

ORDENANZA MUNICIPAL
OM-018-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, organizado en forma de república y gobernado bajo un modelo de descentralización político-administrativa. En este marco, los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercen autonomía política, administrativa y financiera, conforme lo establecen los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), y los artículos 5, 6, 7, 10 y 28 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Esta autonomía faculta a los Concejos Municipales a expedir normativa en el ámbito de sus competencias y dentro de su jurisdicción territorial.

El artículo 264 de la CRE determina las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que pueden ejercer de manera concurrente con los demás niveles de gobierno, conforme lo dispuesto en el artículo 260 ibídem, bajo los principios de coordinación, corresponsabilidad y cooperación institucional previstos en los artículos 226 y 227 de la Constitución, el artículo 3 del COOTAD y el artículo 26 del Código Orgánico Administrativo (COA). Con ello se garantiza la adecuada prestación de servicios públicos, la gestión eficiente del territorio y la consecución de los objetivos del Buen Vivir.

Asimismo, el artículo 425 de la Constitución establece el orden jerárquico de aplicación normativa, reconociendo que las normas expedidas por los gobiernos autónomos descentralizados en ejercicio de sus competencias exclusivas prevalecen frente a otras normas infraconstitucionales en caso de conflicto, en virtud del principio de competencia.

Dentro de estas competencias exclusivas, el numeral 9 del artículo 264 de la CRE asigna a los gobiernos municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. Los catastros constituyen instrumentos esenciales para el ordenamiento territorial, pues integran información física, económica, geográfica, administrativa y normativa de los predios, permitiendo una adecuada planificación y gestión del territorio.

La administración catastral se evalúa, entre otros factores, mediante el grado de cobertura del inventario predial urbano y rural. Su gestión implica:

- a) La formación técnica del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial urbano y rural; y
- c) El uso integrado de la información catastral para procesos de planificación, ordenación territorial, estudios ambientales, regularización del suelo, instalación de infraestructura pública, y procedimientos de expropiación.



En consecuencia, resulta prioritario para la administración municipal cumplir con el mandato constitucional del numeral 9 del artículo 264 de la CRE, garantizando la disponibilidad de catastros técnicos y actualizados, orientados además a su función tributaria, en relación con los sujetos obligados.

Bajo este marco, la propuesta de Ordenanza que regula la aprobación del plano de zonas homogéneas, la valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Francisco de Orellana para el bienio 2026–2027, se fundamenta en las disposiciones constitucionales y en el COOTAD. Esta normativa permitirá actualizar la información predial y el valor de los inmuebles rurales, conforme a los rangos y factores técnicos aplicables para el periodo, garantizando los principios tributarios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

Debe considerarse que el valor de la propiedad constituye un atributo intrínseco de los bienes inmuebles, y es la base para la determinación de obligaciones tributarias, así como para otros procesos administrativos, incluidos los procedimientos de expropiación requeridos por los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El artículo 496 del COOTAD establece que las municipalidades deben realizar actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, notificando oportunamente a los propietarios sobre la realización de los avalúos. Por tanto, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana emitir la presente Ordenanza, a fin de regular el proceso de valoración rural y definir las zonas homogéneas y parámetros técnicos que regirán para el periodo fiscal 2026–2027, permitiendo una determinación tributaria justa, transparente y acorde con la realidad territorial del cantón.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República, establece: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. *Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes. (...)*
7. *El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...)*
 - 1) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá*



motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)”;

Que, el literal i) el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía determina que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “Concejo municipal. - El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por



los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. (...);

Que, el literal b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los Concejos Municipales *“Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;*

Que, el literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución de los alcaldes o alcaldesas *“Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;*

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;*

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización *“Facultad tributaria. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*

Que el literal c) del artículo 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como fuentes de la obligación tributaria municipal *“Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.”;*

Que, el literal b) del artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que sin perjuicio de otros tributos que



se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...)";*

Que, el artículo 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *"Responsabilidad personal. - Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.";*

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *"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, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *"Avalúo de los predios. - 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.*

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;*
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.*

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida



del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“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. (...)”;*

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

Que, el artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.”;*

Que, el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.”;*

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Valoración de los predios rurales.- 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 este Código; con este propósito, el concejo respectivo 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. (...)”*

