

**CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República 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 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 exigidas a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales";

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República indica: "Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de previstos de en la Constitución y en la ley: (...) 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir";

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina 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.". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República señala que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnica culturales o de población podrá constituirse regímenes especiales. Los Distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina 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 286 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho de la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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, el artículo 426 de la Constitución de la República enuncia que 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 599 del Código Civil prevé que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 599 del Código Civil prescribe que la posesión es 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 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al Concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- c) 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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;

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 495 y 496 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, la aplicación tributaria, se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecer 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 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

Expide:



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

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Artículo 1.-DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Artículo 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

- La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.
- Posee aquél 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.

Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

Artículo 5.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos; de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL; la parroquia urbana de la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas la parroquia rural tiene el código establecido que va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por el límite urbano con el área menor al 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51, teniendo dos dígitos para su numeración.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, 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

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

Artículo 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón Francisco de Orellana se encargará de la estructura administrativa del registro de la propiedad y su coordinación con el catastro.



CAPÍTULO II DEL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES

Artículo 7.- EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- enuncia “La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”

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.

COMPONENTES DEL CATASTRO: La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1. El catastro del título de dominio o posesión de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

7.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

7.3. Planos o Registros Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
- Fotografías aéreas, Imágenes de satélite; y,
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

CAPÍTULO III DE CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS



Artículo 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos.

- 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.
- 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,
- 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 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección de Ordenamiento Territorial, por medio del Departamento de Avalúos y Catastros notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Francisco de Orellana.

Artículo 11.- 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 (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 12.- 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 Gobierno 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.

Artículo 13.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.- En caso que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO IV



DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14.- 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 el Director Financiero Municipal, quien 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, ingresará ese dato 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 15. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos

del Cantón, 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 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará al Departamento 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, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 17.- 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 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente partidario de recaudación.



Artículo 19.- 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 20.- 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 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- El Departamento 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 22.-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 V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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.

Artículo 24.- 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 Francisco de Orellana, en la forma establecida por la ley.

Artículo 25.- 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;

- El impuesto a los predios urbanos
- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata
- Impuesto adicional a lo solares no edificados

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- Se establecerán los siguientes valores:



- a) **Valor de Terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos en la Ley; 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.

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	92%	87%	100%	94%	100%	97%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	8%	13%	0%	6%	0%	3%	2,98
02	COBERTURA	99%	94%	98%	100%	15%	64%	100%	32%	99%	78%	2,98
	DEFICIT	1%	6%	2%	0%	85%	36%	0%	68%	1%	22%	2,88
03	COBERTURA	99%	96%	98%	100%	2%	2%	99%	2%	99%	65%	2,88
	DEFICIT	1%	4%	2%	0%	98%	98%	1%	98%	1%	34%	2,86
04	COBERTURA	95%	64%	52%	100%	3%	10%	91%	1%	96%	57%	2,86
	DEFICIT	5%	36%	48%	0%	97%	90%	9%	99%	4%	43%	2,82
05	COBERTURA	90%	7%	15%	100%	2%	12%	89%	0%	97%	46%	2,82
	DEFICIT	10%	93%	85%	0%	98%	88%	11%	100%	3%	54%	2,78
06	COBERTURA	34%	2%	1%	100%	4%	1%	71%	0%	89%	34%	2,78
	DEFICIT	66%	98%	99%	0%	96%	99%	29%	100%	11%	66%	2,74
07	COBERTURA	9%	0%	2%	100%	16%	1%	42%	0%	51%	25%	2,74
	DEFICIT	91%	100%	98%	0%	84%	99%	58%	100%	49%	75%	2,70
08	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	2,70
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		97%	72%	72%	100%	23%	35%	96%	26%	98%	69%	
PROMEDIO DEFICIT		3%	28%	28%	0%	77%	65%	4%	74%	2%	31%	

