



**N° 676-2025**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, en cumplimiento de expresas disposiciones constitucionales y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, procede a aprobar la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, EN EL CANTÓN LAGO AGRIO**; su motivo primordial es; en cumplimiento a las disposiciones del Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del 2008, del Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD “las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizadas en forma permanente, los catastros con el valor de la propiedad actualizado”. Y del Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, que señala que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”.



## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO

### CONSIDERANDO:

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

**Que**, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales".

**Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

**Que**, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.



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

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

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos Descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que, al Concejo Municipal, le corresponde: 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;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 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**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

**Que**, el COOTAD prescribe en el artículo 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 los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del 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**, 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**, en aplicación al artículo 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.

**Que**, el artículo 504 del COOTAD, prescribe lo siguiente: “Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

**Que**, el artículo 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.

**Que**, el artículo 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 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 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.

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 DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, EN EL CANTÓN LAGO AGRIO.**

**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 urbano y rural en el Territorio del Cantón.



El Sistema de 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. JURISDICCIÓN TERRITORIAL-** Comprende dos momentos:

**a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa



parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 1. El código territorial local está compuesto por diez y siete dígitos numéricos de los cuales uno es para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, distribuida de la siguiente manera; tres para UNIDAD, tres para BLOQUE y tres para PISO.

**b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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 los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha o formulario de declaración.



**Art. 5. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Lago Agrio.

**Art. 6. 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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los Art: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios posesionarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el artículo 509 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la cedula o certificado correspondiente por parte del contribuyente.



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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

De conformidad con la Ley las deducciones, rebajas y exenciones serán de carácter obligatorio para las personas adultas mayores, discapacidad, y con enfermedades catastróficas.

**Art. 9. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** 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 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 artículo 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. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito, 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. 11. - 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. 12. - NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 13. - RECLAMOS Y RECURSOS-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 132 al 138 del Código Orgánico Administrativo, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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. 14. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a 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 urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15.- 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.

**Art. 16. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

**Art. 17.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados declaradas zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 18.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. -** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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



**Art. 19.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Previo a la determinación del valor de la propiedad se determinaron Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) para valorar el suelo.

**Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).-** Se definieron las variables como aquellas condicionantes de valor económico en las diferentes parroquias y se realizó las uniones entre las variables, que estudia la relación y las propiedades de una operación de aquellos elementos que están contenidos dentro de un mismo polígono que, junto con la lógica, permite definir elementos de iguales características en un espacio geográficamente igual; obteniendo las siguientes Zonas Homogéneas Físicas:

ZONAS HOMOGENEAS	
NUEVA LOJA	ZHF1
	ZHF2
	ZHF3
DURENO	ZHF1
	ZHF2
	ZHF3
GENERAL FARFAN	ZHF1
	ZHF2
EL ENO	ZHF1
	ZHF2
PACAYACU	ZHF1
	ZHF2
JAMBELI	ZHF1
	ZHF2
SANTA CECILIA	ZHF1
	ZHF2
	ZHF3
10 DE AGOSTO	ZHF1
CENTROS	ZHF1

**Zonas Homogéneas Geoeconómicas.-** Son los espacios geográficos de una región con características similares en cuanto a su precio. Por el cual se establece a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor del mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.



ZONAS HOMOGENIAS	
ÁREA URBANA	ZHG
NUEVA LOJA	ZHG1
	ZHG2
	ZHG3
	ZHG4
	ZHG5
	ZHG6
	ZHG7
DURENO	ZHG1
	ZHG2
GENERAL FARFAN	ZHG1
	ZHG2
	ZHG3
ELENO	ZHG1
	ZHG2
	ZHG3
PACAYACU	ZHG1
	ZHG2
	ZHG3
JAMBELI	ZHG1
	ZHG2
SANTA CECILIA	ZHG1
	ZHG2
10 DE AGOSTO	ZHG1
	ZHG2
CENTROS POBLADOS	ZHG1

**a) VALOR DE TERRENOS.-** 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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.



