



ORDENANZA 019-2025

ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES RURALES DEL CANTÓN MORONA Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026-2027

EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Municipal del Cantón Morona, en el ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, se encuentra en la obligación de garantizar el desarrollo armónico del territorio cantonal, el fortalecimiento de sus finanzas públicas y la gestión eficiente de los recursos que permitan la ejecución de obras y servicios en beneficio de la ciudadanía. En este contexto, la valoración de las propiedades rurales y la determinación del impuesto predial constituyen herramientas técnicas y jurídicas esenciales para asegurar la equidad tributaria y la sostenibilidad económica del gobierno local.

La Constitución de la República del Ecuador reconoce al Estado como un sistema descentralizado, fundado en la autonomía de los gobiernos seccionales, quienes, conforme al Art. 264 numeral 9, tienen la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. De igual manera, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece la obligatoriedad de actualizar los catastros cada dos años, fijando metodologías y parámetros técnicos para la valoración de los bienes inmuebles, así como para la determinación de las tarifas impositivas aplicables.

El cumplimiento de esta obligación permite no solo mantener actualizada la base de información catastral, sino también garantizar la justicia tributaria, asegurando que los propietarios contribuyan en proporción al valor real de sus bienes. Esta valoración, sustentada en criterios técnicos como la ubicación, topografía, accesibilidad, calidad del suelo, disponibilidad de servicios básicos, y demás factores socioeconómicos y ambientales, refleja la realidad del territorio y fortalece la gestión financiera del municipio.

La presente ordenanza, por tanto, responde a la necesidad de adecuar la normativa local a los mandatos constitucionales y legales, actualizando los valores de la propiedad rural en el cantón Morona para el bienio 2026-2027. Con ello, se busca consolidar un sistema tributario municipal eficiente, transparente y equitativo, que promueva la participación ciudadana y garantice la suficiencia recaudatoria para el desarrollo territorial.

De igual forma, esta normativa incorpora los principios de progresividad, equidad y solidaridad previstos en la Constitución y en el COOTAD, procurando que las cargas tributarias sean proporcionales a la capacidad económica de los contribuyentes y que los recursos obtenidos se destinen a mejorar las condiciones de vida de la población,



con especial atención a los sectores rurales históricamente menos favorecidos.

En consecuencia, la “Ordenanza que establece las normas para valorar las propiedades rurales del cantón Morona y la determinación del impuesto predial para los años 2026-2027”, constituye un instrumento jurídico y técnico indispensable para la administración eficiente de los catastros, la aplicación de un sistema tributario justo, y el fortalecimiento institucional del Gobierno Municipal del Cantón Morona, en el marco de los principios constitucionales de justicia, equidad, autonomía y desarrollo sostenible.

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 mismo 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 subsidiaridad, 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. 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 prevista 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 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 justifique serlo.

Que, el Art. 55 del 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 Art. 57 del COOTAD 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 Art. 139 del COOTAD 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 Art. 147 del COOTAD 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 COOTAD, manifiesta que 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 Art. 242 del COOTAD prescribe que la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, previo el proceso participativo de elaboración presupuestaria establecido en la Constitución y éste Código, con la asesoría de los responsables financiero y de planificación, presentará al órgano legislativo local el proyecto definitivo del presupuesto hasta el 31 de octubre, acompañado de los informes y documentos que deberá preparar la dirección financiera, entre los cuales figurarán los relativos a los aumentos o disminuciones en las estimaciones de ingresos y en las previsiones de gastos, así como la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior y un estado de ingresos y gastos efectivos del primer semestre del año en curso.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el art. 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación de catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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 COOTAD, 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 de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor e incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Art. 496 del COOTAD; señala que 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.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.



Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, el Art. 516 del COOTAD; señala que 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.

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

Que, la banda impositiva de acuerdo al Art. 517 del COOTAD; indica que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior al cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, para establecer el valor imponible el Art. 518 del COOTAD; indica que 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 Art. 520 del COOTAD; manifiesta que están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no



- estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
y,
h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Que, el Art. 523 del COOTAD; manifiesta que 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.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Que, el Art. 561 del COOTAD; 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, a tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el Art. 68 del Código Tributario, de la misma manera, faculta a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación de la obligación tributaria.