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DAYUMA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	64%	98%	63%	29%	84%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	36%	2%	38%	71%	16%	2,96
02	COBERTURA	75%	78%	69%	100%	76%	15%	79%	17%	10%	58%	2,96
	DEFICIT	25%	22%	31%	0%	24%	85%	21%	83%	90%	42%	2,74
03	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	1%	0%	0%	0%	11%	2,74
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	99%	100%	100%	100%	89%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		58%	59%	56%	100%	59%	27%	59%	26%	13%	51%	
PROMEDIO DEFICIT		42%	41%	44%	0%	41%	73%	41%	74%	87%	49%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TARACOA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	99%	93%	86%	100%	32%	81%	3%	96%	0%	66%	3,00
	DEFICIT	1%	7%	14%	0%	68%	19%	97%	4%	100%	34%	2,84
02	COBERTURA	93%	89%	34%	100%	0%	37%	0%	94%	0%	50%	2,84
	DEFICIT	7%	11%	66%	0%	100%	63%	100%	6%	100%	50%	2,80
03	COBERTURA	52%	35%	9%	100%	0%	13%	0%	72%	0%	31%	2,80
	DEFICIT	48%	65%	91%	0%	100%	87%	100%	28%	100%	69%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		81%	72%	43%	100%	11%	44%	1%	87%	0%	49%	
PROMEDIO DEFICIT		19%	28%	57%	0%	89%	56%	99%	13%	100%	51%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS EL DORADO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	89%	85%	35%	100%	23%	0%	49%	0%	1%	42%	3,00
	DEFICIT	11%	15%	65%	0%	77%	100%	51%	100%	99%	58%	2,74
02	COBERTURA	1%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	2,74
	DEFICIT	99%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		45%	43%	18%	100%	12%	0%	24%	0%	0%	27%	
PROMEDIO DEFICIT		55%	57%	82%	0%	88%	100%	76%	100%	100%	73%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS GARCIA MORENO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	74%	96%	2%	100%	15%	0%	4%	0%	0%	32%	3,00
	DEFICIT	26%	4%	98%	0%	85%	100%	96%	100%	100%	68%	2,76
02	COBERTURA	15%	15%	0%	100%	9%	0%	0%	0%	0%	15%	2,76
	DEFICIT	85%	85%	100%	0%	91%	100%	100%	100%	100%	85%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		45%	55%	1%	100%	12%	0%	2%	0%	0%	24%	
PROMEDIO DEFICIT		55%	45%	99%	0%	88%	100%	98%	100%	100%	76%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS INES ARANGO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	95%	95%	10%	100%	61%	0%	11%	0%	0%	41%	3,00
	DEFICIT	5%	5%	90%	0%	39%	100%	89%	100%	100%	59%	2,78
02	COBERTURA	79%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	29%	2,78
	DEFICIT	21%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	71%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		87%	88%	5%	100%	30%	0%	6%	0%	0%	35%	
PROMEDIO DEFICIT		13%	12%	95%	0%	70%	100%	94%	100%	100%	65%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA BELLEZA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	92%	100%	83%	100%	100%	64%	2,74
PROMEDIO COBERTURA		100%	100%	0%	100%	8%	0%	17%	0%	0%	36%	
PROMEDIO DEFICIT		0%	0%	100%	0%	92%	100%	83%	100%	100%	64%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUEVO PARAISO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L SUP. L INF.
01	COBERTURA	100%	100%	99%	100%	70%	0%	1%	90%	0%	62%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	1%	0%	30%	100%	99%	10%	100%	38%	2,86
02	COBERTURA	75%	75%	49%	100%	6%	0%	0%	9%	0%	35%	2,86
	DEFICIT	25%	25%	51%	0%	94%	100%	100%	91%	100%	65%	1,80
PROMEDIO COBERTURA		88%	88%	74%	100%	38%	0%	0%	49%	0%	48%	
PROMEDIO DEFICIT		13%	13%	26%	0%	62%	100%	100%	51%	100%	52%	



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 sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022-2023

