

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LORETO

### CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

Que, el Art. 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 Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la Republica: *“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 Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, 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 Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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. 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.

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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



Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo



urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los



recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social

para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, el Art. 55.-Del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda. -La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geo-informática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización.

El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

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

### **Expide:**

***La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del cantón Loreto, provincia de Orellana para el bienio 2024 -2025***

## **CAPITULO I DEFINICIONES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al

servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 5. DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DIECINUEVE (19) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)<sup>1</sup>, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

#### CLAVE CATASTRAL URBANA<sup>2</sup>

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	P. Horiz.
Numero de Dígitos	2 22	2 04	2 50	2 01	2 01	3 001	3 001	3 001

#### CLAVE CATASTRAL RURAL<sup>3</sup>

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio	P. Horiz.
Numero de Dígitos	2 22	2 04	2 50	2 51	2 01	3 001	3 001	3 001

#### b). - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador, tomando como base los datos geoespaciales del PUGS Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo<sup>4</sup>.

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:

<sup>2 - 3</sup> ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A

<sup>4</sup> Art10 del Reglamento del de la Ley de Ordenamiento territorial del uso y Ocupación del Suelo

06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD. –**

De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD.** - 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) **El valor de las edificaciones** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- 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.

**Art. 9. – NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón Loreto.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.”

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

**Art. 14.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de*



la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

**Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo **que no haya prescrito**.

**Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

**Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios o poseionarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Art. 23.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

**Art. 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

**Art. 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

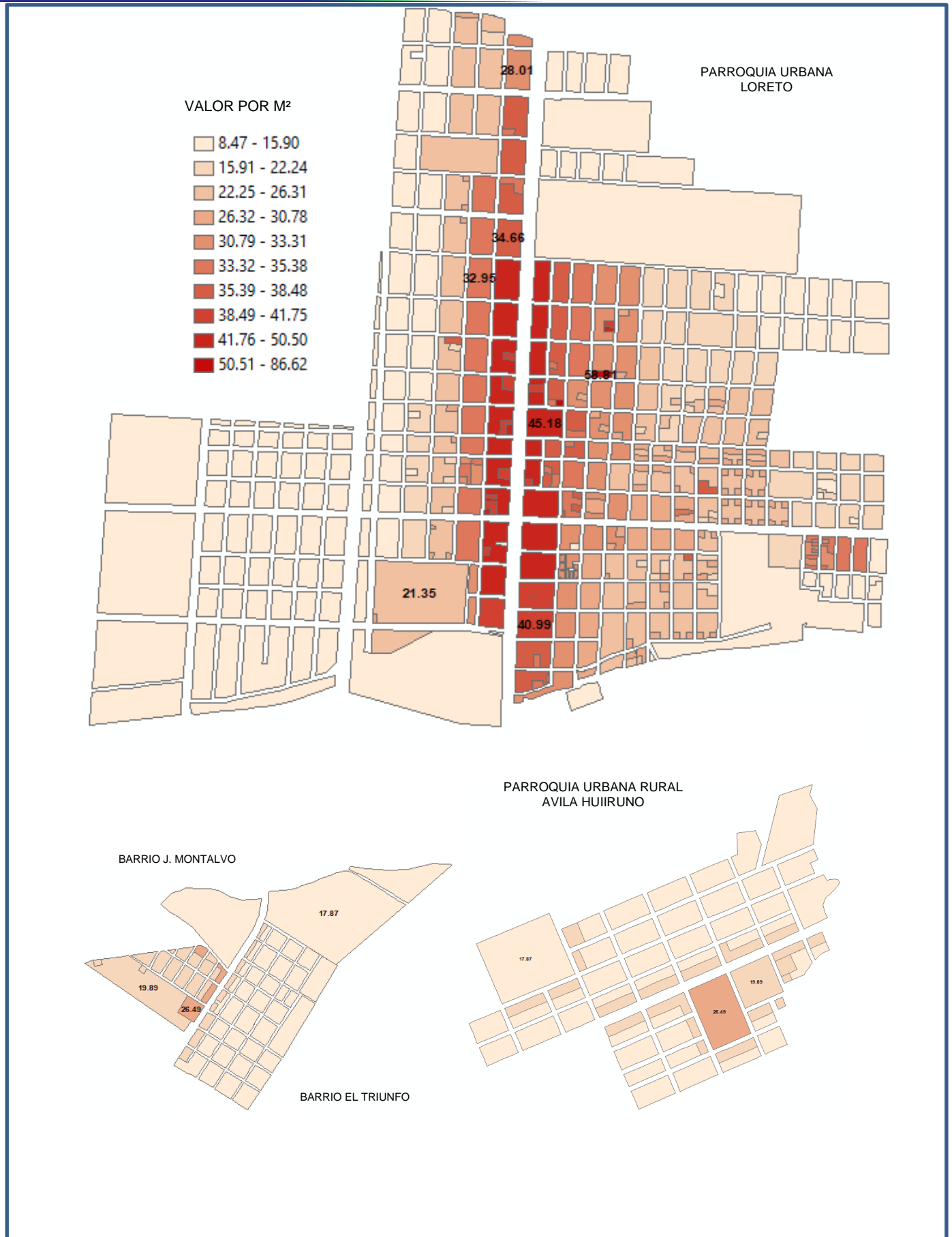
El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

