

RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-166

**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, el 19 de diciembre de 2023 la Tnlga. Shirma Cortés, Alcaldesa del GADMFO sanciona la Ordenanza Municipal OM 015-2023 “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”;

Que, el 24 de noviembre del 2025 el GAD Municipal Francisco de Orellana y el ING. VEGA MONTUFAR SANTIAGO EDMUNDO con RUC No. 1708532823001 celebraron el CONTRATO Nro. 2025-113, “ACTUALIZACION DE LA VALORACION DE LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA, PROVINCIA DE ORELLANA”, mismo que en su Cláusula Tercera. - OBJETO DEL CONTRATO: se determinó lo siguiente: *“PRODUCTOS DE LA FASE IV. (Hasta los 90 DÍAS calendario) • Propuesta de ordenanza de Bienio que contempla el Modelo de valoración urbana del cantón Francisco de Orellana El consultor se encargará de elaborar una propuesta de ordenanza de implementación del estudio de valoración e impuesto predial a partir de la metodología de valoración desarrollada. Conjuntamente con los técnicos municipales de Asesoría Jurídica y Ordenamiento Territorial, realizar las gestiones pertinentes para la consideración y aprobación de la ordenanza de bienio, en sesión de Concejo Municipal, para lo cual debe contar con los planos de valor de suelo, base de datos y simulaciones, para aprobación de consejo, mediante una exposición técnica, donde se promueva un avalúo de predios urbanos, igualitario, equitativo y justo.”;*

Que, mediante Informe-GADMFO-DOT-AYC-2025-3070 de 19 de diciembre de 2025 el Arq. Willian Ramos, Director de Ordenamiento Territorial llevó a cabo un análisis respecto de la actualización de la valoración de los predios urbanos en el cual se aceptan los resultados propuestos por el consultor ING. VEGA MONTUFAR SANTIAGO EDMUNDO, remitiendo a la Tnlga. Shirma Cortés, alcaldesa del GADMFO el Proyecto de Ordenanza denominado “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS



URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”. Documento remitido mediante sumilla inserta a Secretaría de Concejo Municipal para su tramitación;

Que, mediante MEMORANDO GADMFO-CM-CLCF-2025-060 de 19 de diciembre de 2025 el Ing. Paul Valladolid, PRESIDENTE DE COMISIÓN DE LEGISLACIÓN CONTROL Y FISCALIZACIÓN procedió a CONVOCAR a los miembros de la comisión a una SESIÓN EXTRAORDINARIA, la misma que se realizó el día lunes 22 de diciembre de 2025 a las 10h00, con la finalidad de tratar la socialización y debate del proyecto de ordenanza denominada “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025”.

Que, con fecha 22 de diciembre de 2025 la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN, CONTROL Y FISCALIZACIÓN del GADMFO emite el INFORME PARA PRIMER DEBATE del proyecto de ordenanza denominado “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA 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 “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027” analizado durante la sesión del 22 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-2025-062 de 22 de diciembre de 2025;

Que, con fecha 23 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. 081-2025-EXT. SESIÓN EXTRAORDINARIA, programada para el día miércoles 24 de diciembre de 2025; misma que en su TERCER PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución en PRIMER DEBATE el informe favorable sobre “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS



CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-062 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 **Miguel Ángel Sabando Varela**;

Que, una vez calificada la moción descrita en el inciso previo, se procedió a tomar votación de la misma; finalmente, con 7 votos a favor que conformaron la totalidad de los presentes;

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 “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-062 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 Extraordinaria Nro. 081-2025-EXT, realizada el 24 de diciembre de 2025. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

