%	100%	29%	31%	58%	83%	77%	67%		
PROMEDIO DEFICIT		21%	30%	28%	0%	71%	69%	42%	17%	23%	33%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CHONTAPUNTA													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S. H.	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	98%	100%	100%	21%	15%	100%	1%	34%	63%		3,00
	DEFICIT	0%	2%	0%	0%	79%	85%	0%	99%	66%	37%		2,86
02	COBERTURA	92%	0%	30%	100%	2%	31%	39%	0%	13%	34%		2,86
	DEFICIT	8%	100%	70%	0%	98%	69%	61%	100%	87%	66%		2,74
03	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	2%	5%	12%		2,74
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	98%	95%	88%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		64%	33%	43%	100%	7%	15%	46%	1%	17%	36%		
PROMEDIO DEFICIT		36%	67%	57%	0%	93%	85%	54%	99%	83%	64%		



CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PANO													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	99%	99%	100%	49%	100%	98%	63%	93%	89%		3,00
	DEFICIT	0%	1%	1%	0%	51%	0%	2%	37%	7%	11%		2,88
02	COBERTURA	50%	29%	22%	100%	0%	34%	77%	64%	68%	49%		2,88
	DEFICIT	50%	71%	78%	0%	100%	66%	23%	36%	32%	51%		2,74
03	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	79%	78%	28%		2,74
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	21%	22%	72%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		50%	43%	41%	100%	16%	45%	58%	69%	79%	56%		
PROMEDIO DEFICIT		50%	57%	59%	0%	84%	55%	42%	31%	21%	44%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO MISAHUALI													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	100%	93%	100%	66%	91%	100%	99%	100%	94%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	7%	0%	34%	9%	0%	1%	0%	6%		2,90
02	COBERTURA	92%	86%	90%	100%	1%	51%	77%	44%	99%	71%		2,90
	DEFICIT	8%	14%	10%	0%	99%	49%	23%	56%	1%	29%		2,76
03	COBERTURA	0%	0%	2%	100%	0%	0%	0%	57%	73%	26%		2,76
	DEFICIT	100%	100%	98%	0%	100%	100%	100%	43%	27%	74%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		64%	62%	61%	100%	23%	47%	59%	67%	90%	64%		
PROMEDIO DEFICIT		36%	38%	39%	0%	77%	53%	41%	33%	10%	36%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO NAPO													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	81%	98%	97%		3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	19%	2%	3%		2,98
02	COBERTURA	98%	78%	72%	100%	29%	100%	78%	72%	74%	78%		2,98
	DEFICIT	2%	22%	28%	0%	71%	0%	22%	28%	26%	22%		2,84
03	COBERTURA	18%	0%	13%	100%	2%	0%	0%	67%	65%	29%		2,84
	DEFICIT	82%	100%	87%	0%	98%	100%	100%	33%	35%	71%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		72%	59%	62%	100%	42%	67%	59%	74%	79%	68%		
PROMEDIO DEFICIT		28%	41%	38%	0%	58%	33%	41%	26%	21%	32%		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TALAG													
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S H	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	99%	100%	100%	43%	99%	99%	4%	82%	81%		3,00
	DEFICIT	0%	1%	0%	0%	57%	1%	1%	96%	18%	19%		2,88
02	COBERTURA	100%	47%	98%	100%	0%	53%	98%	1%	41%	60%		2,88
	DEFICIT	0%	53%	2%	0%	100%	47%	2%	99%	59%	40%		2,82
03	COBERTURA	35%	0%	23%	100%	0%	6%	23%	8%	20%	24%		2,82
	DEFICIT	65%	100%	77%	0%	100%	94%	77%	92%	80%	76%		2,68
PROMEDIO COBERTURA		78%	49%	74%	100%	14%	53%	73%	4%	48%	55%		
PROMEDIO DEFICIT		22%	51%	26%	0%	86%	47%	27%	96%	52%	45%		