Que, los Art. 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 Condigo.

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; y en los Artículos 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES RURALES DEL CANTÓN MORONA Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026-2027.

Art. 1.- DEFINICIÓN DE 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. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario rural en el Territorio del Cantón Morona. 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. 3.- DOMINIO 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. 4.- DEFINICIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO.- es el trámite legal mediante el cual una persona transfiere la propiedad de un bien (inmueble o mueble a otra persona, ya sea de forma gratuita o a cambio de un pago. Este proceso formaliza el cambio de titularidad y garantiza la seguridad jurídica para el nuevo propietario; se clasifican en los siguientes:

- Compraventa.
- Prescripciones.
- Donación.



- Subasta.
- Remate.
- Permuta.
- Particiones.
- Etc.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del cantón Morona.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes 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 rurales del Cantón.

CAPÍTULO 1

EL VALOR DE LAS PROPIEDADES RURALES

Art. 7.- El Gobierno Municipal del Cantón Morona La Municipalidad deberá mantener, actualizado en forma permanente, los catastros de los predios rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de propiedad actualizado.

Art. 8.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor previstos en el COOTAD, con este propósito, el Concejo aprueba mediante la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra y las respectivas influencias que serán determinados por 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.

Art. 9.- La jurisdicción territorial comprende a los predios ubicados fuera de los límites urbanos establecidos y dentro del límite cantonal según como consta en el Plan de Desarrollo Cantonal.

Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada conforme al Acuerdo Ministerial 0029-16, Artículo 5, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Lote
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3



Art. 10.- Cada bienio, la Municipalidad realizará en forma obligatoria la actualización general del catastro rural y de la valoración de la propiedad. Con este fin la Municipalidad establece mediante esta ordenanza, los parámetros específicos y el plano del valor de la tierra a regir en el bienio.

Art. 11.- En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art.12.- Los propietarios podrán pedir revisión y corrección, solo en los casos en que exista error en la información catastral ingresada al sistema.

Art.13.- La Municipalidad con base a todas las modificaciones operadas en los catastros, hasta los primeros diez días de Diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir de Enero del año siguiente.

Art. 14.- Para el cobro del impuesto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 15.- Luego de realizada la actualización de los avalúos por parte del evaluador, el Consejo Cantonal revisará el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el Sistema Tributario Nacional.

CAPÍTULO 2 CONFORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL

Art. 16.- Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área rural, se implantará el Catastro Rural, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios rurales como de los contribuyentes y que son los siguientes: de identificación, de valuación del suelo y cultivos, de empadronamiento, del procesamiento, de mantenimiento y actualización.

Art. 17.- El registro de la información catastral será realizado luego del levantamiento de datos mediante una ficha diseñada para el efecto, en el que se levantarán datos sobre el predio y nombres del propietario.

Art. 18.- La información recopilada de cada predio será transferido a los archivos correspondientes y procesados automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Catastro Rural.

Art. 19.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo del Gobierno Municipal del Cantón Morona, por intermedio de la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural



y Catastros. Ésta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote y la construcción.

Art. 20.- La actualización del Catastro Rural versará sobre los siguientes aspectos:

- a. La incorporación de propiedades que no se encuentran registradas.
- b. Modificaciones de los datos referentes a las propiedades, especialmente las siguientes:
 - Cambio de propietario
 - Nuevas construcciones y modificaciones en las edificaciones existentes.
 - Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del o los lotes preexistentes.
 - Ingreso de levantamiento al catastro digital, para la actualización de la ubicación del mismo.

Art. 21.- La actualización de datos que correspondan a los literales a) y b) del artículo precedente de la presente ordenanza, dará lugar a que se realice un nuevo avalúo de las propiedades rurales, a partir del año en que fuera realizada la actualización y de conformidad con las disposiciones de la el COOTAD. El nuevo avalúo será utilizado para recaudación tributaria desde la siguiente emisión de títulos por tal concepto.

Art. 22.- La introducción de reformas a los procedimientos de cálculo del avalúo, serán realizadas cada dos años conforme lo determina el COOTAD.

Art. 23.- Las respectivas instancias de control urbano, agua potable, planificación y obras públicas, proveerán a la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, información de nuevas construcciones, fraccionamientos, características de las vías, ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, para actualizar los datos catastrales conforme dispone el Art. 14 de la presente ordenanza. Esta información será remitida por las mencionadas direcciones, dentro de los sesenta días siguientes a la puesta en servicio de las obras de que se trate.

Art. 24.- La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, emitirá a los usuarios certificados de avalúo con los siguientes datos: ubicación del predio, superficie del terreno, avalúo y fecha; y demás datos que requiera el trámite, sea de traspaso de dominio, hipoteca, trámite particular entre otros.

Art. 25.- La superficie del terreno que se menciona en el Artículo anterior será tanto la de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de Propiedad, como la levantada por un profesional con firma de responsabilidad y certificada por el Municipio, sin que la inclusión de esta última implique que la Municipalidad reconoce dominio o propiedad de algún tipo.



Art. 26.- Cuando existan casos de predios en los cuales no se puedan asignar parámetros de acuerdo al modelo de valoración conforme lo determina la presente ordenanza o por no poderlos ubicar espacialmente, se le asignará los parámetros del sector más cercano a su presunta ubicación.

Art. 27.- De no existir superficie en la escritura en los Registros Municipales de un predio que se encuentre catastrado, el contribuyente deberá presentar certificado del Registro de Propiedad actualizado a la fecha de solicitud para poder emitirle el certificado catastral que requiera para cualquier trámite, siempre y cuando éste contenga la superficie del predio; de no ser así, el usuario deberá presentar un levantamiento planimétrico georreferenciado DATUM WGS-84, realizado por un profesional competente.

CAPÍTULO 3

PROCEDIMIENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD RURAL

Art. 28.- Las fórmulas y procedimientos de cálculo para los avalúos, se aplicarán por medio de los programas de procesamiento automático de datos, previstos para el efecto. Pero igualmente podrán practicarse los avalúos mediante procedimientos manuales de acuerdo al modelo de valoración motivo de esta ordenanza.

Art. 29.- Para obtener el valor de la propiedad rural, se utilizarán las tablas de precios de la tierra según destino e influencia (Anexos 1 y 2), de construcción (Anexo 3), y los mapas respectivos (Anexos 4, 5 y 6) que constan como anexos de la presente ordenanza.

Art. 30.- Las tablas de coeficientes y fórmulas de cálculo para determinar el valor de la propiedad, al igual que todos los planos y otros documentos oficiales necesarios para el cálculo; deberán ser expuestos a los interesados que así lo requieran, para efectos de atender reclamos o dar información sobre los aspectos relativos a la propiedad, el propietario y el valor que se consigna en el Catastro Rural.

Art. 31.- La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, mantendrá al alcance de los interesados, un padrón actualizado de propietarios en formato digital o impreso por orden alfabético y la valoración de los predios rurales, únicamente con finalidad de consulta. El Director de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, dispondrá al evaluador la actualización de la información dentro de los ocho días hábiles en que se recibiera el reporte de los cambios de nombre del o los propietarios o de la valoración de la propiedad, como efecto de nueva información incorporada de acuerdo con las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 32.- El Departamento de Gestión Financiera pondrá en conocimiento a los contribuyentes, por todos los medios de comunicación, en la última semana del mes de Noviembre de cada año, que a partir del mes de Diciembre será proporcionada la



información actualizada de cada contribuyente con los datos del valor de la propiedad; con el objeto de que los contribuyentes puedan presentar sus reclamos hasta el 15 del mismo mes.

Art. 33.- Cuando los propietarios de predios rurales realicen trámites de aprobación de planos, permisos de construcción, transferencias de dominio y subdivisiones de la propiedad, deberán presentar fotocopia del pago del impuesto predial rural del año precedente y el certificado de no adeudar a la municipalidad.