AREA URBANA CABECERA CANTONAL ORELLANA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2	
1	2,7	140	1,8	140	
2	2,74	120	2,71	120	
3	2,78	80	2,75	80	
4	2,82	60	2,79	60	
5	2,86	40	2,83	40	
6	2,88	25	2,87	25	
7	2,98	15	2,89	15	
8	3	6	2,99	6	

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

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFÍA	1 - 0,93
LOCALIZACIÓN	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a) Factor de Características del Suelo:

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

b) Factor de Localización:



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

c) Factor de Topografía:

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

e) Factor Superficie:

FACTOR RANGO SUPERFICIE (M2)	COEFICIENTE
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 - 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500



FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f) Factor de Material de las vías de acceso:

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

g) Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR Indicadores Servicios Básicos	COEFICIENTE
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h) Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR Indicadores Otros	COEFICIENTE
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

$V_i =$	$S \times V_{m2} \times F_a$
$V_i =$	Valor Individual del Terreno
$S =$	Superficie
$V_{m2} =$	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

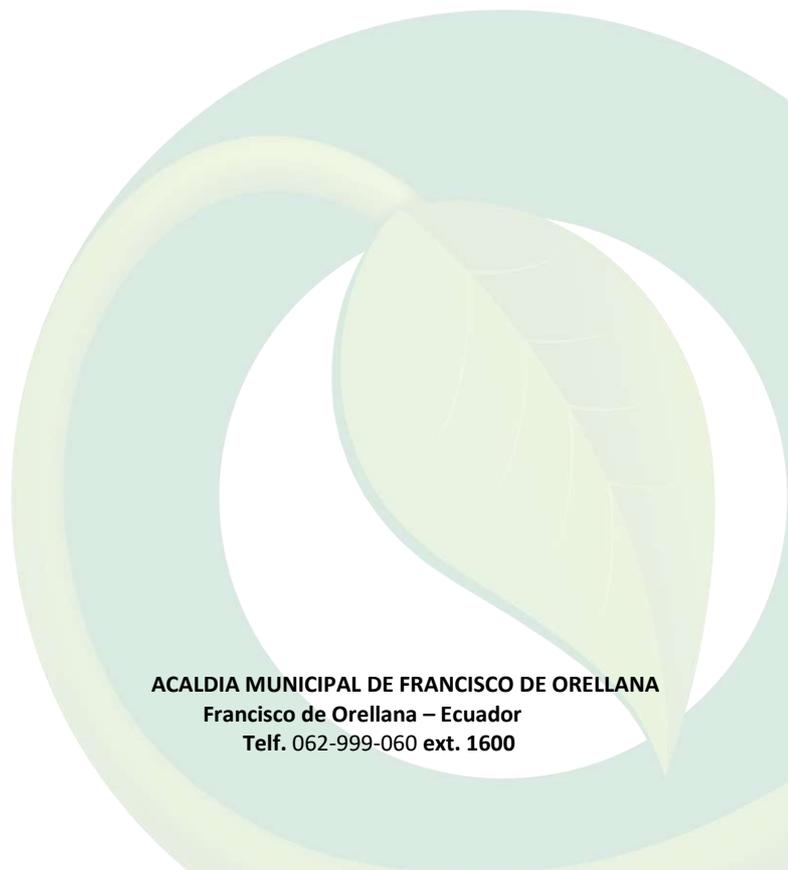
CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