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. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

### VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO ÁREA URBANA DE LAGO AGRIO

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS (ZHF)		
AREA URBANA	Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG)	Precio M2
DURENO	1	15,27
	1	11,62
GENERAL FARFAN	1	12,68
	2	26,09
	3	7,73
EL ENO	1	20,59
	2	13,58
	3	7,80
PACAYACU	1	19,46
	2	37,65
	3	24,95
JAMBELI	1	14,23
	2	12,47
SANTA CECILIA	1	11,42
	2	7,81



ZONAS HOMÓGENEAS FÍSICAS (ZHF)

AREA URBANA	Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG)	Precio M2
10 DE AGOSTO	1	18,70
	2	7,82
RECINTO SAN ANDRÉS, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
RECINTO SALINAS, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
RECINTO ORELLANA, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
RECINTO UNION CAMPESINA, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
CENTRO POBLADO REINA DEL CISNE, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
CENTRO POBLADO SAN PEDRO EL CONDOR, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	3,00
CENTRO POBLADO SAN FRANCISCO 1, PARROQUIA 10 DE AGOSTO	1	4,00
RECINTO NUEVO MUNDO, PARROQUIA GENERAL FARFAN	1	4,00
RECINTO TRES PALMAS, PARROQUIA GENERAL FARFAN	1	3,00
RECINTO CORAZON ORENSE, PARROQUIA GENERAL FARFAN	1	3,00
RECINTO CHONE UNO, PARROQUIA PACAYACU	1	3,00
CENTRO POBLADO PATRIA NUEVA, PARROQUIA GENERAL FARFAN	1	4,00
RECINTO JESUS DE NAZARETH, PARROQUIA SANTA CECILIA	1	3,00
RECINTO MARISCAL SUCRE, PARROQUIA SANTA CECILIA	1	3,00
RECINTO EL EDEN, PARROQUIA SANTA CECILIA	1	3,00
RECINTO YANAYACU, PARROQUIA EL ENO	1	3,00
RECINTO LAS DELICIAS, PARROQUIA EL ENO	1	6,00
RECINTO FUGONES, PARROQUIA EL ENO	1	3,00
COMUNA SAN BARTOLO, PARROQUIA EL ENO	1	3,00
CENTRO POBLADO SULTANA DE BOLIVAR, PARROQUIA JAMBELI	1	3,00
CENTRO POBLADO CHIRITZA, PARROQUIA PACAYACU	1	6,00
RECINTO LAS DELICIAS, PARROQUIA DURENO	1	3,00
RECINTO 24 DE MAYO, PARROQUIA DURENO	1	3,00



ZONAS HOMÓGENEAS FÍSICAS (ZHF)		
AREA URBANA	Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG)	Precio M2
NUEVA LOJA	1	271,30
	2	90,39
	3	41,50
	4	45,52
	5	28,04
	6	26,00
	7	17,17

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al avalúo final del terreno constituye uno de los factores primordiales para la comercialización. Se propone un modelo para calcular el avalúo final del terreno, basado en los principios estipulados en la normativa legal vigente para la valoración del suelo.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES		
Nº	FACTORES	COEFICIENTE
1	Factor Frente (Ff)	0,90 a 1,10
2	Factor Fondo o Profundidad (Fp)	0,50 a 1,00
3	Coficiente de Características (CoCs)	0,92 a 1,00
4	Coficiente de topografía (CoT)	0,95 a 1,00
5	Coficiente de Forma (CoFo)	0,90 a 1,00
6	Coficiente de Superficie )CoS)	0,80 a 1,00
7	Coficiente de Localización en la manzana (CoL)	0,94 a 1,00
8	Coficiente de Infraestructura básica (CoiB)	0,90 a 1,00
9	Coficiente de Vialidad (CoV)	0,88 a 1,00
10	Coficiente de Infraestructura complementaria y servicios (CoiBC)	0,90 a 1,00



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

$$VIT = S * Vsh * Fat$$

$$Fat = Ff * Fp * CoCs * CoT * CoFo * CoS * CoL * CoIB * CoV * CoIBC$$

Donde.

VIP = Valor individual del terreno

S = **Superficie** del terreno

Vsh = Valor del sector homogéneo

Fat = Factor de ajuste de terreno

Ff = Factor Frente

Fp - Factor fondo o profundidad

CoCs = Coeficiente de característica del suelo

CoT = Coeficiente de topografía

CoFo - Coeficiente de forma

CoS = Coeficiente de superficie

CoL = Coeficiente de localización

Co IB = Coeficiente de infraestructura básica

CoV = Coeficiente de vialidad

CoIBC= Coeficiente de infraestructura básica complementaria y servicios.

## **b) VALOR DE EDIFICACIONES**

El Método de Costo de Reposición es el aplicado para la Valoración de Construcción en el Cantón Lago Agrio, en concordancia al Marco Legal vigente del COOTAD 2015, en el que se establece que el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria bajo los siguientes elementos:

- i. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de ventas de parcelas o solares de



condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicando por la superficie de la parcela o solar;

ii. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de Reposición; y

iii. 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.

Conociendo que el Método de Reposición es directo para el avalúo de una construcción, y consiste básicamente en estimar el Valor Comercial de un Inmueble, trasladando los materiales utilizados a los costos actuales y, posteriormente, restarle la depreciación acumulada; se determinaron los siguientes elementos como proceso para la aplicación de este modelo en el cantón Lago Agrio:

El avalúo final de las edificaciones dentro de un predio, constituye uno de los factores primordiales para la comercialización. Se propone un modelo para calcular el avalúo final de la construcción, basado en los principios estipulados en la normativa legal vigente para la valoración del suelo. Para determinar cuantitativamente el valor catastral de una edificación es necesario determinarlo mediante la siguiente fórmula lineal:

$$VICP = Sc * PUt * Fae$$

$$Fae = (Fac * Ftc * Fcc * Fue * Fec) + Vac \quad Fec = 1 - D \quad \text{Donde.}$$

VICP = Valor individual de las construcciones del predio

Se = Superficie de las construcciones

PUt = Precio Unitario Base por tipo de edificación (m<sup>2</sup>)

Fae = Factor de ajuste de las edificaciones y construcciones.



CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

Nº	FACTORES	COEFICIENTE
1	Factor uso de la edificación/construcción (Fuc)	1.00 a 1,50
2	Factor de acabados de la edificación/construcción (Fac)	0,80 a 1,20
3	Factor de conservación de la edificación/construcción (Fcc)	0,75 a 1,00
4	Factor etapa de edificación/construcción (Ftc)	0,00 a 1,00
5	Factor edad de la edificación/construcción (Fec)	$D=0,5*[(E/Vu)+(E/Vu)^2]$

Fue = Factor uso de la edificación/construcción

Fac = Factor acabados de la edificación/ construcción

Fce = Factor conservación de la edificación/ construcción

Ftc = Factor etapa de la edificación / construcción

Fec = Factor edad de la edificación/construcción

D = Factor depreciación de la edificación

Vac = Valores totales por adicionales constructivos

VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN CATASTRO ÁREA URBANA DE LAGO AGRIO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (PUt)						
TIPOLOGIA	Vida útil	REPOSISION	PRECIO M2			
	Años		%	1 A 2 Pisos	3 a 4 Pisos	4 a 5 Pisos
HORMIGON	70	10	334,87	403,41	467,61	527,80
METAL	35	10	275,45	345,01	374,79	384,79
MADERA	20	10	143,02	149,11		
MIXTA DE HORMIGON	60	10	317,04	369,98	427,45	481,71
MIXTA DE METAL	50	10	293,27	357,27	385,02	397,27
MIXTA DE MADERA	25	10	200,58	208,01		

Edad (E) es determinada por la diferencia en años entre la fecha de construcción o mejora y la fecha en la cual se va a determinar la edad. Se tomará a la fecha de mejora en reemplazo a la de construcción siempre y cuando las mejoras sean considerables y a criterio de la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMLA.



Se entenderá que los valores correspondientes a adicionales constructivos se sumarán de acuerdo a las cantidades propias de la obra o adicional multiplicado por el precio unitario y afectado por la vida útil y valora residual tal como se expone en el Siguiete cuadro.

N°	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
			\$ USD	AÑOS	%
1	PORTAL	m2	354,17	50	10
2	ALARMA COMUNITARIA	u	1.125,00	10	10
3	ASADERO O BBQ	m2	95	50	10
4	ASENSOR	u	13.290,00	20	10
5	BOMBA HIDRONEUMATICA	u	380	10	2
6	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m2	48,85	50	10
7	CANCHA DEPORTIVA CESPED NATURAL	m2	29,7	30	10
8	CANCHA DEPORTIVA CESPED SINTETICO	m2	29,7	10	2
9	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m2	7,2	40	10
10	CENTRAL TELEFONICA	u	360	10	2
11	CERRAMIENTO/LADRILLO BLOQUE ENLUCIDO	ml	30	50	10
12	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	ml	18	50	10
13	CISTERNA	u	210	50	10
14	ESCALERA ELECTRICA	ml	22.305,67	15	10
15	GAS CENTRALIZADO	u	162	10	1
16	MURO DE PIEDRA	ml	84,02	80	10
17	NO. CERRAMIENTO MAMPOSTERIA/CERAMICA BAJO	ml	130	60	10
18	NO. CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	ml	20,35	35	10
19	NO. CERRAMIENTO MALLA/MAMPOSTERIA	ml	17,35	35	10
20	NO. SISTEMA CONTRA INCENDIO	u	18,85	10	1
21	NO. SISTEMA DE VIGILANCIA	u	1.905,00	10	1
22	NO. SISTEMA DE TRANSMISION SATELITAL	u	2.300,00	10	1
23	PISCINA CUBIERTA	m2	58	50	10
24	PISCINA DESCUBIERTA	m2	36	50	10
25	PLANTA ELECTRICA	u	1.345,00	5	1
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	ml	450	20	10
27	PORTON AUTOMATICO MADERA-HIERRO	ml	340	15	2
28	RESERVORIO	m2	100	50	10
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	u	2.000,00	5	1
30	SISTEMA CLIMATIZACION	u	66	5	1



N°	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VIDA ÚTIL	VALOR RESIDUAL
			\$ USD	AÑOS	%
31	OTRO	u	112	10	10
32	PATIO ABIERTO/JARDIN	m2	5	30	10
33	SISTEMA DE TRATAMIENTO DEL AGUA POTABLE	u	5.542.331,24	45	5
34	EXTINTORES	u	100	5	1
35	MONTAJE E INSTALACIÓN EQUIPOS DE RACK	u	1.392,95	10	2
36	ASENSOR CAP. 6 PERSONAS	u	38.864,65	10	2
37	PARQUEADERO ABIERTO	m2	150	100	10
38	ESTADIO	m2	21,5	50	10
39	ILUMINACION DE ESTADIO	u	11.167,04	5	3
40	PLANTA DE TRATAMIENTO AGUA POTABLE	u	145.000,00	10	5
41	CERRAMIENTO LADRILLO VISTO 3 M ALTO Y 15 ANCHO	ml	67,5	80	5
42	CAÑA GUADUA CULTIVADA	m2	31,5	10	1
43	MIRADOR DE CRISTAL	m2	200.000,00	20	5
44	S/I	u	750	10	10
45	ILUMINACIÓN DE ESTADIO	u	11.167,04	5	3

El valor final de avalúo total del predio y construcción resulta como la suma del avalúo del suelo y de las construcciones.

**Art. 20.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible es el valor de la propiedad prevista en el catastro, sobre cuyo valor se aplica la banda impositiva.

**Art. 21.- DETERMINACIÓN DE LA BANDA IMPOSITIVA.-** Para el impuesto predial urbano del bienio 2026-2027, se calculará aplicando los parámetros contenidos en el Art. 504 del COOTAD, de acuerdo con las siguientes escalas:

- a) Propiedades con una base imponible sea igual o superior a \$500.000,01 dólares, se aplicará una banda impositiva del uno punto cinco por mil (1,5 x 1000).
- b) Propiedades cuyas bases imponibles se encuentren entre \$200.000,01 dólares, a \$500.000,00, se aplicará una banda impositiva del uno por mil (1 x 1000).
- c) Propiedades cuyas bases imponibles se encuentren entre \$100.000,01 dólares a \$200.000,00 dólares, se aplicará una banda impositiva del cero punto setenta por mil (0,70 x 1000).



