



ORDENANZA 007-2026

PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 -2027.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Municipal del Cantón Morona, en el marco de las competencias exclusivas conferidas por la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), tiene la responsabilidad de formar, administrar y actualizar los catastros inmobiliarios urbanos, así como determinar, administrar y recaudar el impuesto a los predios urbanos. Esta labor constituye una herramienta técnica y jurídica fundamental para la planificación territorial, la gestión del suelo y la sostenibilidad financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El catastro predial urbano, además de servir como base para la recaudación tributaria, cumple una función esencial en la estructuración de políticas públicas de ordenamiento territorial, vivienda, equipamiento urbano y prestación de servicios básicos. Por ello, mantener un catastro actualizado y ajustado a la normativa nacional vigente garantiza la equidad tributaria, la justicia social y la transparencia en la gestión pública.

La Constitución de la República, en sus artículos 264 numeral 9 y 270, establece que los gobiernos municipales tienen la potestad de generar sus propios recursos financieros, en aplicación de los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad, siendo el impuesto predial una de sus principales fuentes de ingresos propios. A su vez, el COOTAD, en sus artículos 139, 494 y 495, dispone que los catastros deben actualizarse cada dos años, estableciendo el valor de la propiedad mediante la suma del valor del suelo y de las edificaciones existentes, lo que constituye la base para la determinación de los impuestos municipales.

Asimismo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, determinan la obligación de los gobiernos autónomos descentralizados de aplicar metodologías uniformes para la valoración catastral de los bienes inmuebles, de conformidad con las directrices emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en su calidad de ente rector del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

En este contexto, se vuelve imperativo adecuar la normativa municipal a las disposiciones legales vigentes, adoptando metodologías técnicas actualizadas que permitan establecer valores justos, reales y proporcionales para los bienes inmuebles



urbanos, de modo que se garantice la equidad en la carga tributaria y se fortalezca la autonomía financiera municipal.

La presente ordenanza busca, por tanto, regular la formación, administración y actualización de los catastros prediales urbanos, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del Cantón Morona para el bienio 2026–2027. Su aplicación permitirá al Gobierno Municipal contar con una herramienta técnica confiable para la gestión territorial, la planificación del desarrollo urbano y el fortalecimiento de las finanzas locales, asegurando un sistema tributario justo, eficiente y transparente, orientado al bienestar colectivo y al cumplimiento de los fines del Estado en el nivel local.

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.

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 República: *“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: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos



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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos 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 .

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. 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 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 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 Orgánica para la eficiencia en 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 Orgánica para la eficiencia en 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 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.

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, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2026 -2027

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 en el Territorio del Cantón.



El Sistema Catastro Predial Urbano 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 relacionada 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. Las áreas urbanas en el Cantón Morona se encuentran establecidas de acuerdo a la "ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE MACAS, CABECERA CANTONAL DE MORONA Y DE CREACIÓN DEL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE GENERAL PROAÑO, SAN ISIDRO Y RÍO BLANCO".

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada por el ente rector de catastros el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Componentes de la Clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3

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, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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:
- 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. –

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 directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos , 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.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS



Art. 8. – VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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.

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,

El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, 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:

Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

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 el GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 urbanas 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 Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 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 consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, 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.

Art. 14. –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. 15. - EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o 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 serán refrendados por el Director Financiero, 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, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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: primero a intereses, luego al tributo y, por último, 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. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos, 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Catastros de la Dirección de Gestión Control Urbano Rural, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigente en el presente bienio
- 2.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
- 3.- En las solicitudes de certificación de avalúos, se adjuntarán los documentos mínimos establecidos que son:

- Certificado de no adeudar al municipio
- Copia del pago del impuesto predial año actual
- Copia de cédula y certificado de votación del propietario del predio
- Solicitud de certificación
- Según sea la naturaleza del trámite, se adjuntará lo previsto en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES (PLUSVALIA) EN EL TRASPASO DE LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN MORONA.
- Pago de servicios administrativos, según lo establece la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS.

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 IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, 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 y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas se encuentran establecidos en la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE MACAS, CABECERA CANTONAL DE MORONA Y DE CREACIÓN DEL ÁREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE GENERAL PROAÑO, SAN ISIDRO Y RÍO BLANCO”.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. – Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24. – VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. –

a.-) Valor de predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.



CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MORONA CUADRO DE COBERTURAS Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025 ÁREA URBANA DE MACAS

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,62	99,72	99,35	95,21	98,65	97,69	71,00
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,38	0,28	0,65	4,79	1,35	2,31	
SH 2	COBERTURA	99,70	99,51	99,94	80,68	99,81	90,26	69,53	94,44	91,73	86,00
	DEFICIT	0,30	0,49	0,06	19,32	0,19	9,74	30,47	5,56	8,27	
SH 3	COBERTURA	85,84	90,21	89,92	43,27	91,41	21,47	6,44	70,49	62,38	82,00
	DEFICIT	14,16	9,79	10,08	56,73	8,59	78,53	93,56	29,51	37,62	
SH 4	COBERTURA	45,92	95,15	84,01	34,06	93,31	12,38	3,67	62,87	53,92	72,00
	DEFICIT	54,08	4,85	15,99	65,94	6,69	87,63	96,33	37,13	46,08	
SH 5	COBERTURA	21,33	87,87	66,42	26,52	77,04	3,06	0,96	46,84	41,26	83,00
	DEFICIT	78,67	12,13	33,58	73,48	22,96	96,94	99,04	53,16	58,74	
SH 6	COBERTURA	11,90	55,17	41,16	22,19	45,21	0,60	0,93	19,98	24,64	73,00
	DEFICIT	88,10	44,83	58,84	77,81	54,79	99,40	99,07	80,02	75,36	
SH 7	COBERTURA	7,39	24,11	23,94	16,51	21,22	0,00	0,00	10,97	13,02	60,00
	DEFICIT	92,61	75,89	76,06	83,49	78,78	100,00	100,00	89,03	86,98	
SH 8	COBERTURA	2,14	1,36	2,28	8,62	1,17	0,00	0,00	0,41	2,00	58,00
	DEFICIT	97,86	98,64	97,72	91,38	98,83	100,00	100,00	99,59	98,00	
CIUDAD	COBERTURA	46,78	69,17	63,46	40,06	66,11	28,39	22,09	50,58	48,33	585,00
	DEFICIT	53,22	30,83	36,54	59,94	33,89	71,61	77,91	49,42	51,67	100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025 ÁREA URBANA DE GENERAL PROAÑO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	96,85	49,65	89,63	23,75	0,00	98,50	69,80	16,00



	DEFICIT	0,00	0,00	3,15	50,35	10,38	76,25	100,00	1,50	30,20	
SH 2	COBERTURA	50,74	75,79	52,46	30,99	56,21	2,53	0,00	48,42	39,64	19,00
	DEFICIT	49,26	24,21	47,54	69,01	43,79	97,47	100,00	51,58	60,36	
SH 3	COBERTURA	14,84	24,26	14,97	13,37	18,69	0,77	0,00	11,23	12,27	31,00
	DEFICIT	85,16	75,74	85,03	86,63	81,31	99,23	100,00	88,77	87,73	
CIUDAD	COBERTURA	55,19	66,68	54,76	31,34	54,84	9,02	0,00	52,72	40,57	66,00
	DEFICIT	44,81	33,32	45,24	68,66	45,16	90,98	100,00	47,28	59,43	100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025

ÁREA URBANA DE RÍO BLANCO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	6,30	96,80	95,60	79,10	78,00	73,00	0,00	91,00	64,98	8,00
	DEFICIT	93,70	3,20	4,40	20,90	22,00	27,00	100,00	9,00	35,03	
SH 2	COBERTURA	0,00	87,60	74,06	28,49	52,69	11,19	0,00	61,85	39,49	26,00
	DEFICIT	100,00	12,40	25,94	71,51	47,31	88,81	100,00	38,15	60,51	
SH 3	COBERTURA	0,00	45,30	36,40	15,75	15,38	2,25	0,00	18,00	16,63	16,00
	DEFICIT	100,00	54,70	63,60	84,25	84,63	97,75	100,00	82,00	83,37	
CIUDAD	COBERTURA	2,10	76,57	68,69	41,11	48,69	28,81	0,00	56,95	40,36	50,00
	DEFICIT	97,90	23,43	31,31	58,89	51,31	71,19	100,00	43,05	59,64	100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025

ÁREA URBANA DE SAN ISIDRO

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Municipales		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	25.49	84.41	66.89	27.72	41.62	43.78	31.62	16.00	34.21	38.00
	DEFICIT	74.51	15.59	33.11	72.28	58.38	56.22	68.38	84.00	65.79	
CIUDAD	COBERTURA	25.49	84.41	66.89	27.72	41.62	43.78	31.62	16.00	34.21	38,00
	DEFICIT	74.51	15.59	33.11	72.28	58.38	56.22	68.38	84.00	65.79	100%

Los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por manzanas y ejes según consta en los siguientes cuadros (Anexo 1):



**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2025
ÁREA URBANA DE GENERAL PROAÑO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,54	32,00	6,26	23,00	16
2	5,76	22,00	3,43	13,00	19
3	3,30	12,00	1,20	4,00	31

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2025
AREA URBANA DE SAN ISIDRO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,26	15,00	2,12	4,00	37

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2024
ÁREA URBANA DE RÍO BLANCO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	7,96	42,00	6,14	32,00	8
2	5,65	31,00	3,43	19,00	26
3	3,25	18,00	0,99	6,00	16

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2025
AREA URBANA DE MACAS**



SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No. Mz
1	9,47	269,00	8,44	239,00	71
2	8,41	159,00	7,38	141,00	86
3	7,32	93,00	6,29	86,00	82
4	6,25	63,00	5,21	69,00	72
5	5,17	49,00	4,14	45,00	83
6	4,11	43,00	3,07	39,00	73
7	3,06	38,00	2,03	28,00	60
8	1,95	26,00	1,16	17,00	58

Al valor establecido en la matriz de ponderación se han considerado excepciones al valor del suelo en manzaneros ubicados en la parroquia Macas, debido características especiales de ubicación, suelo y topografía, según consta en Anexo 2.

A los predios ubicados en las cabeceras parroquiales urbanas de General Proaño, San Isidro y Río Blanco debido a sus características especiales topográficas y de uso de suelo con vocación agrícola, en rangos de 5.000,00 m² a 10.000,00 m² de área, se aplicará el valor de 5,00 USD/m² y de 10.001, 00 m² en adelante, se aplicará el valor de 3,00 USD/m²

En terrenos que se encuentren en las zonas de preservación ecológica o con altos niveles de pendientes, la Unidad de Control Urbano definirá en áreas y porcentajes respecto al global del terreno las respectivas áreas útiles y las pendientes correspondientes. Para la determinación de la base imponible, sobre la cual se calculará el impuesto predial, se considerará el área útil del terreno.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos, 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 para la ciudad de Macas y áreas urbanas de San Isidro, General Proaño y Río Blanco.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

	INDICADOR	LIMITE FACTORIAL INFERIOR	LIMITE FACTORIAL SUPERIOR
	GEOMÉTRICO		
1	Relación frente / fondo	0.94	1.00
2	Forma del terreno	0.94	1.00



3	Superficie del terreno	0.94	1.00
4	Localización de la manzana	0.94	1.00
TOPOGRÁFICO			
1	Topografía	0.93	1.00
ACCESIBILIDAD A SERVICIOS			
1	Agua, electricidad, alcantarillado	0.88	1.00
2	Vías	0.88	1.00
3	Aceras, telefonía, recolección de basura	0.88	1.00