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



VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 - 2023	
AREA URBANA CABECERA CANTONAL TENA	
PRECIOS POR EJES COMERCIALES	
EJE COMERCIAL 1	
Av. 15 de Noviembre: entre calles Francisco de Orellana y Edwin Enríquez	260 dólares
Olmedo: entre calles Juan Montalvo y Gabriel García Moreno	260 dólares
Abdón Calderón: entre calles Sucre y Gabriel García Moreno	260 dólares
Juan León Mera: entre calles Juan Montalvo y Gabriel García Moreno	260 dólares
Amazonas: entre calles Juan León Mera y Simón Bolívar	260 dólares
Juan Montalvo: entre calles Juan León Mera y Olmedo	260 dólares
García Moreno: entre calles Juan León Mera y Olmedo	260 dólares
EJE COMERCIAL 2	
Av. 15 de Noviembre: entre calles Edwin Enríquez y Ambato	210 dólares
Av. Pano: entre calles Mariana Montesdeoca y Av. Del Chofer	210 dólares
Av. Del Chofer: entre calles Gabriel Espinosa y Llanganates	210 dólares
Simón Bolívar: entre calles González Suarez y Av. Muyuna	210 dólares
Av. Jumandy: entre Av. Muyuna y Av. Tamiahurco	210 dólares
Av. Muyuna: entre Av. Jumandy y Av. Los Cedros	210 dólares
EJE COMERCIAL 3	
Av. 15 de Noviembre: entre calles Ambato y Zamora	160 dólares
Av. Jumandy: entre Av. Tamiahurco y Av. Dos Ríos	160 dólares
Av. Tamiahurco: entre Av. Jumandy y calle Luis Eladio Dávila	160 dólares
Eloy Alfaro: entre calle Camilo Ponce Enríquez y Av. 15 de Noviembre	160 dólares
EJE COMERCIAL 4	
Av. Tamiahurco: entre calle Luis Eladio Dávila y Av. Los Cedros	120 dólares

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 - 2023					
AREA URBANA CABECERA CANTONAL TENA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	No. Predios
01	9,63	210	8.09	210	671
02	8,08	160	7,19	160	679
03	7,18	110	6,29	110	1442
04	6,28	95	5,39	95	795
05	5,38	80	4,49	80	42
06	4,48	60	3,59	60	1533
07	3,58	40	2,69	40	2774
08	2,68	25	1,79	25	3008
09	1,78	10	0,88	10	2295



VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 – 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL AHUANO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	No. Predios
01	8,20	25	7,09	25	185
02	7,01	15	5,32	15	199
03	4,95	8	1,57	8	243

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 - 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL CHONTAPUNTA					
01	7,55	10	6,64	10	88
02	6,37	5	1,92	5	113

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 - 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PANO					
01	8,16	25	7,26	25	91
02	7,11	20	5,3	20	56
03	5,14	15	3,09	15	66
04	3,02	8	1,91	8	179

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 - 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PUERTO MISAHUALLI					
01	9,10	40	8,04	40	71
02	7,98	25	7,15	25	167
03	6,95	15	69	15	206
04	3,43	10	1,74	10	65

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022- 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL PUERTO NAPO					
01	9,10	40	7,77	40	156
02	7,68	25	5,38	25	237
03	5,23	10	2,64	10	195

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022 – 2023					
AREA URBANA CABECERA PARROQUIAL TALAG					
01	7,47	20	6,53	20	66
02	6,47	15	4,63	15	176
03	4,52	8	2,76	8	147

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



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

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a) Factor de Características del suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b) Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,2500
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c) Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d) Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400



e) Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
251 – 500	0,9800
501 – 1000	0,9700
1001 – 2500	0,9600
2501 – 5000	0,9000
5001 – 7500	0,7950
7501 – 10000	0,7930
10001 – 15000	0,7900
15001 – 20000	0,7850
20001 – 30000	0,7800
30001 – 50000	0,7700
50001 – 80000	0,7500
80001 – 150000	0,7200
Mayores que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

a) Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS - Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

Fórmulas para el cálculo del precio del valor del suelo urbano:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi =	S X Vm2 X Fa
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación



CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo =	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

b) Valor de edificaciones

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

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



CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
3-4	0,9700	0,9700	0,9600	0,9600	0,9500	0,9400	0,9400
5-6	0,9300	0,9300	0,9200	0,9000	0,9200	0,8800	0,8800
7-8	0,9000	0,9000	0,8800	0,8500	0,8900	0,8600	0,8600
9-10	0,8700	0,8600	0,8500	0,8000	0,8600	0,8300	0,8300
11-12	0,8400	0,8300	0,8200	0,7500	0,8300	0,7800	0,7800
13-14	0,8100	0,8000	0,7900	0,7000	0,8000	0,7400	0,7400
15-16	0,7900	0,7800	0,7600	0,6500	0,7700	0,6900	0,6900
17-18	0,7600	0,7500	0,7300	0,6000	0,7400	0,6500	0,6500
19-20	0,7300	0,7300	0,7100	0,5600	0,7100	0,6100	0,6100
21-22	0,7000	0,7000	0,6800	0,5200	0,6800	0,5800	0,5800
23-24	0,6800	0,6800	0,6600	0,4800	0,6500	0,5400	0,5400
25-26	0,6600	0,6500	0,6300	0,4500	0,6300	0,5200	0,5200
27-28	0,6400	0,6300	0,6100	0,4200	0,6100	0,4900	0,4900
29-30	0,6200	0,6100	0,5900	0,4000	0,5900	0,4400	0,4400
31-32	0,6000	0,5900	0,5700	0,3900	0,5600	0,3900	0,3900
33-34	0,5800	0,5700	0,5500	0,3800	0,5300	0,3700	0,3700
35-36	0,5600	0,5600	0,5300	0,3700	0,5100	0,3500	0,3500
37-38	0,5400	0,5400	0,5100	0,3600	0,4900	0,3400	0,3400
39-40	0,5200	0,5300	0,4900	0,3500	0,4700	0,3300	0,3300
41-42	0,5100	0,5100	0,4800	0,3400	0,4500	0,3200	0,3200
43-44	0,5000	0,5000	0,4600	0,3300	0,4300	0,3100	0,3100
45-46	0,4900	0,4800	0,4500	0,3200	0,4200	0,3000	0,3000
47-48	0,4800	0,4700	0,4300	0,3100	0,4000	0,2900	0,2900
49-50	0,4700	0,4500	0,4200	0,3000	0,3900	0,2800	0,2800
51-52	0,4600	0,4400	0,4100	0,2900	0,3700	0,2700	0,2700
53-54	0,4500	0,4300	0,4000	0,2900	0,3600	0,2600	0,2600
55-56	0,4500	0,4200	0,3900	0,2800	0,3400	0,2500	0,2500
57-58	0,4500	0,4100	0,3800	0,2800	0,3300	0,2400	0,2400
59-60	0,4400	0,4000	0,3700	0,2800	0,3200	0,2300	0,2300
61-64	0,4300	0,3900	0,3600	0,2800	0,3100	0,2200	0,2200
65-68	0,4200	0,3800	0,3500	0,2800	0,3000	0,2100	0,2100
69-72	0,4100	0,3700	0,3400	0,2800	0,2900	0,2000	0,2000
73-76	0,4100	0,3700	0,3300	0,2800	0,2800	0,2000	0,2000
77-80	0,4000	0,3600	0,3300	0,2800	0,2700	0,2000	0,2000
81-84	0,4000	0,3600	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000
85-88	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000
89-1000	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2500	0,2000	0,2000

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

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

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



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

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

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

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

Artículo 31.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

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

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

Artículo 34.- 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 sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el artículo 505 del COOTAD.

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

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



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

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01) Identificación predial
- 02) Tenencia
- 03) Descripción del terreno



- 04) Infraestructura y servicios
- 05) Uso y calidad del suelo
- 06) Descripción de las edificaciones

Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Conforme a las disposiciones previstas en los artículos del 514 al 524 del COOTAD, los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 28, literal b), de la presente Ordenanza; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante Ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terreno.

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.5

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
4.1	10291	9100	7909	6500	5309	4225	3250	1409
4.4	38791	34300	29809	24500	20009	15925	12250	5309
5.2	2424	2143	1862	1531	1250	995	765	332
6.3	1269	1185	1029	846	691	550	423	183
7.5	792	700	608	500	408	325	250	108



TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0- 0.050 0	0.050 0- 0.100 0	0.100 0- 0.150 0	0.150 0- 0.200 0	0.200 0- 0.250 0	0.250 0- 0.500 0	0.500 0- 1.000 0	1.000 0- 5.000 0	5.000 0- 10.000 0	10.000 0- 20.000 0	20.000 0- 50.000 0	50.000 0- 100.000 0	100.000 0- 500.000 0	500.000 - 1000000000000.00 00
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	95	1,58	24802	22415	20027	17640	15252	12864	12350	11835	11321	10806	10291	9777	9262	9262
2	84	1,40	21931	19820	17709	15597	13486	11375	10920	10465	10010	9555	9100	8645	8190	8190
3	73	1,22	19060	17225	15390	13555	11720	9886	9490	9095	8699	8304	7909	7513	7118	7118
4	60	1,00	15665	14157	12649	11141	9633	8125	7800	7475	7150	6825	6500	6175	5850	5850
5	49	0,82	12794	11562	10330	9099	7867	6636	6370	6105	5839	5574	5309	5043	4778	4778
6	39	0,65	10182	9202	8222	7242	6261	5281	5070	4859	4648	4436	4225	4014	3803	3803
7	30	0,50	7833	7079	6325	5571	4817	4063	3900	3738	3575	3413	3250	3088	2925	2925
8	13	0,22	3395	3068	2741	2414	2087	1761	1690	1620	1549	1479	1409	1338	1268	1268
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.4

CLASE TIERRA	PUNT. PRO M.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0- 0.050 0	0.050 0- 0.100 0	0.100 0- 0.150 0	0.150 0- 0.200 0	0.200 0- 0.250 0	0.250 0- 0.500 0	0.500 0- 1.000 0	1.000 0- 5.000 0	5.000 0- 10.000 0	10.000 0- 20.000 0	20.000 0- 50.000 0	50.000 0- 100.000 0	100.000 0- 500.000 0	500.000 - 1000000000000.00 00
			1,70	1,46	1,23	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	95	1,58	65789	56790	47790	38791	29869	27929	25990	24050	22111	20171	18232	16292	14353	14353
2	84	1,40	58173	50215	42258	34300	26411	24696	22981	21266	19551	17836	16121	14406	12691	12691
3	73	1,22	50556	43641	36725	29809	22953	21463	19972	18482	16991	15501	14010	12520	11029	11029
4	60	1,00	41552	35868	30184	24500	18865	17640	16415	15190	13965	12740	11515	10290	9065	9065
5	49	0,82	33936	29293	24651	20009	15407	14407	13406	12406	11405	10405	9404	8404	7403	7403
6	39	0,65	27009	23314	19620	15925	12262	11466	10670	9874	9077	8281	7485	6689	5892	5892
7	30	0,50	20776	17934	15092	12250	9433	8820	8208	7595	6983	6370	5758	5145	4533	4533
8	13	0,22	9004	7773	6541	5309	4088	3823	3557	3292	3026	2761	2495	2230	1964	1964
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0- 0.050 0	0.050 0- 0.100 0	0.100 0- 0.150 0	0.150 0- 0.200 0	0.200 0- 0.250 0	0.250 0- 0.500 0	0.500 0- 1.000 0	1.000 0- 5.000 0	5.000 0- 10.000 0	10.000 0- 20.000 0	20.000 0- 50.000 0	50.000 0- 100.000 0	100.000 0- 500.000 0	500.000 - 1000000000000.00 00
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	95	1,94	5841	5278	4716	4154	3592	3029	2908	2787	2666	2545	2424	2302	2181	2181
2	84	1,71	5164	4667	4170	3673	3176	2679	2571	2464	2357	2250	2143	2036	1929	1929
3	73	1,49	4488	4056	3624	3192	2760	2328	2235	2142	2048	1955	1862	1769	1676	1676
4	60	1,22	3689	3334	2979	2623	2268	1913	1837	1760	1684	1607	1531	1454	1378	1378
5	49	1,00	3013	2723	2433	2143	1853	1563	1500	1438	1375	1313	1250	1188	1125	1125
6	39	0,80	2398	2167	1936	1705	1474	1244	1194	1144	1094	1045	995	945	895	895
7	30	0,61	1844	1667	1489	1312	1134	957	918	880	842	804	765	727	689	689
8	13	0,27	799	722	645	568	491	415	398	381	365	348	332	315	298	298
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00



TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0-0.050 0	0.050 0-0.100 0	0.100 0-0.150 0	0.150 0-0.200 0	0.200 0-0.250 0	0.250 0-0.500 0	0.500 0-1.000 0	1.000 0-5.000 0	5.000 0-10.000 0	10.000 0-20.000 0	20.000 0-50.000 0	50.000 0-100.000 0	100.000 0-500.000 0	500.000 - 1000000000000000.00 00
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,9
1	90	2,31	3059	2764	2470	2175	1881	1587	1523	1460	1396	1333	1269	1206	1142	1142
2	84	2,15	2855	2580	2305	2030	1756	1481	1422	1362	1303	1244	1185	1125	1066	1066
3	73	1,87	2481	2242	2003	1765	1526	1287	1235	1184	1132	1081	1029	978	927	927
4	60	1,54	2039	1843	1647	1450	1254	1058	1015	973	931	888	846	804	762	762
5	49	1,26	1665	1505	1345	1184	1024	864	829	795	760	726	691	656	622	622
6	39	1,00	1326	1198	1070	943	815	688	660	633	605	578	550	523	495	495
7	30	0,77	1020	921	823	725	627	529	508	487	465	444	423	402	381	381
8	13	0,33	442	399	357	314	272	229	220	211	202	192	183	174	165	165
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.5