Art. 34.- La Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, conferirá los certificados de valor de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes previa solicitud, cumplimiento de requisitos y la presentación del comprobante de pago del impuesto predial rural del año en curso, la tasa establecida en la ordenanza que regula el pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y la certificación de que el propietario no se encuentra adeudando a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 35.- Cuando el contribuyente considere necesario que se necesite hacer una rectificación a su correspondiente registro catastral, deberá presentar certificado del Registro de la propiedad actualizado a la fecha del trámite y Escritura Pública debidamente registrada, para realizar la respectiva corrección; estos documentos deberán contener información como lo prevé en la parte pertinente del art. 26 de la presente Ordenanza.

Art. 36.- Para aquellas escrituras que por su antigüedad no proporcionen superficie y/o dimensiones y, que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, cuyos propietarios soliciten una certificación catastral de las mismas para cualquier trámite, como requerimiento para el efecto deberán presentar un levantamiento planimétrico georreferenciado. Una vez cumplido este requisito podrán ser ingresadas al Catastro Municipal. Igual procedimiento se observará para predios catastrados y que vayan a ser objeto de transferencia de dominio.

Art. 37.- Para los contribuyentes que estén catastrados en la actualidad, de comprobarse que ha habido error, por fuerza o dolo, estos registros catastrales serán dados de baja en forma inmediata sin que haya opción a ninguna petición de devolución o reembolso de valores cancelados, pudiendo el Contribuyente ejercer su derecho determinado en la Ley en caso de sentirse perjudicado. Para los contribuyentes ingresados con motivo de la actualización catastral bianual al catastro, en caso de que se presuma falsedad o dolo en la información suministrada, se procederá a dar de baja el registro catastral y a notificar a la Comisaría para la sanción pecuniaria prevista en el COOTAD, misma que podrá ser cobrada hasta por la vía coactiva, esto sin perjuicio del Derecho de la Administración Municipal a seguir los trámites civil o penal que sean el caso.

Art. 38.- 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, para lo cual se deberá realizar una solicitud a la Dirección de Control Urbano, Rural y Catastro adjuntando la escritura de copropiedad y la ficha registral actualizada.

Art. 39.- Por la realización de la valoración de la propiedad, la Municipalidad cobrará el respectivo derecho previsto en la **ORDENANZA DE TASAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS** respectivo vigente.

Art. 40.- Cuando existan solicitudes de los contribuyentes, donde se solicite se practique o se revise el avalúo y el impuesto de predios rurales, esta será comunicada al evaluador municipal para que analice e informe por escrito, previa la realización de una inspección en campo. Este trámite tendrá una duración máxima de ocho días laborables.

Art. 41.- Para casos especiales, solo el Gobierno Municipal del Cantón Morona podrá fijar un avalúo por metro cuadrado o por hectárea, diferentes a los establecidos en esta Ordenanza. Esto podrá ser con fines de beneficio social o en los casos que considere pertinente el Concejo Cantonal.

CAPITULO 4 OTRAS DISPOSICIONES

Art. 42.- Emitidos los catastros para las recaudaciones que correspondan al nuevo año inicial de cada bienio, la Tesorería Municipal notificará a los propietarios dándole a conocer el impuesto que corresponda al nuevo avalúo. También se realizará esta notificación siempre que se efectúe nuevo avalúo individual de las propiedades o cuando se las incorpore al catastro. Una vez conocido el avalúo para el bienio y el monto del impuesto, no será necesaria otra notificación, sino cuando se efectúe alguna corrección en el valor imponible y será obligación de los contribuyentes pagar el impuesto, hasta que se efectúe el nuevo avalúo bianual de la propiedad.

Art. 43.- Terminado el avalúo de cada parroquia, se lo exhibirá por el término de treinta días. Este particular se hará saber por la imprenta o por carteles.

Art. 44.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.



Art. 45.- En el caso de avalúos presuntivos originados en la falta de colaboración de los propietarios para realizar la inspección; podrán acogerse al Art. 500 del COOTAD; siempre y cuando previamente cancelen la multa señalada y que será impuesto por el Director Financiero. O se procederá de acuerdo a lo estipulado en el Art. 141 del Código Tributario, que en la parte pertinente indica que los datos de las propiedades en el sector rural podrán tomarse de las declaraciones que los usuarios realicen, al momento que se acerquen a las oficinas de la Municipalidad a realizar sus gestiones.