- **GEOMETRICOS**

GEOMÉTRICOS				
1	RELACION FRENTE / FONDO			
	FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
	1:3	3:1	0.333	1.00
	1:4	4:1	0.250	0.9925
	1:5	5:1	0.200	0.9850
	1:6	6:1	0.1667	0.9775
	1:7	7:1	0.1429	0.9700
	1:8	8:1	0.1250	0.9625
	1:9	9:1	0.1111	0.9550
	1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400	
2	FORMA DEL TERRENO			
	REGULAR		1.00	
	IRREGULAR		0.97	
	MUY IRREGULAR		0.94	
3	SUPERFICIE DEL TERRENO			
	RANGOS DE VARIACIÓN (m²)			COEFICIENTE
	1 m ²	a	50 m ²	1.00
	50 m ²	a	250 m ²	0.99
	250 m ²	a	500 m ²	0.98
	500 m ²	a	1000m ²	0.97
	1000 m ²	a	2500 m ²	0.96
	2500 m ²	a	5000 m ²	0.95
	5000 m ²	a	Más	0.94
4	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			
	ESQUINERO		1.00	
	EN CABECERA		1.00	
	MANZANERO		1.00	
	INTERMEDIO		0.98	
	EN CALLEJON		0.97	
	INTERIOR		0.95	
	EN CALLEJON		0.97	
	EN L		0.99	
EN T		0.99		



	TRIÁNGULO	0.96
--	-----------	------

- **TOPOGRAFICOS**

TOPOGRÁFICOS		
1	TOPOGRAFÍA	
	A NIVEL	1.00
	BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0.98
	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
	ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95
	ACCIDENTADO	0.93

- **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
1	AGUA, ELECTRICIDAD, ALCANTARILLADO	
	3 SERVICIOS	1.00
	2 SERVICIOS	0.94
	1 SERVICIO	0.88
	0 SERVICIOS	0.80
2	VÍAS	
	ADOCRETO, ADOQUÍN, ASFALTO, HORMIGON ARMADO	1.00
	TEXTURIZADO	0.97
	PIEDRA BOLA	0.94
	LASTRE	0.91
	TIERRA	0.88
3	ACERAS, BORDILLOS, TELEFONÍA, RECOLECCION DE BASURA, ASEO DE CALLES	
	4 SERVICIOS	1.00
	3 SERVICIOS	0.97
	2 SERVICIOS	0.94
	1 SERVICIOS	0.91
	0 SERVICIO	0.80



**MUNICIPIO
DE MORONA**

Administración 2023-2027

 Municipio de Morona



Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: **de carácter general**; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura**; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados**; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de muy bueno, bueno, regular y malo.

Se establece la constante de correlación en 15.34.



FACTORES RUBROS EDIFICACIÓN DEL PREDIO							
RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR	RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
COLUMNAS		PISOS		PUERTAS		SANITARIOS	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Acero	0,1629	Adoquín / Adocreto	0,5571	Aluminio y vidrio	0,7390	Inst. hidrosanitarias	0,3422
Caña	0,0911	Alfombra	0,3747	Hierro	0,2355		
Hormigón Armado	0,2166	Cemento alisado	0,2484	Madera	0,7351	BAÑOS	
Madera Común	0,3563	Cerámica / baldosa	0,6610	Madera panelada	0,7390	No tiene	0,0000
Mixto (acero y hormigón)	0,4127	Duela	0,8071	Madera tamboreada	0,7390	Baños	0,1780
Pambil	0,2434	Piso flotante	0,4202	Metálica enrollable	1,1665		
Pilotes de hormigón armado	0,8339	Gress	0,1278	Tol	0,8076	ELÉCTRICAS	
		Madera común	0,3376	Vidrio templado	0,9639	No tiene	0,0000
VIGAS Y CADENAS		Mármol / marmolina	0,6369	Caña	0,1246	Inst. eléctricas	0,4004
No tiene	0,0000	Parquet	0,7126	Malla	0,0562	Luminarias	0,0635
Acero/hierro	0,2626	Porcelanato	0,5552				
Caña	0,0280	Tabla / Tablón	0,4874	VENTANAS			
Hormigón Armado	0,7811	Vinil	0,3769	No tiene	0,0000		
Madera común	0,3240	REVESTIM. PARED		Aluminio	1,3521		
Madera procesada fina	1,8384	No tiene	0,0000	Hierro	0,4952		
Pambil	0,3240	Alucubond	7,1268	Madera común	1,2133		
CONTRAPISO		Calcininas	0,6226	Madera procesada fina	1,3836		
No tiene	0,0000	Caucho / esmalte	1,5939	Caña	0,2656		
Hormigón simple	0,8382	Cerámica	5,7239	VIDRIOS			
Ladrillo visto	0,3737	Enlucido arena cemento	4,4039	No tiene	0,1780		
Tierra	0,0628	Fachaleta	4,3707	Malla	0,3219		
Caña	0,3737	Graniplast (texturizado)	6,2261	Vidrio común	0,3229		
Madera común	0,5402	Laca	1,7558	Vidrio templado	1,1986		
Piso pambil	0,4554			Vidrio catedral	0,2542		
ENTRE PISOS		TUMBADOS					
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000				
Acero	0,7457	Arena Cemento	0,2880				
Hierro	0,8050	Fibra mineral	0,8852				
Losa Hormigón Armado	0,8581	Gypsum	2,6240				
Madera hormigón	0,8431	Madera procesada fina	6,2697				
Madera común	0,5179	Madera triplex	0,6158				
Madera procesada fina	2,8438	Yeso - estuco	1,0622				
Caña	0,6826						
Pambil	0,8317						
PAREDES		REVESTIM. CUBIERTA					
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000				
Bahareque	0,7432	Arena Cemento	0,2880				
Bloque	0,8876	Fibro cemento	0,2547				
Caña	0,6050	Cady paja	0,0410				
Ferro cemento	1,2201	Cerámica	0,5585				
Gypsum	1,0930	Chova	0,1925				
Ladrillo	0,6050	Galvalume	0,1304				
Lona	0,2542	Paja toquilla	0,0410				
Madera común	0,7512	Policarbonato	0,5846				
Madera procesada fina	2,5205	Teja ordinaria	0,4501				
Malla	0,1591	Teja vidriada	0,4501				
Prefabricado Horm. simple	3,0309	Teja Toledo	0,1320				
Piedra	0,6355	Zinc	0,4860				
Zinc	0,1017	Hormigón simple	0,2880				
ESTRUCTURA CUBIERTA							
No tiene	0,0000						
Acero	0,7432						
Caña	0,8876						
Hierro	0,6050						
Losa de Hormigón Armado	0,6050						
Madera común	1,2201						
Madera procesada fina	1,0930						
Pambil	0,7512						



Factores de Depreciación de Edificación Urbano

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN							
AÑOS	HORMIGON	HIERRO / EST. METÁL.	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE / LADRILLO	BAHAREQU E	ADOBE TAPIAL
0 - 2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3 - 4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5 - 6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7 - 8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9 - 10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83
11 - 12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13 - 14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74
15 - 16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17 - 18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65
19 - 20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21 - 22	0.70	0.70	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23 - 24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25 - 26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27 - 28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29 - 30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.59	0.44	0.44
31 - 32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33 - 34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35 - 36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37 - 38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39 - 40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41 - 42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43 - 44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45 - 46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.30
47 - 48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49 - 50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28
51 - 52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53 - 54	0.46	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26
55 - 56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57 - 58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59 - 60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61 - 64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65 - 68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.21
69 - 72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73 - 76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77 - 80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81 - 84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85 - 88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.



AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN				
AÑOS CUMPLIDOS	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
0 - 2	1	1	0,84	0,61
3-4	1	1	0,84	0,61
5-6	1	1	0,81	0,61
7-8	1	1	0,78	0,59
9-10	1	1	0,75	0,57
11-12	1	1	0,72	0,55
13-14	1	1	0,70	0,53
15-16	1	1	0,67	0,51
17-18	1	1	0,65	0,50
19 -20	1	1	0,63	0,48
21-22	1	1	0,61	0,47
23-24	1	1	0,59	0,45
25-26	1	1	0,57	0,44
27-28	1	1	0,55	0,43
29-30	1	1	0,53	0,42
31-32	1	1	0,51	0,40
33-34	1	1	0,50	0,39
35-36	1	1	0,48	0,38
37-38-	1	1	0,47	0,37
39-40	1	1	0,45	0,36
41-42	1	1	0,44	0,35
43-44	1	1	0,43	0,34
45-46	1	1	0,42	0,34
47-48	1	1	0,40	0,33
49-50	1	1	0,39	0,32
51-52	1	1	0,38	0,31
53-54	1	1	0,37	0,31
55-56	1	1	0,36	0,30
57-58	1	1	0,35	0,30
59-60	1	1	0,34	0,20
61-64	1	1	0,34	0,20
65-68	1	1	0,33	0,20
69-72	1	1	0,32	0,20
73-76	1	1	0,31	0,20
77-80	1	1	0,31	0,20
81-84	1	1	0,30	0,20
85-88	1	1	0,30	0,20
89 o más	1	1	0,29	0,20

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

Art. 25. - 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. 26. – 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:

El 1^o/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

El 2^o/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. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES. - 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. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.93 o/oo (POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2^o/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. 30. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados 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. 31. - 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. 32. - 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:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
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.

Art. 33 –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. 34. – 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. 35. - 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.

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.

Sustitúyase la disposición general segunda por la siguiente:

SEGUNDA.- Las exoneraciones para las personas adultas mayores y/o personas con discapacidad se aplicaran de forma directa e inmediata desde la vigencia de esta ordenanza y desde que el derecho les asiste a los beneficiarios.

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

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación 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 27 días del mes de abril del 2026.

Mag. 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 “**PRIMERA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 - 2027**” que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 06 de y 27 de abril del 2026, 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 28 de abril de 2026. 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

Mag. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA



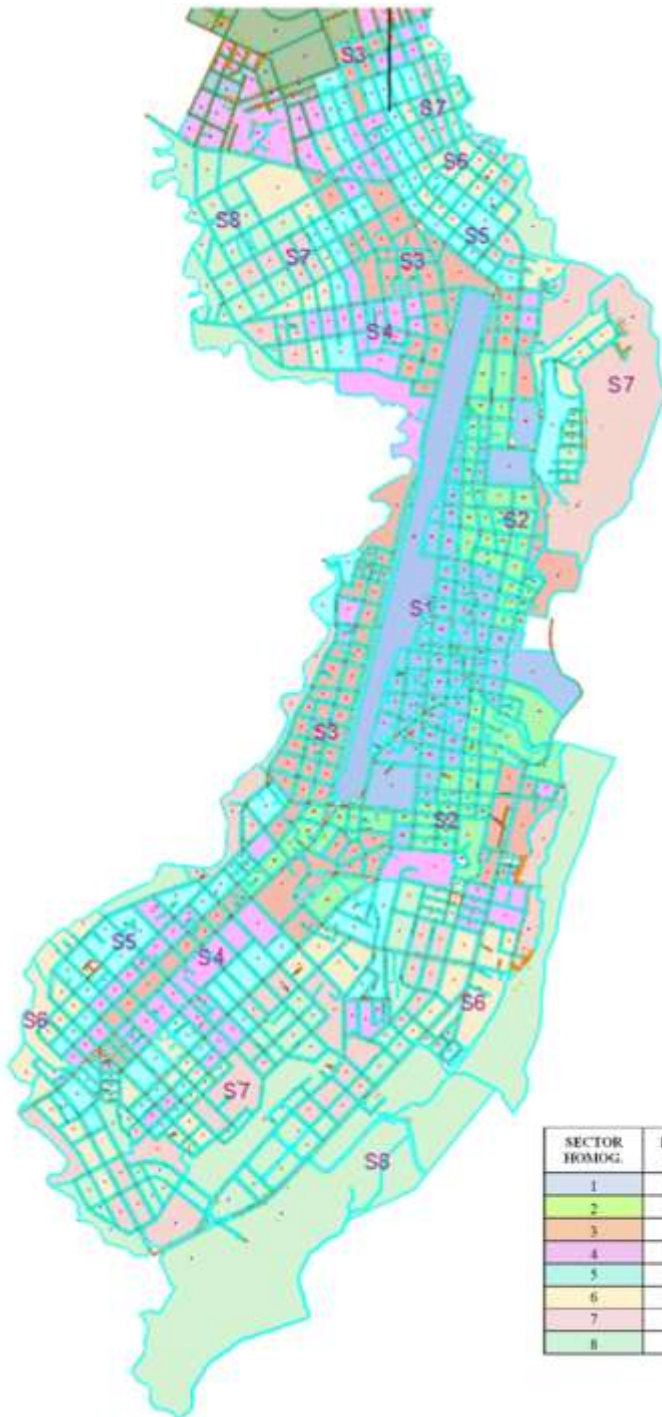
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA
CERTIFICACIÓN: en el despacho de la alcaldía, ciudad de Macas a las 10H00 del 28 de abril de 2026, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mag. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ANEXO 1

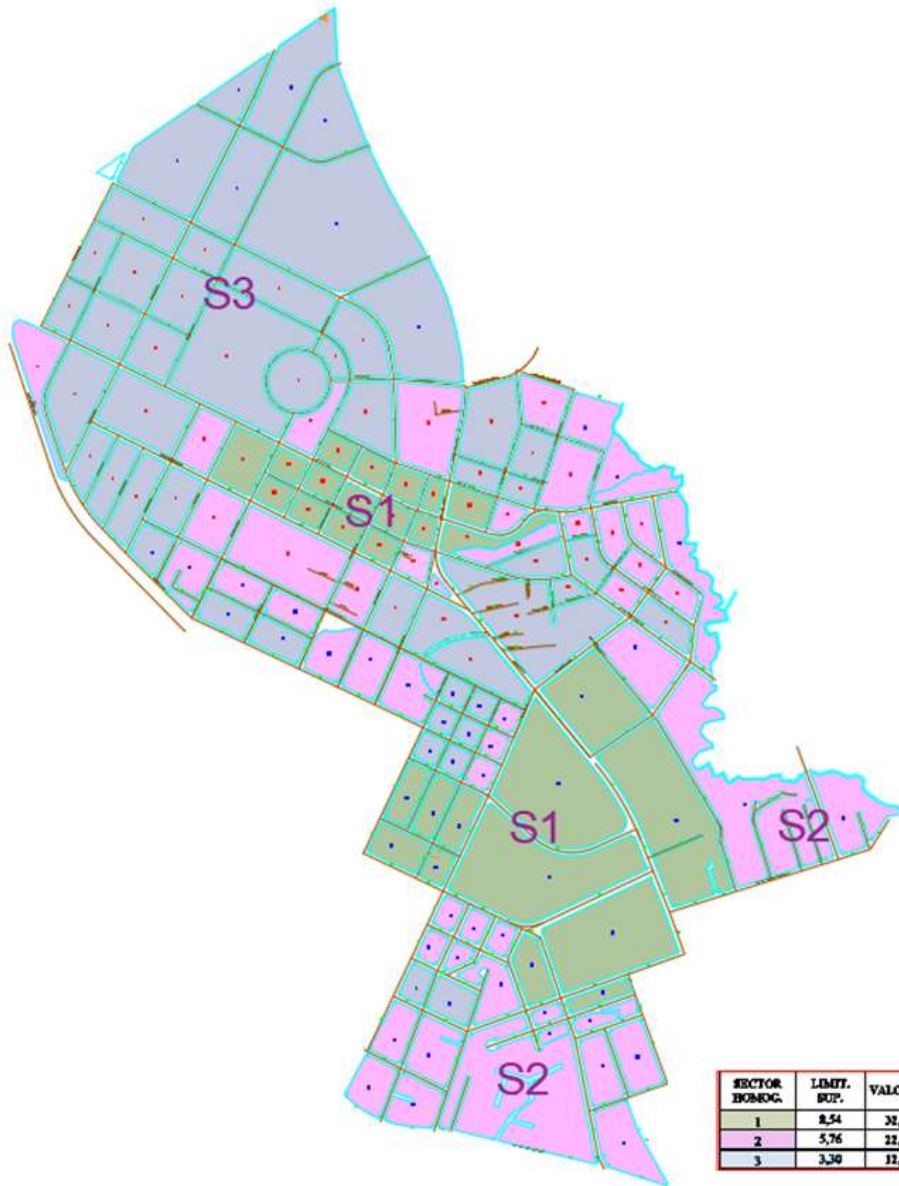
MACAS



SECTOR HOMOGE.	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	No. Mz
1	9,47	269,00	8,44	239,00	71
2	8,41	111,00	7,38	99,00	86
3	7,32	65,00	6,29	60,00	82
4	6,25	48,00	5,21	46,00	72
5	5,17	34,00	4,14	32,00	83
6	4,11	30,00	3,07	27,00	73
7	3,06	27,00	2,03	20,00	60
8	1,95	18,00	1,16	12,00	58