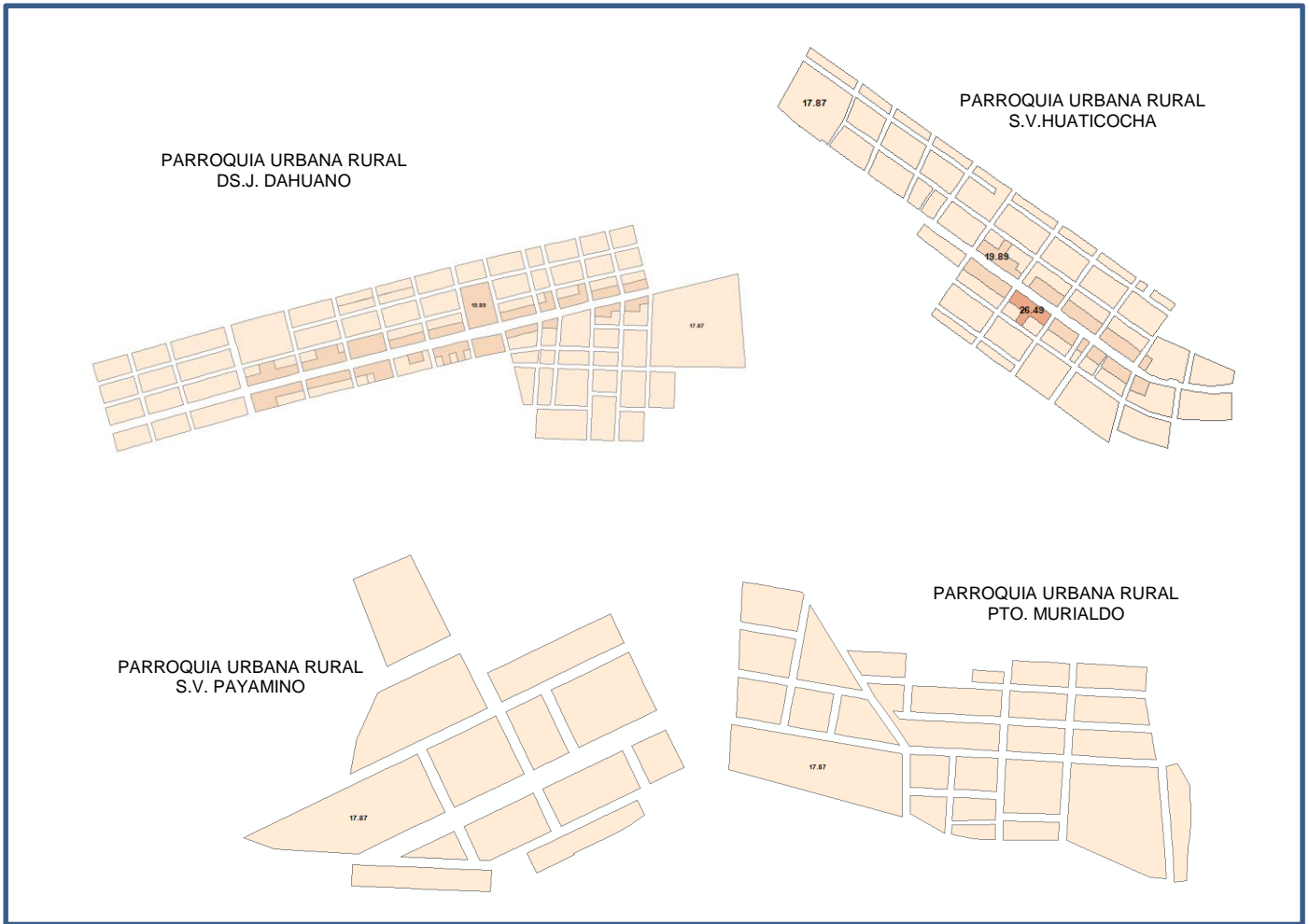
- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.