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se*



aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”;

Que, el artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”;*

Que, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Notificación de nuevos avalúos. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;*

Que, el **25 de junio del 2025** se suscribió el CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS AL SINAT ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, cuyo objeto es *“garantizar la disponibilidad constante de información territorial detallada, a través de la habilitación por parte del MAG del acceso a los servicios del Sistema Nacional para la Administración de Tierras-SINAT al GADM.”;*

Que, mediante oficio Nro. GADMFO-ALC-2025-0321-OF de fecha **23 de julio de 2025** dirigido al Ministerio de Agricultura y Ganadería, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana **manifiesta** *“enmarcados en el Convenio de Cooperación Institucional para la prestación de servicios asociados al SINAT, y con el propósito de fortalecer la toma de decisiones y promover el desarrollo rural, mediante la generación de información oportuna y relevante del avalúo de los predios, se **solicita** formalmente la prestación del servicio de Estudio de Mercado Rural, a toda la Zona Rural compuesta actualmente por la cantidad de 12619 predios por parte del MAG al GADM, incluyendo su ejecución en la planificación del año 2025.”;*

Que, mediante oficio Nro. MAG-SIFCA-2025-0260-O de fecha **30 de julio de 2025** al Ministerio de Agricultura y Ganadería **remite** al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el **“INFORME FACTIBILIDAD PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ESTUDIO DE MERCADO RURAL CONFORME EL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS AL SINAT ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA”** de



fecha 28 de julio de 2025;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-DOT-AYC-2025-538 de fecha **26 de noviembre de 2025** suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, dirigido al magister Jorge Iván Barahona Bonifaz, Director de Análisis de Información Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería se **manifiesta** *“Por medio de la presente, nos dirigimos a usted para expresar nuestra aceptación formal de los resultados del estudio de mercado rural ejecutado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGP) en nuestro cantón. (...) Hemos revisado detenidamente los valores catastrales provenientes del estudio ejecutado y observamos se encuentra acorde a la realidad inmobiliaria rural de Francisco de Orellana.”*;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-DOT-AYC-2025-538 de fecha **26 de noviembre de 2025** suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, dirigido al magister Jorge Iván Barahona Bonifaz, Director de Análisis de Información Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería se **solicita**: 1. *“Actualización de Coberturas: Solicitamos respetuosamente al Ministerio que se considere la actualización masiva de las coberturas de los predios. Proponemos que esta actualización se realice acorde a la propuesta de Unidades Alternativas al Agrario, con el objetivo de optimizar la gestión catastral. Adicionalmente, se remitirá un listado de predios que deberán ser incluidos con la cobertura "Unidad alternativa al agrario 9.”*; y, 2. *“Valoración de Áreas Construidas: Con respecto a la valoración de los predios con cobertura de área construida, y considerando que, a la fecha, no se han levantado las construcciones en las áreas identificadas en el estudio, solicitamos que se mantenga el valor asignado en el bienio anterior”*;

Que, mediante correo institucional de fecha **28 de noviembre de 2025** el ingeniero Diego Albán, Analista de Investigación y Generación de Datos Multisectoriales 2 del Ministerio de Agricultura y Ganadería **remite** a la ingeniera Magaly Elizabeth Torres Torres, Jefa de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana *“el borrador de la ordenanza”* - ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027 – y **manifiesta** *“el cual ha sido elaborado en concordancia con la propuesta presentada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGP). Este documento se pone a su consideración, solicitando respetuosamente su revisión exhaustiva, previo a ser presentado a las autoridades en la correspondiente sesión del consejo.”*;



Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-AYC-2025-2941 de fecha **03 de diciembre de 2025** suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, **manifiesta** “se solicitó la prestación de servicio de Estudio de Mercado Rural al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). Por lo tanto, el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), nos remite el reporte de la valoración predial rural y la propuesta de Ordenanza, por lo que la Dirección de Ordenamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Avalúos y Catastros verifica que los valores catastrales provenientes del estudio ejecutado se encuentran acorde a la realidad inmobiliaria rural del cantón Francisco de Orellana.”; **informa** “que la Dirección de Ordenamiento Territorial en conjunto con la Jefatura de Avalúos y Catastros, acepta los resultados de los valores prediales rural del cantón Francisco de Orellana.”; y **recomienda** “Asimismo, se recomienda se remita el borrador de Ordenanza al área correspondiente para su revisión previo a ser presentado a la Sesión del Consejo.”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-AYC-2025-2975 de fecha **08 de diciembre de 2025** suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, se **solicita** “realizar el análisis financiero para fijar el valor del impuesto predial”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DF-DRT-2025-089 de fecha **09 de diciembre de 2025** suscrito por la economista Diana Rocío Silva Guevara, Jefa del Departamento de Rentas, se **recomienda** “mantener las tasas actuales conforma a las ordenanzas vigentes, considerando que:

- Se ajustan al rango del COOTAD.
- Cubren los costos del proceso catastral.
- Evitan incrementos bruscos en la carga tributaria de los contribuyentes.
- Garantizan estabilidad presupuestaria municipal.”;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-DOT-WR-2025-1932 de fecha **09 de diciembre de 2025** suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, se **solicita** a la máxima autoridad del GADMFO “considerar las conclusiones y recomendaciones emitidas en el INFORME-GADMFO-DF-DRT-2025-089 suscrito por la Jefa de Rentas, para la aplicación de la Ordenanza que regula el bienio 2026.2027;

Que, mediante RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-156 de 16 de diciembre de 2025 el PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA procedió a APROBAR en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS, DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027”,



presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-056 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización;

Que, mediante RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-160 de 19 de diciembre de 2025 el PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA procedió a APROBAR en SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS, DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-058 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización;

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS,
DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS
RURALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL
BIENIO 2026 - 2027**

**CAPÍTULO I
CONCEPTOS GENERALES**

Art. 1.- Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es: regular la formación de los catastros prediales rurales del cantón Francisco de Orellana; aprobar el plano de zonas homogéneas, de valoración de la tierra rural; la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural, para el bienio 2026 - 2027; y, establecer las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Francisco de Orellana, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.



Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Jefatura de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.



Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT). - Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa. - Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.



Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPÍTULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana.

Art. 7.- Hecho Generador. - El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del cantón Francisco de Orellana.



Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPÍTULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los elementos contenidos en el **ANEXO 1** que forman parte integrante de la presente ordenanza.

CAPÍTULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del **cero punto treinta y cinco por mil (0.35 x 1000)** de acuerdo con lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- 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 del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo con su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose el **cero punto treinta y cinco por mil (0.35 x 1000)** aplicando la alícuota al avalúo total del predio rural.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de la tasa anual se aplicará el costo que establece la ordenanza vigente;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;



- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
- 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 - 1. En los préstamos del BanEcuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que



continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, 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 avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren 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. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 22.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.



No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre de 2025 y 2026 y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

CAPÍTULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,



- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	Porcentaje aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por la autoridad sanitaria nacional., será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.



2. **Aplicación.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo establecido en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades:

- a) Las personas con discapacidad que se encuentren en el territorio ecuatoriano y aquellas ecuatorianas y ecuatorianos que se encuentren en el exterior, en lo que sea aplicable.
- b) Las personas en calidad de sustitutas directas.
- c) Las personas en calidad de sustitutas por solidaridad humana.
- d) Las personas en calidad de cuidadoras.
- e) Las personas jurídicas públicas y privadas sin fines de lucro dedicadas a la atención y cuidado de personas con discapacidad, acreditadas por la autoridad competente.

Así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad. - Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPÍTULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.



Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 26.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 27.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 28.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 29.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.



CAPÍTULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 32.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 33.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 35.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios



encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 36.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 38.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse



contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 39.- Plazos para apelación. - El término para la interposición del recurso de apelación será de diez días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 40.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,



e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 41.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 42.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPÍTULO XI DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 43.- Emisión de títulos de crédito. - El Director/a Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir



los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 44. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de Rentas.

Art. 45.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.



El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 46.- Pago del Impuesto. - 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 48.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central. El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 49.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.



Art. 50.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Francisco de Orellana en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GADMFO conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA. - A partir de la vigencia y publicación de la presente ordenanza, se entenderá sustituida y, por tanto, derogada la Ordenanza Municipal OM 016-2023 de fecha 19 de diciembre de 2023 *“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”*; y, todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICION FINAL



ÚNICA. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veinte y cinco.

Tnlga. Shirma Consuelo Cortés
Sanmiguel
**ALCALDESA DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
**SECRETARIO DE CONCEJO
MUNICIPAL DEL GADMFO**

CERTIFICO: Que “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS, DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027” fue conocida, discutida y aprobada, en primer debate, en sesión Ordinaria Nro. 077-2025-ORD del 16 de diciembre de 2025 y, en segundo debate, en sesión Extraordinaria Nro. 079-2025-EXT del 19 de diciembre de 2025, ello de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico. -

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.- **VISTOS:** Por cuanto la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS, DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027” está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, 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 lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.

Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

RAZÓN: SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA: SIENTO POR TAL que la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS, DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 - 2027”, en la fecha señalada.

Lo certifico. -

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO



ANEXO 1

- a) El valor del suelo rural: Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

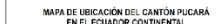
$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.



Ecuador - Escala 1:180 000



MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA 2026-2027

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

NOMBRE	SIGLAS	TIPO	AREA EN m2	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	UAA 1	HABITACIONAL;EXPANSIÓN URBANA; COMERCIAL	0	300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	UAA 2	EXPANSION URBANA; COMERCIAL	300	500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	UAA 3	HABITACIONAL	300	500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	UAA 4	EXPANSION URBANA; COMERCIAL	500	2000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	UAA 5	HABITACIONAL	500	2000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	UAA 6	EXPANSION URBANA; COMERCIAL	2000	5000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	UAA 7	HABITACIONAL	2000	5000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	UAA 8	HABITACIONAL;EXPANSIÓN URBANA; COMERCIAL, INDUSTRIAL	5000	10000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	UAA 9	EXTRACCION; COMERCIAL; INDUSTRIAL	>0	

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia; vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios; y, la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC RIEGO	COEF RIEGO
PERMANENTE	1.10
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1.00



Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1.00
2	5 - 10	SUAVE	1.00
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.90
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.85
6	45 - 70	ESCARPADA	0.80
7	> 70	ABRUPTA	0.75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.95
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.95

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.15
3	MODERADA	1.05
4	REGULAR	1
5	BAJA	0.90
6	MUY BAJA	0.85



Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	ANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.30	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.70	

a) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de**



las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos
Rubros de materiales de las Construcciones

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	3.72
103	Cemento	Kg	0.16
104	Ripio Minado	m3	13.00
105	Polvo de piedra	m3	6.50
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	1.25
125	Piedra Molón	m3	9.00
132	Clavos	Kg	2.75
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	16.50
148	Columna, viga de madera rustica	M	11.60
149	Columna de caña guadua	M	1.50
152	Pared de madera rustica	m2	24.55
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	110.70
155	Zinc	m2	3.25
156	Galvalumen	m2	11.50
157	Steel Panel	m2	3.04
158	Adobe común	U	0.38
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	7.99
161	Arena Fina	m3	6.00
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.40
165	Eternit	m2	6.88
166	Ardex	m2	6.95
167	Duratecho	m2	5.83
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	6.20
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	5.10
172	Plastico Reforzado	m2	4.25
173	Policarbonato	m2	5.32
176	Bahareque	m2	7.99
177	Latilla de caña	m2	2.30
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.35
209	Alfajia	m	1.05
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.35



213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.35
214	Teja Lojana o Cuencana	U	1.00
215	Tira eucalipto	U	1.25
216	Tirafondo	U	0.35
240	Ladrillo Jaboncillo	U	0.30
252	Perfil Aluminio tipo O,4x4"x 3mm x 6,00 m"	m	5.33
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	3.50

