

RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-156

**EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE
ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “(...) *Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. (...)*”;

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: (...) l) 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 concejales 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 señala *“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 avaluada, 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, con fecha 19 de diciembre de 2023, la Tnlga. Shirma Cortés, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, sancionó la Ordenanza Municipal OM-016-2023, denominada “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”;

Que, el 25 de junio de 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 mediante la habilitación del acceso a los servicios del Sistema Nacional para la Administración de Tierras – SINAT al GADMFO;

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 solicitó formalmente la prestación del servicio de Estudio de Mercado Rural para la totalidad de la zona rural del cantón, compuesta por 12.619 predios, con el propósito de fortalecer la toma de decisiones y promover el desarrollo rural mediante la generación de información oportuna y relevante para el avalúo de los predios, solicitando además su ejecución dentro de la planificación del año 2025;

Que, mediante Oficio Nro. MAG-SIFCA-2025-0260-O de fecha 30 de julio de 2025, el Ministerio de Agricultura y Ganadería remitió al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el “Informe de 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”, de fecha 28 de julio de 2025;



Que, mediante Memorando Nro. GADMFO-DOT-AYC-2025-538 de fecha 26 de noviembre de 2025, suscrito por el arquitecto William Iván Ramos Agreda, Director de Ordenamiento Territorial, se manifestó la aceptación formal de los resultados del estudio de mercado rural ejecutado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, indicando que los valores catastrales derivados del estudio se encuentran acordes con la realidad inmobiliaria rural del cantón Francisco de Orellana;

Que, mediante el mismo Memorando Nro. GADMFO-DOT-AYC-2025-538 de fecha 26 de noviembre de 2025, se solicitó al Ministerio de Agricultura y Ganadería la actualización masiva de las coberturas de los predios conforme a la propuesta de Unidades Alternativas al Agrario, así como el mantenimiento del valor asignado en el bienio anterior para las áreas construidas que no han sido levantadas a la fecha;

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, remitió a la ingeniera Magaly Elizabeth Torres Torres, Jefa de Avalúos y Catastros del GADMFO, el borrador del proyecto de ordenanza para el bienio 2026–2027, elaborado en concordancia con la propuesta presentada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, solicitando su revisión previa a la presentación ante el Concejo Municipal;

Que, mediante Informe Nro. GADMFO-DOT-AYC-2025-2941 de fecha 03 de diciembre de 2025, el Director de Ordenamiento Territorial informó que, una vez revisados los valores catastrales provenientes del estudio de mercado rural remitido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, estos se encuentran acordes con la realidad inmobiliaria rural del cantón Francisco de Orellana, aceptándose formalmente dichos resultados y recomendando remitir el borrador de ordenanza para su revisión previa a la sesión del Concejo;

Que, mediante Informe Nro. GADMFO-DOT-AYC-2025-2975 de fecha 08 de diciembre de 2025, el Director de Ordenamiento Territorial solicitó la realización del análisis financiero correspondiente para fijar el valor del impuesto predial rural;

Que, mediante Informe Nro. GADMFO-DF-DRT-2025-089 de fecha 09 de diciembre de 2025, la economista Diana Rocío Silva Guevara, Jefa del Departamento de Rentas, recomendó mantener las tasas vigentes, por ajustarse al rango establecido en el COOTAD, cubrir los costos del proceso catastral, evitar incrementos bruscos en la carga tributaria y garantizar la



estabilidad presupuestaria municipal;

Que, mediante Memorando Nro. GADMFO-DOT-WR-2025-1932 de fecha 09 de diciembre de 2025, el Director de Ordenamiento Territorial solicitó a la máxima autoridad del GADMFO considerar las conclusiones y recomendaciones contenidas en el informe financiero para la aplicación de la ordenanza correspondiente al bienio 2026-2027;

Que, mediante Memorando Nro. GADMFO-CM-CLCF-2025-055 de fecha 10 de diciembre de 2025, el Presidente de la Comisión de Legislación y Fiscalización convocó a sesión extraordinaria de la comisión, realizada el 12 de diciembre de 2025 a las 09h00, con la finalidad de tratar la socialización y el debate del proyecto de ordenanza denominado “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”;

Que, con fecha 12 de diciembre de 2025 la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN, CONTROL Y FISCALIZACIÓN del GADMFO emite el INFORME PARA PRIMER DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “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”, mismo que en su parte pertinente señala. *“En ejercicio de sus funciones, atribuciones y competencias, teniendo en cuenta las observaciones formuladas por los concejales miembros de la comisión, los criterios técnicos emitidos por los representantes de las unidades administrativas municipales competentes y en si, el contenido del texto del Proyecto de Ordenanza denominado “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” analizado durante la sesión del 12 de diciembre de 2025, la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN procede a emitir el INFORME FAVORABLE para que el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana conozca y resuelva en PRIMER DEBATE el mencionado proyecto de ordenanza.”*. Documento remitido a la Tnlga. Shirma Cortés, alcaldesa del GADMFO mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-056 de 12 de diciembre de 2025;



Que, con fecha 12 de diciembre de 2025 la Tnlga. Shirma Cortés Sanmiguel, alcaldesa del GADMFO, en uso de sus atribuciones notificó a los miembros del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana la CONVOCATORIA Y ORDEN DEL DÍA NRO. 077-2025-ORD. SESIÓN ORDINARIA, programada para el día martes 16 de diciembre de 2025; misma que en su SÉPTIMO PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución 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, una vez puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana, el concejal **Edgar Paul Valladolid Castillo** mocionó por su aprobación, para seguidamente ser apoyado por el vicecalde **Víctor Vicente Ruiz Quiñonez**;

Que, una vez calificada la moción descrita en el inciso previo, se procedió a tomar votación de la misma; finalmente, con 8 votos a favor;

En ejercicio de las atribuciones previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

POR UNANIMIDAD:

RESUELVE:

ARTÍCULO UNO. - 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.

ARTÍCULO DOS. - NOTIFICAR para los fines pertinentes con la presente resolución a: Concejo Municipal y Direcciones Municipales.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación.





RAZÓN: Siento por tal que la presente resolución fue tomada POR UNANIMIDAD de los miembros del Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana presentes en la Sesión Ordinaria Nro. 077-2025-ORD, realizada el 16 de diciembre de 2025. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