### VALOR DEL M2 DE LA CONSTRUCCION EN EL CANTON LORETO BIENIO 2024-2025

**Artículo 26.- Factores y coeficiente de corrección del valor unitario base del terreno.** - Atendiendo a las características o factores endógenos de los lotes, la determinación del **Valor del sector homogéneo (VSH)**, considerará los siguientes factores de modificación:

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

(CoFo) FORMA DEL PREDIO	COEFICIENTES
1. REGULAR	1
2. IRREGULAR	0.97
3. MUY IRREGULAR	0.94



<b>(CoOc) OCUPACIÓN</b>		<b>COEFICIENTES</b>	
EDIFICADO		1	
EN CONSTRUCCIÓN		0.97	
NO EDIFICADO		0.95	
<b>(CoCS) CARACTERÍSTICAS SUELO</b>		<b>COEFICIENTES</b>	
1. SECO		1	
2. INUNDABLE		0.98	
3. HUMEDO		0.95	
4. CIENEGOSO		0.93	
<b>(CoT) TOPOGRAFÍA</b>		<b>COEFICIENTES</b>	
1. A NIVEL		1	
2. BAJO NIVEL		0.98	
3. SOBRE NIVEL		0.98	
4. ACCIDENTADO		0.93	
5. ESCARPADO HACIA ARRIBA		0.95	
6. ESCARPADO HACIA ABAJO		0.95	
<b>(CoL) LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA</b>		<b>COEFICIENTES</b>	
ESQUINERO		1	
INTERMEDIO		0.99	
EN PASAJE		0.97	
INTERIOR		0.95	
6. HORMIGON		1	
<b>(CoFF)RELACIÓN FRENTE FONDO</b>		<b>NUMERICA</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1:3		0.3330	1
1:4		0.25	0.9925
1:5		0.2	0.985
1:6		0.1667	0.9775
1:7		0.1429	0.97
1:8		0.125	0.9625
1:9		0.1111	0.955
1:10		0.1	0.9475
1:11		0.0909	0.94
<b>(Cos) SUPERFICIE M2</b>			
<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>COEFICIENTE</b>	
1	50	1	
50	250	0.99	
250	500	0.98	
500	1000	0.97	
1000	2500	0.96	
2500	5000	0.95	
5000	ADELANTE	0.94	

**Art. 27.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.** - El valor comercial individual del terreno está dado: por el valor m<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra,

multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$VI = S * VSH * FC$$

En dónde:

S → Superficie del lote

VSH → Precio base según su sector homogéneo

FC → Factor de corrección =

$$CoFo * CoOc * CoCS * CoT * CoL * CoS * CoFF$$

- i) Coeficiente de Forma: CoFo
- ii) Coeficiente de ocupación: CoOc
- iii) Coeficiente de características del suelo: CoCS,
- iv) Coeficiente de Topografía: CoT,
- v) Coeficiente de Localización: CoL.
- vi) Coeficiente de Superficie: CoS
- vii) Coeficiente relación frente-fondo: CoFF

#### Artículo 28.- Valoración de edificaciones en el suelo Urbano

Criterios de Valoración de las edificaciones en el suelo urbano. - La valoración de las edificaciones en el suelo urbano del cantón, será realizada, en función de los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie y número de pisos.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicará el método de reposición al establecer parámetros específicos de cálculo. A cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se considerarán coeficientes de vida útil para cada estructura.