Art. 46.- La recaudación de la tasa que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base a la Codificación de la Ley de Defensa Contra Incendios en su Art. 33 y Art.; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 47.- En el caso de la aplicación de la Ley del Anciano, la exoneración se realizará de conformidad con el Art. 14 de la Ley del Anciano y el Art. 22 de la Codificación de la Ley de Discapacidades, siendo esta aplicable solo para fines tributarios, manteniéndose inalterado el avalúo en cualquier certificado emitido para los beneficiarios de los cuerpos legales antes mencionados, es decir, el descuento será a los tributos más no al avalúo.

Art. 48.- Para las exenciones y deducciones al impuesto predial rústico la determinación de la base imponible considerará lo establecido en los artículos 520 y 521 del COOTAD.

Art. 49.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **1.90 x 1000**, calculado sobre el valor de la propiedad, estableciéndose la tarifa de dos dólares (USD. 2,00) por servicios administrativos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La aplicación del beneficio de exoneración de impuestos prediales para las personas adultas mayores será directa. Para este efecto se actualizará permanentemente la base de datos de los contribuyentes, con información proveniente del enlace entre el Sistema Integral Municipal con el Registro Civil. En caso de fallecimiento del contribuyente, y de mantenerse en el registro catastral, no será aplicable dicha exoneración. Para el caso de que un adulto mayor sea copropietario, con solicitud previa presentada en la Dirección Financiera, podrá pedir que su tributo sea individualizado, por lo que, para este efecto, la base imponible se determinará prorrateando el valor de la propiedad, según sea su porcentaje de participación, entre todos los copropietarios.



SEGUNDA.- Las exoneraciones para las personas adultas mayores y/o personas con discapacidad serán efectivas al año inmediato posterior a la presentación del requerimiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICION FINAL

UNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dado y firmado en la ciudad de Macas, en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Morona a los 24 días del mes de noviembre del 2025.

Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.

REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **“LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES RURALES DEL CANTÓN MORONA Y LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026-2027”** que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 17 y 24 de noviembre del 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 25 de noviembre de 2025. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona, ciudad de Macas a las 15H00 del 25 de noviembre de 2025, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mgs. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ANEXOS

Anexo 1	Tabla de precios de tierras - Destino económico habitacional y no habitacional
Anexo 2	Consideraciones para precios de tierra en predios habitacionales.
Anexo 3	Tabla de precios y coeficientes para valoración de construcciones
Anexo 4	Mapa de Zonas
Anexo 5	Mapa de Influencias
Anexo 6	Mapa de Clases de Tierras

ANEXO 1

TABLA DE PRECIOS DE TIERRAS

PARÁMETROS

**LÍMITE DE ÁREA PARA PREDIOS RURALES QUE DEBEN SER TRATADOS
COMO HABITACIONALES:**
Cabeceras parroquiales (valores por m²)

DESDE	HASTA	INFLUENCIA I	INFLUENCIA II	INFLUENCIA III
0.00	250.00	8.88	7.64	6.34
251.00	500.00	6.85	6.64	5.34
501.00	1000.00	5.80	5.98	4.68
1001.00	5000.00	3.60	2.08	1.84

Predios rurales de uso habitacional, área menor o igual al límite (valores por m²)

DESDE	HASTA	INFLUENCIA I	INFLUENCIA II	INFLUENCIA III
0.00	250.00	8.88	7.64	6.34
251.00	500.00	6.85	6.64	5.34
501.00	1000.00	5.80	5.98	4.68
1001.00	5000.00	3.60	2.08	1.84

Predios rurales no habitacionales (valores por Ha).