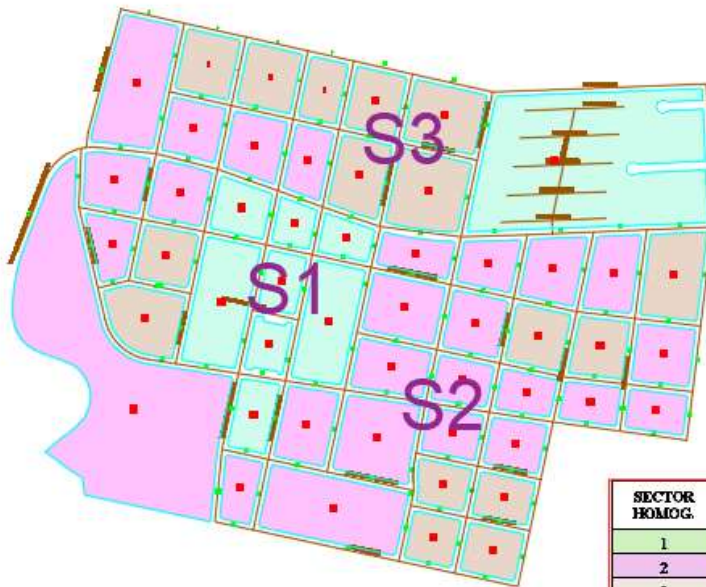


GENERAL PROAÑO





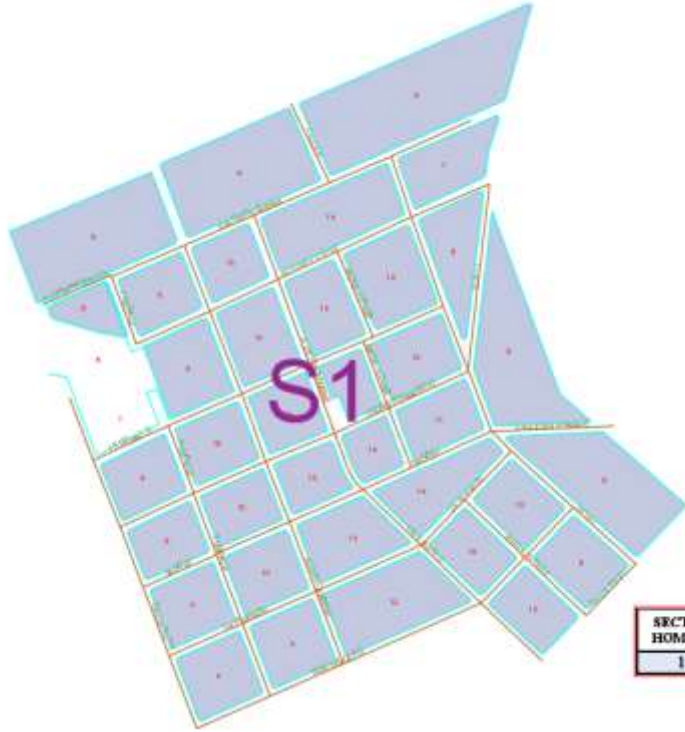
RIO BLANCO



SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. M ²
1	7,96	42,00	6,14	32,00	8
2	5,65	31,00	3,43	19,00	26
3	3,25	18,00	0,99	6,00	16



SAN ISIDRO



SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR MP	LIMIT. INF.	VALOR MP	No. de Lotes
1	8,26	15,00	2,12	4,00	37

ANEXO 2

Clave catastral manzana	Valor de matriz de ponderación	Excepción
1401500604010	13	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500604009	15	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500402024	20	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 3,00 USD, QUE NO TIENEN ACCESO A NINGÚN SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA.
1401500905002	12	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.
1401500904011	12	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.
1401500904038	15	NOTA.- SE CONSIDERA EN ESTE MANZANERO A LOS PREDIOS MAYORES A 10.000 M2 EL VALOR DE 6,00 USD, QUE SI TIENEN ACCESOS A SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.