**Artículo 29.- Valor unitario de construcción y metodología de valoración.** - El valor base del metro cuadrado de construcción, se determina en relación al tipo de estructura de la propiedad, número de pisos que posee y la categoría de acabados que se asigne. Para el avalúo de las edificaciones fue necesario definir seis estructuras-tipo que engloben la mayor parte de las construcciones presentes en el cantón de Loreto.

ESTRUCTURA - TIPO	1-3 PISOS					4-5 PISOS				
	ACABADOS									
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	



HORMIGÓN ARMADO	81	153	236	322	457	170	258	355	500
ACERO HIERRO	75	138	221	314	443	147	243	348	489
BLOQUE LADRILLO	67	122	192	295	426	133	208	319	442
MADERA	50	117	199	310	397	128	183	345	
MIXTO (LADRILLO/MADERA)	40	110	180						
CAÑA	33	43							
NO TIENE	10	24							

La determinación de la categoría que será ubicado cada predio, es de acuerdo a la sumatoria de factores, para eso se debe sumar los índices o pesos que tiene asignado el predio, y el resultado de esta sumatoria nos proporciona el rango y categoría en que se encuentra el predio (A...E), tomando en cuenta que los acabados en categoría A, está construido con menos elementos constructivos y más económicos, y los acabados con categoría E son los que tienen mayor cantidad de elementos constructivos y son de mayor valor.

#### CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS

TIPO TERMINADO	VALORES FACTORES	
	DESDE	HASTA
A	0	20
B	21	40
C	41	50
D	51	65
E	66	80
F	>80	

#### TABLAS DE VALORACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS

ACABADOS	TPO	FACTOR
Revestimiento de Pisos 25	No tiene	0
	Enlucido	3
	Madera común	5
	Cemento alisado	5
	Vinyl	7
	Madera tratada	10
	Baldosa cerámica	10
	Duela/Parquet	10
	Tablón/Gress	23
	Porcelanato	25
Revestimiento Interior 20	No tiene	0
	Arena-Cemento (Enlucido)	3
	Madera común	5
	Cemento alisado	5



	Estuco	10
	Baldosa Cerámica	10
	Champeado	15
	Piedra o Ladrillo Ornamental	20
Revestimiento Exterior 20	No tiene	0
	Cemento alisado	5
	Enlucido	6
	Champeado	10
	Baldosa Cemento	12
	Cerámica	15
	Baldosa Cerámica	15
	Aluminio	20
Tumbados 15	No tiene	0
	Arena-Cemento (Enlucido)	3
	Gypsum	4
	Madera común	5
	Cielo raso PVC	5
	Champeado	6
	Zinc	7
	Cielo falso	10
Madera tratada	15	
Cubierta acabado 15	No tiene	0
	Paja-Hojas	3
	Arena-Cemento (Enlucido)	3
	Cemento alisado	5
	Baldosa cerámica	10
	Zinc/Galvalume	15
	Teja Común	15
	Madera tratada	15
Puertas 5	Tol Hierro	2
	Madera común	3
	Enrollable	3
	Madera tratada	5
Ventanas 20	No tiene	0
	Hierro	10
	Enrollable	15
	Vidrio	20
Cubre Ventanas 5	No tiene	0
	Aluminio	2
	Hierro - madera	3
	Enrollable	5
Closets 5	No tiene	0
	Madera común	2
	Cemento alisado	2

	Madera tratada	3
	Tol Hierro	5

El cálculo del avalúo de las edificaciones será realizado con la aplicación de los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de materiales de construcción y tabla de depreciación de las edificaciones.

La determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción, se fundamenta en la reproducción o construcción de un nuevo valor para conocer el avalúo de la construcción nueva, es decir el costo actual. La depreciación por otro lado, es la pérdida de avalúo o precio del bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Para el cálculo del valor de la construcción se aplica la siguiente fórmula:

$$AC = Sc * Vu * Fce$$

En donde:

AC → Avalúo de la construcción + Avalúo adicionales constructivos.

Sc → Área de construcción

Vu → Valor unitario por metro cuadrado de la construcción.

Fce → Factor de corrección total de edificaciones, mismo que recoge el factor de uso, etapa de construcción y depreciación.

El factor que ajusta el costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil, se expresa a continuación:

$$Vd = Vn (R + (1 - R) (1 - D))$$

En dónde:

Vd → Valor depreciado o valor de la construcción usada

Vn → Valor nuevo

R → Porcentaje no despreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

D → Factor determinado por tabla.

Los valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las consideraciones técnicas detalladas a continuación:

- a. Determinación del factor D.-** Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

$$\% E = EC / Vu$$

*% E = % de la edad combinada con el estado de conservación = D*

*EC = Edad de la Construcción*

*Vu = Vida Útil*

- b. Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones**, está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

**VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA**

Estructura	Tipo de construcción	Vida útil	% residual
ACERO/HIERRO	EDIFICIOS	50	10
ACERO/HIERRO	CASAS	45	9
HORMIGON ARMADO	EDIFICIOS	55	10
HORMIGON ARMADO	CASAS	45	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	35	5
MADERA	CASAS	15	4
MIXTA (LADRILLO-MADERA)	CASAS	20	4
CAÑA	CASAS	20	5

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

- c. Estado de conservación.** - Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

**COEFICIENTE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
ESTABLE	1
A REPARAR	2
OBSOLETO	3

- d. Factor “D”**, El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado de construcción y el % de la Edad= **EC / Vu**:

Rango % de Edad/Estado de conservación	Estado de conservación [%]		
	Estable	Reparar	Obsoleto
	1	2	3
1-2	2.52	18.1	52.6
2-8	7.88	22.6	55.21
8-15	10.93	25.16	56.69
15-20	14.22	27.93	58.29
20-25	17.75	30.89	60
25-30	21.53	34.07	61.84
30-35	25.55	37.45	63.8
35-40	29.81	41.03	
40-45	34.32	44.82	
45-50	39.07	48.81	

50-55	44.07	53.01	
55-60	49.32	57.41	
60-65	57.8	62.02	
>65			

**e. Etapa de construcción.** Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados y terminadas.

- **En estructura.** - De ser el caso que las construcciones estén a nivel de las estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA	NÚMERO DE PISOS		
	1-2	3-4	5-6
	USD POR M2		
HORMIGON ARMADO	57	63	97
ACERO/HIERRO	53	57	91
LADRILLO BLOQUE	47	52	89
MADERA	35	38	
MIXTA (LADRILLO-MADERA)	28	30	
CAÑA	23	25	
NO TIENE			

- **En procesos de acabados.** - Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla de valores unitarios, y al igual que las demás condiciones se aplicará los factores de corrección.
- **Terminada.** - El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

La depreciación y estado de conservación se aplicará a todas las etapas constructivas.

**Art. 30. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 31. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1<sup>o</sup>/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2<sup>o</sup>/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra **a**).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b**), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 32. – ZONAS URBANO RURALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 33. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del 0.7 (por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 34. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2<sup>o</sup>/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 35. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 36. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad



con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 37. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## **CAPÍTULO VI**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 38. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 39. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 40.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 41. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

**Art. 42. – VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Consejo aprobará, 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 de valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad.

**Artículo 43.- VALORACIÓN DE LAS COBERTURAS DEL SUELO RURAL.** - Se establece el valor base de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) y la valoración de las coberturas determinadas para el suelo rural del cantón Loreto, que regirán en el bienio 2024-2025.

Para la obtención del plano de clasificación agroeconómica se analiza:

1. Las condiciones agro económicas del suelo (textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, macronutrientes – N.P.K. –, PH (medida de acidez o alcalinidad), salinidad, capacidad de intercambio catiónico y contenido de materia orgánica.
2. Condiciones topográficas (relieve y erosión)
3. Condiciones climatológicas (índice climático y exposición solar).

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural la determinación de estas zonas por usos de suelo



señalados por el GAD en el plan de uso y gestión de suelo (PUGS) debido a sus propias características serán las que definan su valor.

N°	SECTORES	VAL/Ha	ZAH
1	Sector Homogéneo 1.4	3898	LORETO
2	Sector Homogéneo 2.4	2813	HUIRUNO
3	Sector Homogéneo 3.4	1913	DAHUANO
4	Sector Homogéneo 4.4	1832	HUATICOCHA
5	Sector Homogéneo 5.4	1767	PAYAMINO
6	Sector Homogéneo 6.4	1467	MURIALDO

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para determinar el valor base por sector homogéneo, expresado en el cuadro siguiente:

Sector Homogéneo	Calidad del Suelo 1	Calidad del Suelo 2	Calidad del Suelo 3	Calidad del Suelo 4	Calidad del Suelo 5	Calidad del Suelo 6	Calidad del Suelo 7	Calidad del Suelo 8
SH 1.4	5818	5178	4538	3898	3258	2618	1978	1338
SH 2.4	4198	3736	3274	2813	2351	1889	1427	966
SH 3.4	2857	2542	2228	1913	1600	1286	971	657
SH 4.4	2734	2433	2133	1832	1531	1230	930	629
SH 5.4	2637	2347	2057	1767	1476	1186	896	606
SH 6.4	2190	1949	1708	1467	1226	985	744	504

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Para realizar la valoración individual del terreno de los predios rurales del cantón Loreto, tomando en cuenta sus características propias o intrínsecas, se establecen por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno definido por los siguientes aspectos:

FaGeo → Factores geométricos o de forma



FaT → Factores topográficos

FaCS → Factores de calidad de suelo =  $Rg * Er * Dr$

Rg → Tipo de riesgo

Er → Erosión

Dr → Drenaje

FaL → Factor de localización (poblaciones cercanas)

FaAR → Factor de accesibilidad a riego

FaAVC → Factor de accesibilidad a vías de comunicación

FaSB → Factor de dotación de servicios básicos (según la cantidad de indicadores)

- Transporte público
- Teléfono
- Electricidad
- Abastecimiento de agua
- Alcantarillado

FaS → Factor de superficie

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

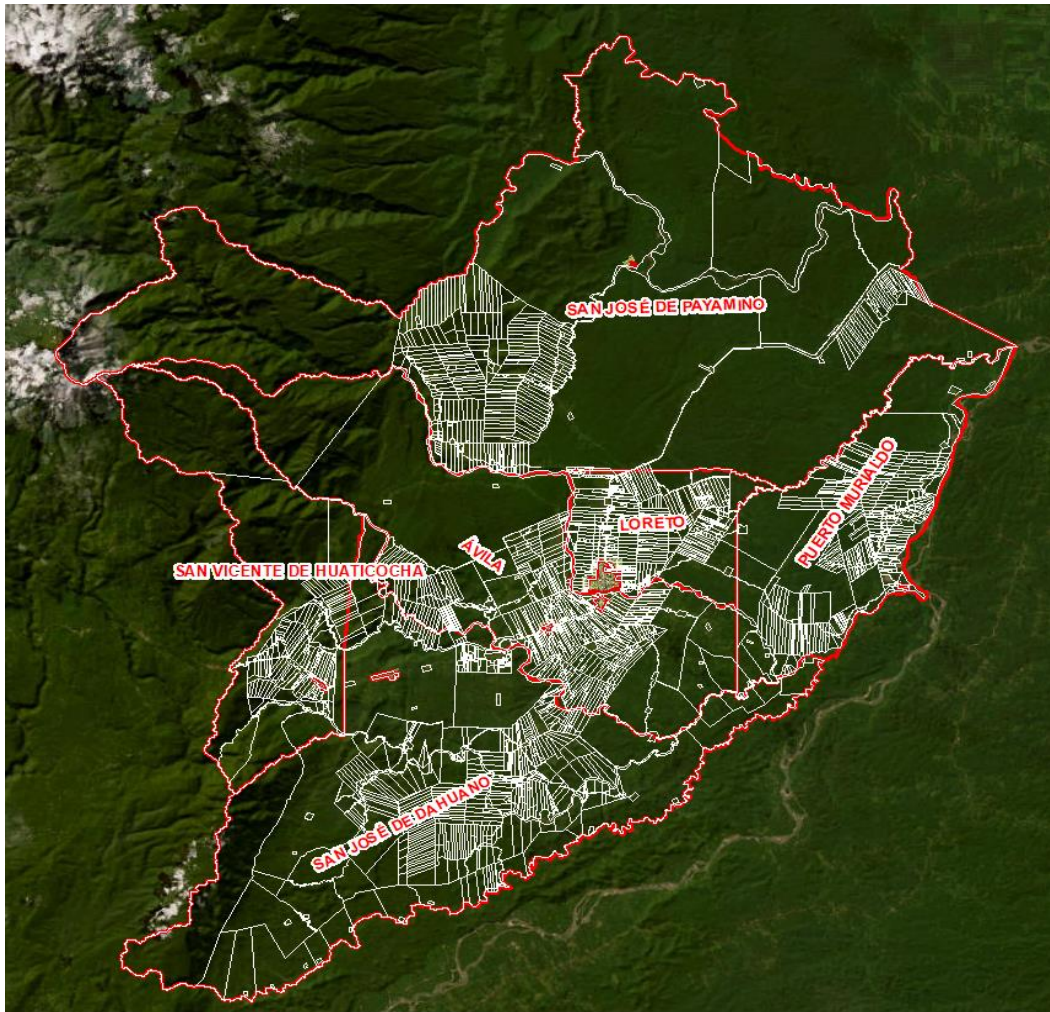
(FaGeo) FORMA DEL PREDIO	COEFICIENTES
1. REGULAR	1
2. IRREGULAR	0.97
3. MUY IRREGULAR	0.95
(FaT) TOPOGRAFÍA DEL PREDIO	COEFICIENTES
PLANA	1
PENDIENTE LEVE	0.98
PENDIENTE MEDIA	0.96
PENDIENTE FUERTE	0.94
(FaCS) CALIDAD DE SUELO	
TIPO DE RIESGO	COEFICIENTES
DESLAVES	0.7
HUNDIMIENTOS	0.7
VOLCÁNICO	0.7
HELADAS	0.7
INUNDACIONES	0.7
CONTAMINACIÓN	0.8
VIENTOS	0.8
NINGUNA	1
EROSIÓN	COEFICIENTES
NO TIENE	1
LEVE	0.98
MODERADA	0.96
SEVERA	0.94
DRENAJE	COEFICIENTES
BIEN DRENADO	1
MODERADO	0.98



MAL DRENADO	0.95	
EXCESIVO	0.95	
<b>(FaL) POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>COEFICIENTES</b>	
CAPITAL PROVINCIAL	1	
CABECERA CANTONAL	0.98	
CABECERA PARROQUIAL	0.96	
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.94	
<b>(FaAR) ACCESIBILIDAD A RIEGO</b>	<b>COEFICIENTES</b>	
PERMANENTE	1	
PARCIAL	0.98	
OCASIONAL	0.96	
NO TIENE	0.94	
<b>(FaAVC ) VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>COEFICIENTES</b>	
PRIMER ORDEN	1	
SEGUNDO ORDEN	0.98	
TERCER ORDEN	0.96	
HERRADURA	0.93	
FLUVIAL	0.85	
NO TIENE	0.8	
<b>(FaSB) DOTACIÓN DE SER. BÁS.</b>	<b>COEFICIENTES</b>	<b>INDICADORES</b>
5 INDICADORES	1	1.Transporte público 2.Teléfono 3.Electricidad 4.Abastecimiento de agua 5.Alcantarillado
4 INDICADORES	0.98	
3 INDICADORES	0.96	
2 INDICADORES	0.94	
1 INDICADORES	0.9	
NO TIENE	0.85	
<b>(FaS) SUPERFICIE Has DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>COEFICIENTE</b>
0,5	1	1
1	2.5	0.95
2.5	5	0.9
5	10	0.85
10	20	0.8
20	50	0.75
50	ADELANTE	0.7