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 la 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 20 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	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020601	No Tiene	0,0000
0101	Estructura	0,0000	020639	Zinc	0,6500
010101	Aporticado	0,0000	020643	Palma / Paja	0,1170
010102	Soportante	0,0000	020645	Teja	0,7910
010103	Mixto	0,0000	020648	Madera	1,0784
0103	Estado de Conservación	0,0000	020657	Losa de Hormigón	2,8040
010301	Nuevo	0,0000	020671	Plástico / Policarbonato	1,1647
010302	Conservación normal	0,0000	020674	Estructura Metálica	1,3090
010303	Necesita reparos simples	0,0000	020686	Duratecho	0,7765
010304	Necesita reparos importantes	0,0000	03	ACABADOS	0,0000
010305	Para demolición	0,0000	0301	Rev. de Pisos	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000	030101	No Tiene	0,0000
010501	1 Piso	18,5115	030109	Caña	0,0795
010502	Más de 1 piso	17,6424	030112	Ladrillo	0,1000
02	ESTRUCTURA	0,0000	030118	Tierra	0,0000
0201	Columnas	0,0000	030122	Baldosa	0,5000
020101	No Tiene	0,0000	030124	Parquet	1,4230
020102	Hormigón Armado	2,8040	030125	Vinil	0,3650
020116	Ladrillo / Bloque / Piedra	0,6816	030126	Duela	0,3980
020132	Aluminio	1,2941	030127	Media Duela	0,3800
020149	Madera Tratada	0,6906	030128	Cerámica / Gres	0,7380
020153	Madera / Caña	0,6471	030154	Tablón	1,4230
020175	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030155	Tabla sin Tratar	0,2660
0202	Vigas y Cadenas	0,0000	030162	Mármol / Marmetón	3,5210
020201	No Tiene	0,0000	030168	Cemento Alisado	0,2000
020202	Hormigón Armado	2,8000	030169	Cemento	0,2500
020232	Aluminio	1,2941	030187	Piso Flotante	0,3000
020249	Madera Tratada	0,6902	030191	Otro	0,0000
020253	Madera / Caña	0,6471	0302	Revestimiento Interior	0,0000
020275	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030201	No Tiene	0,0000
0203	Entre Pisos	0,0000	030223	Cerámica	1,2240
020301	No Tiene	0,0000	030236	Estucado	0,2000
020302	Hormigón Armado	2,8000	030244	Espacato / Grañado	1,3000
020353	Madera / Caña	0,6400	030248	Madera	3,7260
0204	Paredes	0,0000	030259	Enlucido	0,6340
020401	No Tiene	0,0000	030288	Pintado	0,5000
020409	Caña	0,0690	0303	Revestimiento Exterior	0,0000
020411	Bloque	0,1726	030301	No Tiene	0,0000
020412	Ladrillo	0,1812	030317	Arena-Cemento	0,1970
020413	Piedra	0,5780	030318	Tierra	0,0870
020414	Adobe / Tapial	0,3451	030323	Cerámica	0,4060
020432	Aluminio	0,4000	030336	Estucado	0,3000
020448	Madera	0,5177	030348	Madera	0,2500
020456	Hormigón Pre Fabricado	0,2157	030358	Hormigón Visto	0,1000
020470	Plástico	0,1380	030359	Enlucido	0,2066
020476	Metal / Malla	0,2000	030360	Sin Enlucir	0,0000
0205	Escalera	0,0000	030366	Piedra o Ladrillo Hornament.	0,8000
020501	No Tiene	0,0000	030385	Recubrimiento Aluminio	0,6000
020502	Hormigón Armado	2,8000	030388	Pintado	0,2100
020504	Hormigón Simple	1,0784	0304	Revestimiento Escalera	0,0000
020515	Piedra / Ladrillo	0,9059	030401	No Tiene	0,0000
020548	Madera	1,0784	030408	Madera Común	0,1318
020575	Acero / Hierro / Metal	0,8196	030410	Madera Fina	0,3993
0206	Cubierta	0,0000	030419	Mármol	0,1898



CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
030441	Vinil / Baldosa	0,1396	040301	No Tiene	0,0000
030461	Enlucido / Piedra	0,1337	040362	Empotrado	1,7255
0305	Tumbados	0,0000	040363	A la Vista	0,5840
030501	No Tiene	0,0000	040364	Mixta	0,6250
030510	Madera Fina	2,5010	0404	Adicionales	0,0000
030517	Arena-Cemento	0,2880	040402	Ascensor	0,7500
030536	Estucado	0,4040	040403	Piscina	0,7000
030537	Fibra Mineral	2,2120	040406	Aire Acondicionado	0,8000
030538	Paneles de Yeso	0,6370	040407	Servicio Vigilancia	0,5000
030548	Madera	0,4420	040408	Areas Deportivas	0,8500
030552	Madera Triplex	0,1500	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
030564	Caña Enlucido	0,1610	0501	Sauna / Turco / Hidromasaj	0,0000
030565	Malla Enlucido	0,2000	050101	2 Personas	0,0000
030589	Carrizo	0,1000	050102	4 Personas	0,0000
030590	Cielo Falso	2,1000	050103	6 Personas	0,0000
030591	Otro	0,0000	050104	10 Personas	0,0000
0307	Puertas	0,0000	0502	Ascensor	0,0000
030701	No Tiene	0,0000	050201	2 Personas	0,0000
030706	Acero	1,2000	050202	4 Personas	0,0000
030709	Caña	0,0150	050203	6 Personas	0,0000
030746	Hierro-Madera	1,2010	050204	10 Personas	0,0000
030748	Madera	0,6420	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
030750	Madera Maciza	1,2700	050301	30 Peldaños	0,0000
030751	Madera y Vidrio	1,2700	050302	50 Peldaños	0,0000
030772	Plástico Lona	0,1000	0504	Aire Acondicionado	0,0000
030773	Plástico Rígido	0,5000	050401	1-5 Salidas	0,0000
030777	Hierro / Metálico	1,1860	050402	6-10 Salidas	0,0000
030778	Hierro Enrollable	0,8680	050403	10 o más Salidas	0,0000
030780	Aluminio y Vidrio	1,6620	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
030791	Otro	0,0000	050501	Max. Seg.	0,0000
0308	Ventanas	0,0000	050502	Min. Seg.	0,0000
030801	No Tiene	0,0000	0506	Piscinas	0,0000
030849	Madera Tratada	1,1647	050601	Temperada	0,0000
030853	Madera / Caña	0,5608	050602	Fría	0,0000
030872	Plástico Lona	0,0400	0507	Cerramientos	0,0000
030873	Plástico Rígido	0,1500	050701	Bloque	30,0000
030877	Hierro / Metálico	0,3050	050702	Adobe/Tapial	15,0000
030879	Hierro y Vidrio	0,6471	050703	Malla	14,0000
030880	Aluminio y Vidrio	0,6902	050704	Piedra	35,0000
030881	Aluminio Anodizado y Vidrio	0,7000	050705	Ladrillo	22,0000
030882	Fibra y Vidrio	0,1000	050706	Madera	25,0000
030883	Cubre Ventana Hierro	0,4060	050707	Metal	58,0000
030884	Cubre Ventana Madera	0,1850	0508	Vías y Caminos	0,0000
04	INSTALACIONES	0,0000	050801	Piedra	100,0000
0401	Sanitarias	0,0000	050802	Asfalto	200,0000
040101	No Tiene	0,0000	050803	Adoquín	150,0000
040162	Empotrado	1,7675	050804	Lastre	80,0000
040163	A la Vista	0,6500	050805	Cemento	250,0000
040164	Mixta	0,2243	0509	Instalación Deportiva	0,0000
0402	Baños	0,0000	050901	Asfalto	0,0000
040201	No Tiene	0,0000	050902	Adoquín	0,0000
040247	Baño Completo	1,2941	050903	Ladrillo	0,0000
040254	Medio Baño	0,8628	050904	Cemento	0,0000
0403	Eléctricas	0,0000	050905	Césped	0,0000