CLASES DE TIERRAS	INFLUENCIA I	INFLUENCIA II	INFLUENCIA III	INFLUENCIA IV
1	5.800,0000	4.882,0000	2.800,0000	1.780,0000
2	4.890,0000	4.000,0000	2.296,0000	1.458,0000
3	4.014,0000	3.360,0000	1.512,0000	960,0000
4	2.636,0000	2.240,0000	1.288,0000	818,0000
5	1.890,0000	1.780,0000	1.064,0000	676,0000
6	690,0000	560,0000	392,0000	248,0000

ANEXO 2

TABLA DE PRECIOS DE TIERRAS PARA PREDIOS DE RANGOS HABITACIONALES					
PARROQUIA	CONSIDERAR	ÁREA (m2)	INFLUENCIA	CLASES DE TIERRAS	RELIEVE
MACAS	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	I	1	PLANO
GRAL. PROAÑO	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	I	1	PLANO
RÍO BLANCO	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	I	1	PLANO
SAN ISIDRO	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	I	1	PLANO
SINAÍ	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	II	1	PLANO
CUCHANETZA	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	III	1	PLANO
ZUÑAC	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	III	1	PLANO
9 DE OCTUBRE	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecida	0.00 – 10000.00	III	1	PLANO



ANEXO 3

TABLA DE PRECIOS PARA CONSTRUCCIONES POR TIPOLOGIAS

ESTRUCTURA	PAREDES	CUBIERTA	COSTO M2
Caña	Caña/Madera	Bijao/Cadi	40
Caña	Caña/Madera	Zinc	50
Madera	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	60
Madera	Caña/Madera	Zinc	65
Madera	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Tejas	85
Madera	Ladrillo/Bloque	Zinc	100
Madera	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Zinc	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Tejas	140
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi	150
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Zinc	160
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	170
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	170
Hierro	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	160
Hierro	Ladrillo/Bloque	Zinc	165
Hierro	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	180
Hierro	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	180
Hormigón armado	Caña/Madera	Zinc	100
Hormigón armado	Caña/Madera	Loza-HA	120
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	180
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Zinc	200
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	220
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	230



COEFICIENTES POR ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

IDEN	ESTADO	FACTOR
0	MALO	0.30
1	REGULAR	0.70
2	BUENO	0.85
3	MUY BUENO	1.00

ANEXO 4

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

VIDA UTIL PARA ESTRUCTURA

MATERIAL	VIDA_UTIL (ANOS)
CANA	15
HIERRO	35
HORMIGON ARMADO	60
MADERA	30
LADRILLO/BLOQUE	40
NO TIENE	0

VIDA UTIL PARA PAREDES (DP)

MATERIAL	VIDA_UTIL (ANOS)
CANA	20
LADRILLO/BLOQUE	40
MADERA	25
NO TIENE	0

VIDA UTIL PARA CUBIERTAS (DC)

MATERIAL	VIDA_UTIL (ANOS)
BIJAO / CADI	10
ZINC	15
FIBROCEMENTO / ASBESTO	25
GALVALUME / ACERO /DURATECHO	30
TEJA	45
HORMIGON ARMADO	60
NO TIENE / POLIETILENO	0