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500 0	0.050 0-0.100 0	0.100 0-0.150 0	0.150 0-0.200 0	0.200 0-0.250 0	0.250 0-0.500 0	0.500 0-1.000 0	1.000 0-5.000 0	5.000 0-10.000 0	10.000 0-20.000 0	20.000 0-50.000 0	50.000 0-100.000 0	100.000 0-500.000 0	500.000 - 1000000000000000.00 00
			2,51	2,28	2,05	1,81	1,58	1,35	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	1
1	95	3,17	1987	1803	1620	1436	1252	1069	1029	990	950	910	871	831	792	792
2	84	2,80	1757	1595	1432	1270	1107	945	910	875	840	805	770	735	700	700
3	73	2,43	1527	1386	1245	1104	962	821	791	760	730	700	669	639	608	608
4	60	2,00	1255	1139	1023	907	791	675	650	625	600	575	550	525	500	500
5	49	1,63	1025	930	835	741	646	551	531	510	490	470	449	429	408	408
6	39	1,30	816	740	665	590	514	439	423	406	390	374	358	341	325	325
7	30	1,00	628	570	512	454	396	338	325	313	300	288	275	263	250	250
8	13	0,43	272	247	222	197	171	146	141	135	130	125	119	114	108	108
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.1. FORMA DEL PREDIO	
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	1.00
	0.99
	0.98



1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96 1.0000 0.9870 0.9760 0.9600
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los limites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96 1.0000 0.9850 0.9700 0.9600
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL NO TIENE	1.00 A 0.96 1.0000 0.9870 0.9730 0.9600
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93 1.0000 0.9870 0.9750 0.9420 0.9530 0.9640 0.9300
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70 0.70000 0.70000 0.70000 0.70000 0.70000 0.70000 0.70000 1.0000



5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96 0.9850 0.9700 0.9600
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96 0.9600 0.9600 0.9600 1.0000
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942 1.0000 0.9890 0.9770 0.9650 0.9530 0.9420

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

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

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

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

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje)

Coasb = Coeficiente de Accesibilidad a Servicios Básico



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

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

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

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

Artículo 45.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se 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.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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


SEGUNDA: La Dirección de Gestión de Territorio, en coordinación con la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Tena, de conformidad con los nuevos límites urbanos de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales, según la Ordenanza 088-2021 QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANISTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033; en el bienio 2022 – 2023, irá incorporando al catastro urbano los nuevos predios identificados y viceversa al catastro rural.

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

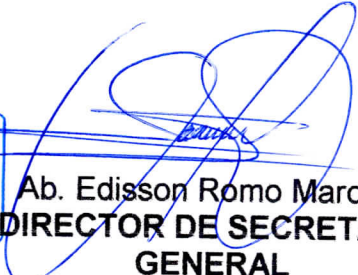
DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual además se difundirá a través de la página web institucional y la Gaceta Oficial Municipal.

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


Lic. Carlos Guevara Barrera
ALCALDE




Ab. Edison Romo Maroto
DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

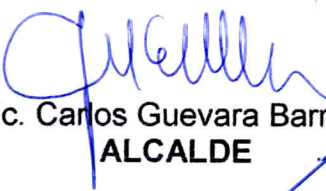
DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- En legal forma CERTIFICO: Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en Sesiones Ordinarias de Concejo del 15 y 28 de diciembre de 2021, mediante Resoluciones 0284 y 0288, respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

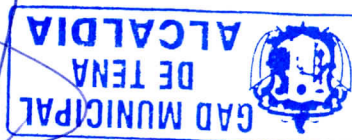

Ab. Edison Romo Maroto
DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL





ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- Tena, 28 de diciembre de 2021. Las 11H30. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**


Lic. Carlos Guevara Barrera
ALCALDE



DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.- Sancionó la presente Ordenanza, el licenciado Carlos Guevara Barrera, Alcalde de Tena, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**


Ab. Edison Romo Maroto
DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