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 asignan los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Años cumplid	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapijal	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	0.7200	0.0000
5-6	0.9700	0.9600	0.9600	0.9200	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.7000	0.0000
7-8	0.9600	0.9400	0.9400	0.8800	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.6700	0.0000
9-10	0.9500	0.9000	0.9000	0.8700	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.6500	0.0000
11-12	0.9400	0.8900	0.8800	0.8500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.6300	0.0000
13-14	0.9300	0.8800	0.8600	0.8200	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.6100	0.0000
15-16	0.9200	0.8700	0.8400	0.8000	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.5900	0.0000
17-18	0.9100	0.8600	0.8200	0.7800	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.5700	0.0000
19-20	0.9000	0.8500	0.8000	0.7500	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.5500	0.0000
21-22	0.8900	0.8400	0.7800	0.7300	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.5300	0.0000
23-24	0.8800	0.8300	0.7500	0.7000	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.8400	0.0000
25-26	0.8700	0.8200	0.7300	0.6800	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5100	0.0000
27-28	0.8600	0.8100	0.7000	0.6500	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5000	0.0000
29-30	0.8500	0.8000	0.6800	0.6300	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.4800	0.0000
31-32	0.8400	0.7800	0.6500	0.6000	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.4700	0.0000
33-34	0.8300	0.7500	0.6300	0.5900	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.4500	0.0000
35-36	0.8200	0.7300	0.6000	0.5700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4400	0.0000
37-38	0.8100	0.7000	0.5900	0.5600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4300	0.0000
39-40	0.8000	0.6800	0.5700	0.5400	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4200	0.0000
41-42	0.7800	0.6500	0.5600	0.5300	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4000	0.0000
43-44	0.7500	0.6300	0.5400	0.5100	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.3900	0.0000
45-46	0.7300	0.6000	0.5300	0.5000	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.8100	0.0000
47-48	0.7000	0.5900	0.5100	0.4800	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.3800	0.0000
49-50	0.6800	0.5700	0.5000	0.4700	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3700	0.0000
51-52	0.6500	0.5600	0.4800	0.4500	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3600	0.0000
53-54	0.6300	0.5400	0.4700	0.4300	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3500	0.0000
55-56	0.6000	0.5300	0.4500	0.4200	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3400	0.0000
57-58	0.5900	0.5100	0.4300	0.4100	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3400	0.0000
59-60	0.5700	0.5000	0.4200	0.4000	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3300	0.0000
61-64	0.5600	0.4800	0.4100	0.3900	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3200	0.0000
65-68	0.5400	0.4700	0.4000	0.3300	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.7800	0.0000
69-72	0.5300	0.4500	0.3900	0.2900	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	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	0.3000	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	0.2400	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000
89-1000	0.4500	0.3900	0.2400	0.2200	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.7500	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 27.- 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.

Artículo 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.45 ‰ (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 29.- 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°/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad; y,
- b) El dos por mil (2°/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 30.- ADICIONAL TASA DE SERVICIO ADMINISTRATIVO El valor de la tasa anual se aplicará el costo que establece la ordenanza vigente.

Artículo 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.



Artículo 32. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en 17 condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 33. - 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- 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.

Artículo 35. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO DE CREDITO.- Las rebajas se considerará conforme a lo establecido en la ley, en lo referente al pago de tributos de acuerdo a lo siguiente:



- a) **Personas con discapacidad.**- las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACIÓN
Del 40% al 49%	60%	50%	30%
Del 50% al 74%	70%		35%
Del 75% al 84%	80%		40%
Del 84% al 100%	100%		50%

Esta exención aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo a la presente ordenanza.

- b) **Personas adultas mayores.**- Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja bastará presentar la cedula de ciudadanía o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social.
- c) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad:** tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
- d) **En tanto por desastres naturales,** en base del artículo 521 literal B y numeral 2 del COOTAD señala lo siguiente: Deducciones "para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúe las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

Cuando por peste, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el valor que ha de regir desde el año siguiente, el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente el tiempo y a la magnitud de la pérdida, cuando las causas proporcionada en el año en que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieran a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción.

Artículo 36.- 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 509 y 510 del COOTAD.

Artículo 37.- 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 38.- 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 Directora o Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 39.- 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.

23

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.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza o que exista contradicción, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Orgánico Tributario y el Código Administrativo, de manera obligatoria y supletoria.

Segunda. - VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

Disposición Final: DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes diciembre del 2021.



Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
ALCALDE DEL CANTÓN
FRANCISCO DE ORELLANA

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 7 y 28 de diciembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

24

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.
Lo certifico.-

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL

