

ORDENANZA No. 114-GADMT

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el artículo 496 del COOTAD: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo". Los municipios están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TENA

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Que, el artículo 270, ibidem, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

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

Que, de conformidad con el artículo 426 ibidem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente".

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

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

Que, el artículo 139 ibidem, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos Gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el artículo 147 del Código ibidem, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda establece que, el Estado en todos los niveles de Gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el Gobierno Central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, el artículo 172 del COOTAD, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitano y Municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las

finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como propios tras la gestión municipal.

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario, faculta a los Gobiernos Municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

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

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

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

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

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

Que, el mismo artículo 100 de la LOOTUGS, en concordancia con los artículos 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua

y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.

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

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

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

Que, La Ordenanza 088-2021 QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN TENA PARA EL PERIODO 2021-2023, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON TENA 2021-2033 Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE TENA 2021-2033, determina los polígonos urbanos de la ciudad de Tena y cabeceras parroquiales de Chonta Punta, Ahuano, Puerto Misahualli, Puerto Napo, Tálag, Pano y Muyuna, y en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario.

EXPIDE LA

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

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, para el bienio 2024 — 2025.

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

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

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

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

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

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

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

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación.

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

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

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

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

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

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

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

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

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

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA. SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen 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.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

Artículo 26.- HECHO GENERADOR. - El catastro inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

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

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

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023

TENÁ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS		CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	99.36	99.49	100.00	100.00	91.02	99.74	89.15	81.07	79.76	93.29	201
	DEFICIT	0.64	0.51	0.00	0.00	8.98	0.26	10.85	18.93	20.24	6.71	
02	COBERTURA	92.44	89.81	97.56	97.14	53.59	94.01	46.91	67.18	62.64	77.92	277
	DEFICIT	7.56	10.19	2.44	2.86	46.41	5.99	53.09	32.82	37.36	22.08	
03	COBERTURA	77.23	29.24	86.81	88.56	35.17	82.39	11.45	41.19	35.05	54.12	252
	DEFICIT	22.77	70.76	13.19	11.44	64.83	17.61	88.55	58.81	64.95	45.88	
04	COBERTURA	41.25	8.14	58.50	59.14	24.57	51.34	3.24	12.79	11.71	30.08	402
	DEFICIT	58.75	91.86	41.50	40.86	75.43	48.66	96.76	87.21	88.29	69.92	
05	COBERTURA	4.11	0.23	15.21	14.85	20.84	12.64	1.40	1.25	0.68	7.91	212
	DEFICIT	95.89	99.77	84.79	85.15	79.16	87.36	98.60	98.75	99.32	92.09	
PROMEDIO COBERT.		62.88	45.38	71.62	71.94	45.04	68.02	30.43	40.69	37.97	52.66	1344
PROMEDIO DEFICIT		37.12	54.62	28.38	28.06	54.96	31.98	69.57	59.31	62.03	47.34	

AHUANO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS		CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	97.16	100.00	100.00	100.00	84.80	100.00	80.74	96.89	85.33	93.88	9
	DEFICIT	2.84	0.00	0.00	0.00	15.20	0.00	19.26	3.11	14.67	6.12	
02	COBERTURA	68.76	84.95	89.29	88.95	40.48	84.76	19.10	53.62	50.57	64.50	42
	DEFICIT	31.24	15.05	10.71	11.05	59.52	15.24	80.90	46.38	49.43	35.50	
03	COBERTURA	4.51	11.35	23.86	23.09	21.60	23.45	0.45	2.18	2.18	12.52	22
	DEFICIT	95.49	88.65	76.14	76.91	78.40	76.55	99.55	97.82	97.82	87.48	
PROMEDIO COBERT.		56.81	65.43	71.05	70.68	48.96	69.41	33.43	50.90	46.03	56.97	73
PROMEDIO DEFICIT		43.19	34.57	28.95	29.32	51.04	30.59	66.57	49.10	53.97	43.03	

CHONTAPUNTA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS		CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	83.47	91.60	100.00	100.00	34.13	100.00	14.31	71.00	71.00	73.95	12
	DEFICIT	16.53	8.40	0.00	0.00	65.87	0.00	85.69	29.00	29.00	26.05	
02	COBERTURA	17.94	14.23	66.07	67.14	23.09	62.14	0.00	27.43	27.43	33.94	14
	DEFICIT	82.06	85.77	33.93	32.86	76.91	37.86	100.00	72.57	72.57	66.06	
PROMEDIO COBERT.		50.70	52.91	83.04	83.57	28.61	81.07	7.15	49.21	49.21	53.94	26
PROMEDIO DEFICIT		49.30	47.09	16.96	16.43	71.39	18.93	92.85	50.79	50.79	46.06	

PUERTO MISAHUALLÍ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC. BASURA	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS		CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	91.20	100.00	90.56	82.67	82.67	94.12	9
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	8.80	0.00	9.44	17.33	17.33	5.88	
02	COBERTURA	87.72	90.14	85.48	86.97	46.17	93.35	33.13	34.45	33.68	65.68	31
	DEFICIT	12.28	9.86	14.52	13.03	53.83	6.65	66.87	65.55	66.32	34.32	
03	COBERTURA	22.40	22.40	31.58	31.79	26.53	29.79	12.82	3.79	3.79	20.54	19
	DEFICIT	77.60	77.60	68.42	68.21	73.47	70.21	87.18	96.21	96.21	79.46	
PROMEDIO COBERT.		70.04	70.85	72.35	72.92	54.63	74.38	45.50	40.30	40.04	60.11	59
PROMEDIO DEFICIT		29.96	29.15	27.65	27.08	45.37	25.62	54.50	59.70	59.96	39.89	

PUERTO NAPO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	98,17	100,00	100,00	100,00	83,43	100,00	88,75	54,86	51,43	86,29	14
	DEFICIT	1,83	0,00	0,00	0,00	16,57	0,00	11,25	45,14	48,57	13,71	
02	COBERTURA	77,07	42,70	83,33	82,48	52,34	71,05	36,27	28,57	30,86	56,07	21
	DEFICIT	22,93	57,30	16,67	17,52	47,66	28,95	63,73	71,43	69,14	43,93	
03	COBERTURA	13,78	5,51	19,44	18,67	22,13	18,89	2,78	10,67	10,67	13,61	9
	DEFICIT	86,22	94,49	80,56	81,33	77,87	81,11	97,22	89,33	89,33	86,39	
PROMEDIO COBERT.		63,01	49,41	67,59	67,05	52,63	63,31	42,60	31,37	30,98	51,99	44
PROMEDIO DEFICIT		36,99	50,59	32,41	32,95	47,37	36,69	57,40	68,63	69,02	48,01	

TALAG												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	100,00	93,60	100,00	97,00	44,00	100,00	36,88	82,50	79,50	81,50	8
	DEFICIT	0,00	6,40	0,00	3,00	56,00	0,00	63,13	17,50	20,50	18,50	
02	COBERTURA	73,71	41,60	90,48	86,67	37,33	92,76	18,06	56,76	52,00	61,04	21
	DEFICIT	26,29	58,40	9,52	13,33	62,67	7,24	81,94	43,24	48,00	38,96	
03	COBERTURA	28,74	3,82	40,38	39,38	25,29	35,85	13,08	29,54	29,54	27,29	13
	DEFICIT	71,26	96,18	59,62	60,62	74,71	64,15	86,92	70,46	70,46	72,71	
PROMEDIO COBERT.		67,48	46,34	76,95	74,35	35,54	76,20	22,67	56,27	53,68	56,61	42
PROMEDIO DEFICIT		32,52	53,66	23,05	25,65	64,46	23,80	77,33	43,73	46,32	43,39	

PANO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	74,84	79,20	95,45	95,64	45,45	92,91	24,40	80,00	80,00	74,21	11
	DEFICIT	25,16	20,80	4,55	4,36	54,55	7,09	75,60	20,00	20,00	25,79	
02	COBERTURA	40,55	46,15	65,38	63,08	33,42	62,77	12,73	48,00	35,08	45,24	13
	DEFICIT	59,45	53,85	34,62	36,92	66,58	37,23	87,27	52,00	64,92	54,76	
03	COBERTURA	7,11	4,43	17,86	16,57	20,49	7,71	0,97	1,71	1,71	8,73	28
	DEFICIT	92,89	95,57	82,14	83,43	79,51	92,29	99,03	98,29	98,29	91,27	
PROMEDIO COBERT.		40,83	43,26	59,57	58,43	33,12	54,46	12,70	43,24	38,93	42,73	52
PROMEDIO DEFICIT		59,17	56,74	40,43	41,57	66,88	45,54	87,30	56,76	61,07	57,27	

MUJUNA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR	AGUA	ALCANTARILL	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	REC.	ASEO DE	PROMEDIO	Nº MANZ	
HOMOGENEO	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR		
01	COBERTURA	92,00	78,10	89,06	83,75	35,45	82,63	13,06	61,00	56,25	65,70	16
	DEFICIT	8,00	21,90	10,94	16,25	64,55	17,38	86,94	39,00	43,75	34,30	
02	COBERTURA	30,08	20,00	30,00	24,00	20,00	29,60	0,00	9,60	9,60	19,21	5
	DEFICIT	69,92	80,00	70,00	76,00	80,00	70,40	100,00	90,40	90,40	80,79	
PROMEDIO COBERT.		61,04	49,05	59,53	53,88	27,73	56,11	6,53	35,30	32,93	42,45	21
PROMEDIO DEFICIT		38,96	50,95	40,47	46,13	72,28	43,89	93,47	64,70	67,08	57,55	

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

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

TENA	
EJES	VALOR
EJE COMERCIAL 1	280
EJE COMERCIAL 2	230

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

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

SH 8	LIMITE SUPERIOR	20.00
	LIMITE INFERIOR	10.00

AHUANO

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

CHONTAPUNTA

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

PANO

VALOR

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

PUERTO MISAHUALLI

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

SH 4

LIMITE SUPERIOR	8.00
LIMITE INFERIOR	

PUERTO NAPO

SH 1

	VALOR
LIMITE SUPERIOR	48.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	41.13
LIMITE INFERIOR	

SH 2

LIMITE SUPERIOR	30.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	18.77
LIMITE INFERIOR	

SH 3

LIMITE SUPERIOR	12.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	8.00
LIMITE INFERIOR	

TALAG

SH 1

	VALOR
LIMITE SUPERIOR	25.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	21.77
LIMITE INFERIOR	

SH 2

LIMITE SUPERIOR	20.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	13.67
LIMITE INFERIOR	

SH 3

LIMITE SUPERIOR	10.00
LIMITE INFERIOR	

LIMITE SUPERIOR	8.00
LIMITE INFERIOR	

MUYUNA

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

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

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

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

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

a) Factor de características del suelo

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

b) Factor de localización

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

c) Factor de topografía

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

d) Factor de forma

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

e) Factor de superficie

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

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

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

a) Factor de material de las vías de acceso

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

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

b) Valor de edificaciones

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

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

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

a) Valor del terreno

Sectores homogéneos:

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA RURAL

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

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

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

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

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

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

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3

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

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.4

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

Valor promedio base investigado: 35000
Superficie Predominante de zona: 0.1500 - 0.2000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.4

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

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3

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

Valor promedio base investigado: 19750
Superficie Predominante: 0.0000 - 0.0500

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

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

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

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

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

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

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

Valoración individual del terreno:

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

$$F_a = C_{oGeo} \times C_{oT} \times C_{oAR} \times C_{oAVC} \times C_{oCS} \times C_{oSB}$$

Donde:

V_i = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

F_a = Factor de Afectación

V_{sh} = Valor de Sector Homogéneo

C_{oGeo} = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

C_{oT} = Coeficiente de Topografía

C_{oAR} = Coeficiente de Accesibilidad Al Rego

C_{oAVC} = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

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

C_{oSB} = Coeficiente de Accesibilidad a Servicios Básicos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

Abogado Jimmy Reyes Mariño

ALCALDE DEL CANTÓN TENA

Abogada Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

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

Abogada Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

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

Abogado Jimmy Xavier Reyes Mariño

ALCALDE DEL CANTÓN TENA

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

Ab. Vanesa Cortez Aucay

DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL