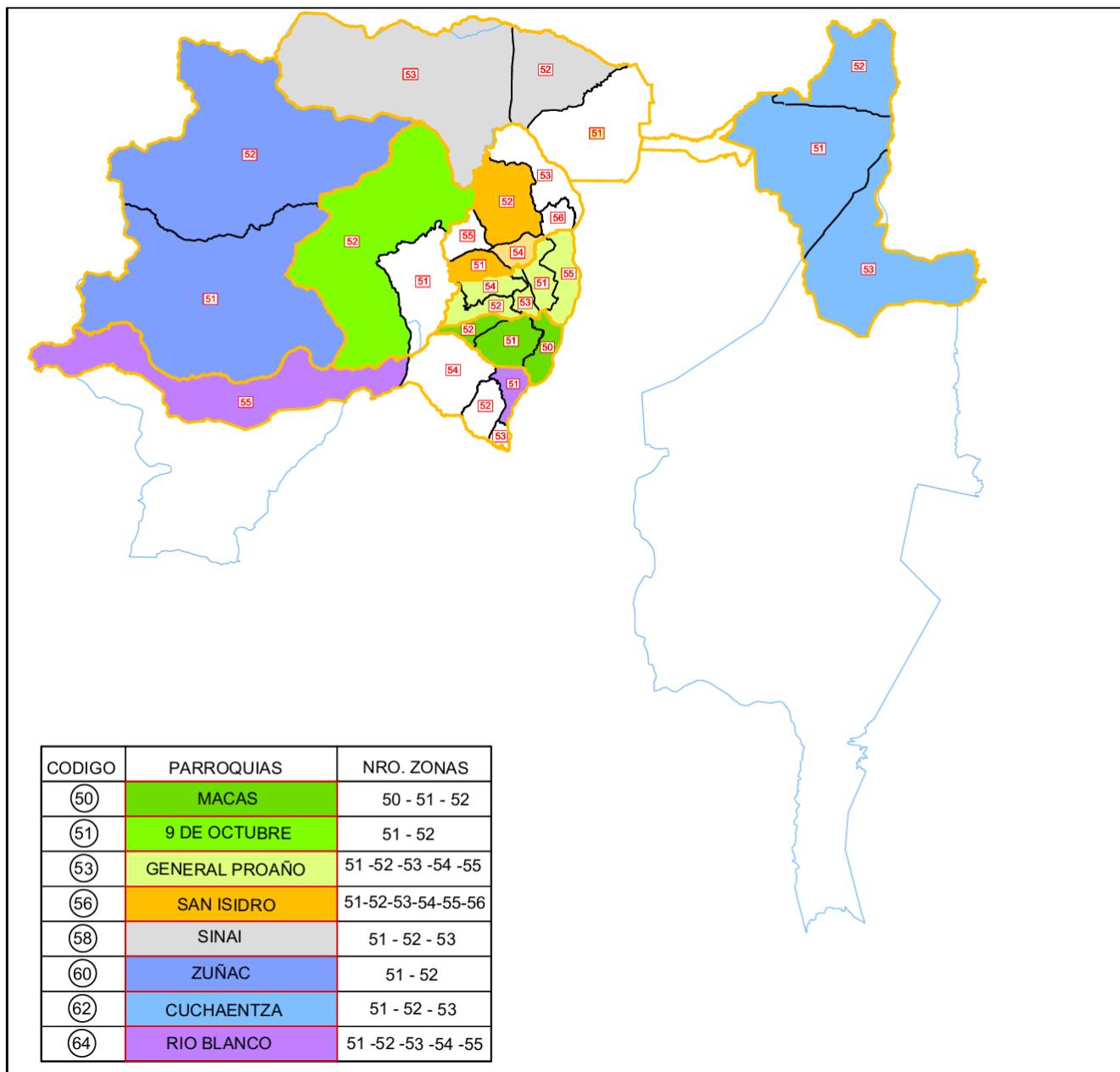


**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

    Municipio de Morona

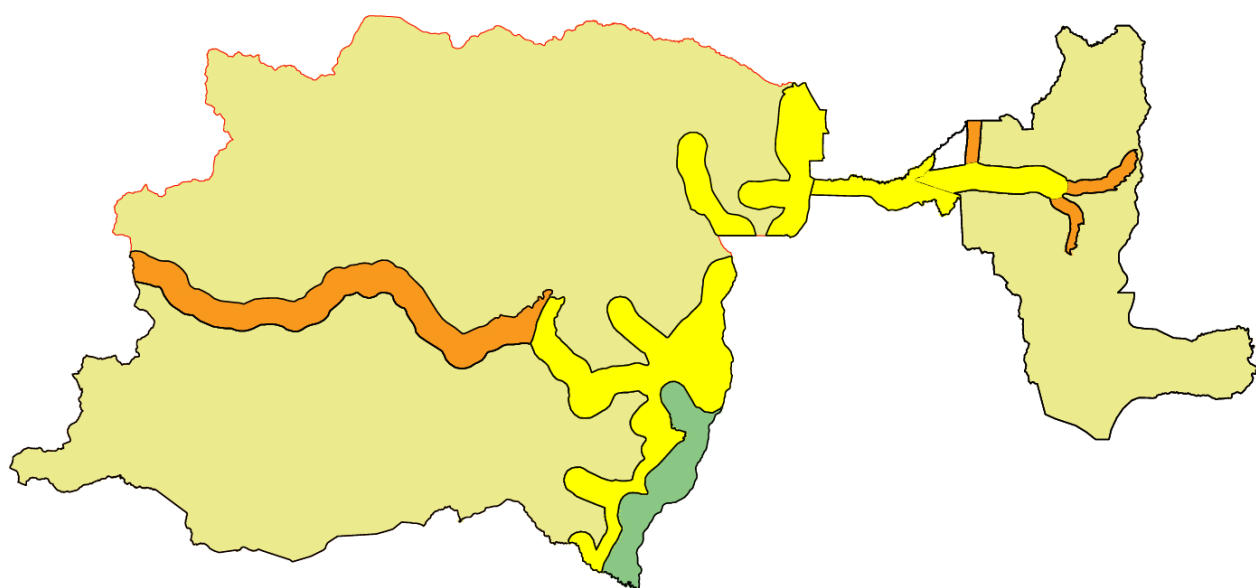
MAPA DE ZONAS





ANEXO 5

INFLUENCIAS