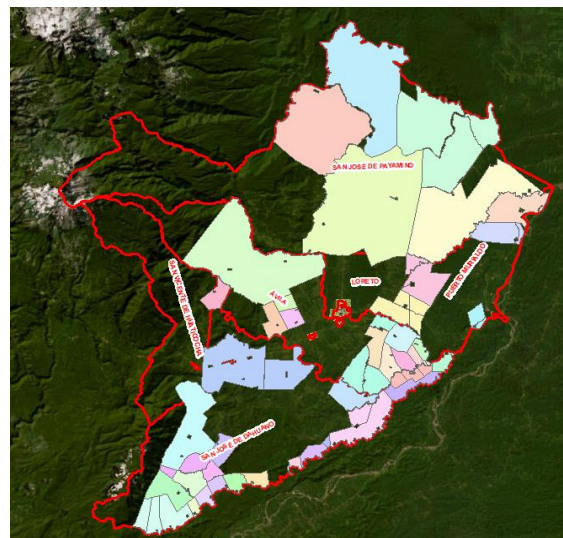


### PREDIOS RURALES



SNAP

COMUNAS



## PREDIOS RURALES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará en base al orden de ubicación; a primera, segunda, tercera, cuarta, y quinta línea; los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

### Avalúo total del predio en el suelo rural

Artículo 20.- Avalúo total del predio en el suelo rural. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$AT = VI + VC$$

En dónde:

ATR = Avalúo total del predio rural

Vtr = Avalúo final del terreno en el suelo rural

Vcr = Avalúo de las edificaciones en el suelo rural

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Art. 44. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 45. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - 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.518 del COOTAD.



**Art. 46. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.5 (por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 47 –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 48. – 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 y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 49. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

### **DISPOSICION GENERAL**

**PRIMERA.** - Los títulos de crédito provisionales emitidos por Impuestos prediales Urbanos y Rústicos en el año 2024; al no haber variado considerablemente con la presente actualización, se considerarán como definitivos.

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

### **DISPOSICION DEROGATORIA**

**ÚNICA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto a los treinta días del mes de diciembre del año 2024.

Sr. Kleber Fabián Olalla Torres  
**ALCALDE DEL CANTON LORETO**

Ab. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**

### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

**CERTIFICO:** Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LORETO, PROVINCIA DE ORELLANA PARA EL BIENIO 2024 -2025**” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Loreto, en su primera instancia en sesión ordinaria de Concejo, efectuada el día 29 de noviembre del año 2023 y en segunda y definitiva instancia en sesión ordinaria efectuada el 30 de diciembre del año 2024.

Loreto, 30 de diciembre del año 2024.

Abg. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**

### **SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LORETO.-**

De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) remití la presente Ordenanza, al señor Alcalde para su sanción.

Loreto, 30 de diciembre del año 2024.

Abg. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL.**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN LORETO.-** Loreto, el treinta de diciembre del año 2024, a las 15h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322, párrafo cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LORETO, PROVINCIA DE ORELLANA PARA EL BIENIO 2024 -2025**” para que entre en vigencia y dispongo su PROMULGACIÓN y EJECUCION.- NOTIFIQUESE.

Sr. Kleber Fabián Olalla Torres  
**ALCALDE DEL CANTÓN LORETO.**

**CERTIFICACIÓN:** El señor Kleber Fabián Olalla Torres, Alcalde del cantón Loreto, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el treinta de diciembre del año 2024.

Ab. Ángel Jiménez Gaona  
**SECRETARIO GENERAL**