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO ALGORITMO	PRECIO UNITARIO
1000	Peón	Cu Peon	4.23
1004	Ay. de fierro	Cu Ay fierro	4.23
1005	Ay. de carpintero	Cu Ay carpintero	4.23
1011	Albañil	Cu Albañil	4.28
1014	Fierro	Cu Fierro	4.28
1023	Maestro de obra	Cu M obra	4.52
1024	Chofer tipo D	Cu Chofer	6.22
1028	Carpintero	Cu Carpintero	4.28
1037	Ay. De soldador	Cu Ay soldador	4.35
1038	Operador de Retroexcavadora	Cu Operador retro	4.75
1051	Maestro estructura especializado	Cu M estructura	4.75
1056	Maestro Soldador	Cu Soldador	4.75
1057	Maestro Aluminero	Cu M Aluminio	4.75
1058	Ay. Aluminero	Cu Ay aluminio	4.23
1062	Ay. Especializado	Cu Ay especilaizado	4.23
1065	Instalador de perfileria aluminio	Cu Instalador aluminio	4.52



Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO ALGORITMO	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	Cu Hmenor	3.00
2001	Compactador mecánico	Cu Campactador	3.38
2002	Volqueta 12 m3	Cu Volqueta	35.00
2003	Concretera 1 Saco	Cu Concretera	3.75
2006	Vibrador	Cu Vibrador	3.13
2010	Andamios	Cu Andamios	2.20
2013	Retroexcavadora	Cu Retroexcavadora	25.00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	Cu Soldadora	2.50
2055	Taladro Peq.	Cu Taladro	1.88
2058	Camión Grua	Cu Camion grua	22.00

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:



$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_a = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
0	NO TIENE	0.00
1	TRADICIONAL - BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
NO TIENE	0.00
TRADICIONAL – BÁSICO	0.19
ECONÓMICO	0.35
BUENO	0.46
LUJO	0.55



La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50



Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSIC O	ECONÓMICO	BUEN O	LUJO
Hormigón Armado	78.55	86.41	90.34	94.27	98.19
Acero	77.12	84.83	88.69	92.55	96.40
Aluminio	76.71	84.38	88.21	92.05	95.89
Madera con tratamiento periódico	61.33	67.47	70.53	73.60	76.67
Paredes Soportantes	32.20	35.42	37.03	38.64	40.25
Otro	16.10	17.71	18.51	19.32	20.12
Madera	20.06	22.06	23.06	24.07	25.07



Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Hormigón	46.90	51.59	53.93	56.28	58.62
Ladrillo o Bloque	23.16	25.47	26.63	27.79	28.95
Piedra	31.76	34.94	36.53	38.12	39.70
Madera	22.14	24.35	25.46	26.57	27.68
Metal	27.07	29.78	31.13	32.48	33.84
Adobe o Tapia	26.30	28.93	30.25	31.56	32.88
Bahareque - Caña Revestida	22.14	24.35	25.46	26.57	27.68
Caña	22.14	24.35	25.46	26.57	27.68
Aluminio o Vidrio	165.30	181.83	190.09	198.36	206.62
Plastico o Lona	9.48	10.43	10.90	11.38	11.85
Otro	4.74	5.21	5.45	5.69	5.92

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(Loza de) Hormigón	56.25	61.87	64.68	67.50	70.31
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	31.37	34.51	36.08	37.65	39.22
Teja	31.37	34.51	36.08	37.65	39.22
Zinc	18.11	19.92	20.83	21.73	22.64
Otros Metales	79.80	87.78	91.77	95.76	99.75
Palma, Paja	23.17	25.49	26.65	27.81	28.97
Plastico, policarbonato y similares	18.73	20.60	21.54	22.47	23.41
Otro	9.06	9.96	10.41	10.87	11.32

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.



Tabla De Construcciones Agroindustriales

MEJORA MATERIAL	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQUE O RESERVOR IO	INVERNAD EROS	TENDALES
Hormigón	66.54	66.54	66.54	66.54	22.59		32.20
Ladrillo Bloque	66.54	66.54	66.54	66.54			
Piedra	70.85	70.85	70.85	70.85			
Madera	57.93	57.93	57.93	57.93			
Metal	65.83	65.83	65.83	65.83			
Adobe o Tapia	38.86	38.86	38.86	38.86			
Bahareque - caña revestida	36.78	36.78	36.78	36.78			
Caña	26.76	26.76	26.76	26.76	22.59		
Otro						7.53	
Metal T1						9.29	
Metal T2						6.70	
Madera T1						5.77	
Madera T2	57.93	57.93	57.93	57.93		4.41	