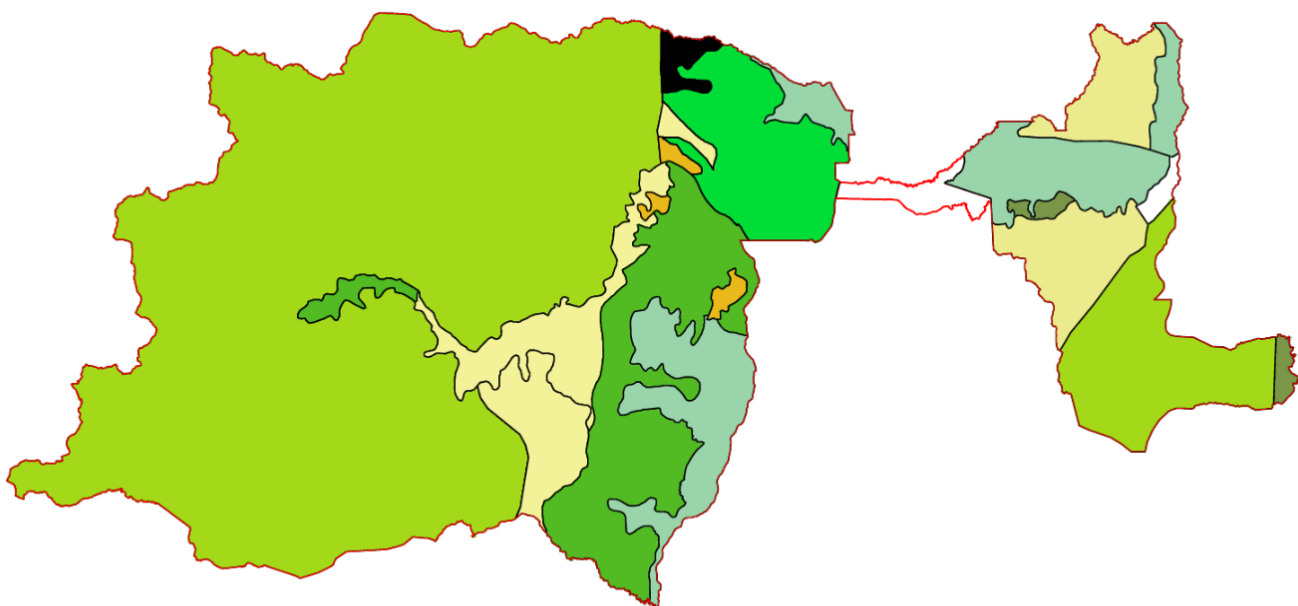


INFLUENCIAS	
	INFLUENCIA I
	INFLUENCIA II
	INFLUENCIA III
	INFLUENCIA IV



ANEXO 6

CLASES DE TIERRA



CLASES DE TIERRAS	
	CLASE 1
	CLASE 2
	CLASE 3
	CLASE 4
	CLASE 5
	CLASE 6