

RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2025-171

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

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."*;
- Que**, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."*;
- Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades."* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el artículo 242 de la Constitución de la República señala que: *"El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales."*;
- Que**, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para *"formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*;
- Que**, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que *"los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad."*;
- Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que *"el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental."*;



Que, de acuerdo con el artículo 426 de la Constitución Política: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que, al Concejo Municipal, le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina *"Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - 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. (...)"*;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía



y Descentralización, con respecto a los *“Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.”*;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización *“Actualización del catastro. - 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 *“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.”*;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización *“Actualización del avalúo y de los catastros. - 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 68 del Código Tributario señala que la *“Facultad determinadora. - La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.”*;

Que, el artículo 87 del Código Tributario señala, que *“La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo con los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.”*;



Que, el artículo 88 del Código Tributario señala, que *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: Por declaración del sujeto pasivo; Por actuación de la administración; o, De modo mixto.”*;

Que, mediante Ordenanza Municipal OM-015-2023 de fecha 19 de diciembre de 2023 se expidió LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025;

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 PEDIALES 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 PEDIALES 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 PREDIOS 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 PREDIOS 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 PREDIOS 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 PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-062 emitido por la Comisión de Legislación, Control y Fiscalización.

Que, con fecha 29 de diciembre de 2025 la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN, CONTROL Y FISCALIZACIÓN del GADMFO emite el INFORME PARA SEGUNDO 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 PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA 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 PREDIOS URBANOS DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA PARA EL BIENIO 2026-2027” analizado durante la sesión del 29 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 SEGUNDO DEBATE el mencionado proyecto de ordenanza.”;*

Que, con fecha 30 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. 083-2025-EXT. SESIÓN EXTRAORDINARIA, programada para el día miércoles 24 de diciembre de 2025; misma que en su SEGUNDO PUNTO se ubicó para tratamiento y resolución en SEGUNDO Y DEFINITIVO 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 PREDIOS URBANOS DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA PARA EL BIENIO 2026-2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-064 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 concejal **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 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 SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE el informe favorable sobre “LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA PARA EL BIENIO 2026-2027”, presentado mediante MEMORANDO No. GADMFO-CLCF-2025-064 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. 083-2025-EXT, realizada el 31 de diciembre de 2025. **LO CERTIFICO. -**

Abg. Iván Zambrano Cuenca
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