- d) Propiedades cuyas bases imponibles se encuentre entre \$50.000,01 dólares a \$100.000 dólares, se aplicará una banda impositiva del cero punto cuarenta por mil (0,40 x 1000).
- e) Propiedades cuyas bases imponibles sean desde las veinticinco (25) remuneraciones básicas del trabajador a \$50.000,00 dólares, se aplicará una banda impositiva del cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000).
- f) Propiedades menores a las veinticinco (25) remuneraciones básicas del trabajador estarán exentas del pago.
- g) En todos los predios con destino a las empresas petroleras, empresas de abastecimiento y mantenimiento de la misma industria se aplicará la tarifa del cinco por mil (5 x 1000).
- h) En todos los predios que tengan concesiones mineras, se aplicará la tarifa de la banda impositiva conforme al artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del dos punto cinco por mil (2.5 x 1000)."

**Art. 22.-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 aplicará el 0.15 por mil (0,15 x 1000) de la base imponible.

**Art. 23.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:



a) El 1 x 1000, adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2x 1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

**Art. 24. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS-** El recargo del dos por mil (2 x 1000) 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 COOTAD.

**Art. 25. - 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 COOTAD.

**Art. 26. - 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.



**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.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Art. 28. - 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	% 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 31 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 31 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 31 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 COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 29. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación del predio.
- 2) Propietario, poseedor, posesionará del predio.
- 3) Información legal del predio.



- 4) demografía del predio.
- 5) Características del predio.
- 6) Servicios del predio.
- 7) Uso de suelo.
- 8) Características de las construcciones.
- 9) Adicionales constructivos o mejoras.
- 10) Fotografía del predio.
- 11) Referencia Cartográfica.
- 12) Cotitulares.
- 13) Observaciones generales.
- 14) Informante y responsables.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.-** En caso de no existir reforma o nueva ordenanza, la Banda Impositiva para cada bienio se determinará con el Informe Técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMLA, mismo que debe ser aprobado por el Concejo Municipal.

**TERCERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio a través de la dirección de Avalúos y Catastros es el responsable del inventario, registro, actualización del catastro y la manipulación del sistema catastral; por lo tanto cuando se identifique adulteración al sistema catastral que afecte a la institución municipal y a la tenencia de la propiedad pública y privada, el Gobierno Autónomo



Descentralizado Municipal de Lago Agrio determinará sus afectaciones y consecuentemente los responsables responderán administrativa, civil y penalmente según corresponda.”

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** La Dirección de Avalúos y Catastros del GADMLA conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por servicios administrativos.

**SEGUNDA.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**TERCERA.- TRASPASO DEL VALOR DEL IMPUESTO POR CAMBIO DE DOMINIO.-** Para quienes realicen trámites de traspaso de dominio los últimos días del mes de diciembre, con la presentación de la escritura se realizará el traspaso de la deuda por concepto de impuesto predial urbano, que está a nombre del vendedor, la misma que será responsabilidad de la Dirección Financiera.

**CUARTA.-** A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección de Avalúos y Catastros tendrá el plazo de un año para la actualización total del catastro urbano del cantón Lago Agrio, de conformidad a la Resolución Administrativa No. 059-2025, de fecha 27 de junio de 2025.



## DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero del 2026, que será publicada en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza se derogan todas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, a los seis días del mes de diciembre de 2025.

Ing. Abraham Alfredo Freire Paz  
ALCALDE DEL CANTON  
AGRIO.

Abg. Wilmer Zambrano Guerrero  
SECRETARIO DE CONCEJO DEL LAGO  
GADMLA

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, EN EL CANTÓN LAGO AGRIO**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, en sesiones Extraordinarias realizadas el 20 de noviembre de dos mil veinticinco y 06 de diciembre de dos mil veinticinco, respectivamente.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMLA**



**SANCIÓN:** Nueva Loja, a los diez días del mes de diciembre de dos mil veinticinco, a las 11h20, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

Ing. Abraham Freire Paz

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

**CERTIFICACIÓN:** Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el diez de diciembre de dos mil veinticinco.

Mgs. Wilmer Zambrano Guerrero

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMLA**