

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Balao: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023** 2

- **Cantón Montecristi: Para la determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023.....** 54

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO**

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 social 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. 84 de la Constitución de la República establece 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. 238 de la Constitución de la República establece, que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

Que, el Art. 270 ibídem establece 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. 300 de la Carta Fundamental determina, que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la

redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

Que, el artículo 57 del 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 cantorales, 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 ibídem establece 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 Art. 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 Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconoce la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos, y establece que mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan 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, el Art. 495 ibídem, establece que 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 Art. 496 del COOTAD establece, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el Art. 497 del mismo cuerpo de ley señala, que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el Artículo 561 ibídem; 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 literal b) del artículo 561.6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado.*

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

Que, el mismo cuerpo normativo señala, 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, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos";

Que, el artículo 5 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración establece, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos (GADM) deberán aplicar las especificaciones y procedimientos previstos en la presente norma para formar, actualizar y mantener los catastros cantonales de bienes inmuebles urbanos - rurales, y efectuar los correspondientes procesos de valoración masiva con fines catastrales.

Que, el Artículo 34 del mismo instrumento jurídico establece, que la valoración masiva con fines catastrales tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Que, el Código Tributario en el Art. 65 reconoce la administración tributaria seccional y señala, que en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración

tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.

Que, la norma ibídem en sus artículos 67 y 68 establece, que la administración tributaria implica el ejercicio de las facultades de aplicación de la ley; la determinación de la obligación tributaria; la de resolución de los reclamos y recursos de los sujetos pasivos, así como la potestad sancionadora y la de recaudación de los tributos. La determinación de la obligación tributaria implica el establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

Que, la normativa citada faculta a los GAD'S Municipales aprobar mediante ordenanza los criterios y parámetros para establecer el avalúo real de los predios urbanos y rurales, así como los correspondientes planos de valor del suelo.

Que, es indispensable establecer el valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones, y las tarifas para la valoración de los predios urbanos y rurales que regirán para el bienio 2022-2023.

Que, en observancia del marco jurídico Constitucional y Legal vigente sobre la materia; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 65, 68 y 71 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 EN EL CANTÓN BALAO.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Balao.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- 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. 4.- 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. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre 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. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser

única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural; dicha codificación se basa en el formato que proporciona el Sistema Integral de Información Municipal (SIIM).

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

PARA LAS ZONAS URBANAS:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de lotización
- 05.- Afecciones del predio
- 06.- Uso y ocupación del predio
- 07.- Información de la población que reside en el predio * (opcional)
- 08.- Predios bajo el régimen de propiedad horizontal
- 09.- Características físicas del lote
- 10.- Infraestructura y servicios en la vía
- 11.- Servicios instalados en el lote
- 12.- Características principales de las edificaciones

PARA LAS ZONAS RURALES:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario actual.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de división.
- 05.- Uso y ocupación del predio
- 06.- Características del lote
- 07.- Suelos
- 08.- Infraestructura y servicios
- 09.- Construcciones
- 10.- Afecciones

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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 a 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.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Balao.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias 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 y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- 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 determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos 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. 33, 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. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera 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. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18.- 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. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, de conformidad a lo establecido en el Manual de Procedimiento para la emisión de Certificados de Avalúos Urbanos y Rurales del GAD Municipal de Balao.

Art. 21.- 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. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 23.- 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 de Balao, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, y en caso de ampliación del límite urbano o creación de nuevas zonas urbanas se requerirá el informe técnico de cambio de la clasificación de suelos rurales a suelos de expansión urbana emitido por parte del MAGAP, en concordancia con el Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 24.- HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o poseionario.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de lotización
- 05.- Afecciones del predio
- 06.- Uso y ocupación del predio
- 07.- Información de la población que reside en el predio * (opcional)
- 08.- Predios bajo el régimen de propiedad horizontal
- 09.- Características físicas del lote
- 10.- Infraestructura y servicios en la vía
- 11.- Servicios instalados en el lote
- 12.- Características principales de las edificaciones

Art. 25.- 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. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a) Valor del 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 art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores 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 espacio 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 CANTON BALAO

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
AÑO 2021**

ZONAS HOMOGÉNEAS DE BALAO										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefóni a	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1		100,00	100,00	100,00	88,13	97,84	97,26	78,68	94,56	38
		0,00	0,00	0,00	11,87	2,16	2,74	21,32	5,44	
2		99,63	100,00	100,00	83,51	60,71	84,37	58,06	83,76	70
		0,37	0,00	0,00	16,49	39,29	15,63	41,94	16,24	
3		96,26	98,72	99,15	70,60	47,49	19,96	70,38	71,79	47
		3,74	1,28	0,85	29,40	52,51	80,04	29,62	28,21	
4	COBERTURA	53,37	73,03	77,14	53,03	33,14	15,43	44,29	49,92	7
	DEFICIT	46,63	26,97	22,86	46,97	66,86	84,57	55,71	50,08	
5	COBERTURA	1,08	0,00	0,87	24,00	47,83	0,00	48,87	17,52	23
	DEFICIT	98,92	100,00	99,13	76,00	52,17	100,00	51,13	82,48	
6		6,20	0,00	20,00	20,20	6,00	24,00	24,00	14,34	4
		93,80	100,00	80,00	79,80	94,00	76,00	76,00	85,66	
7	COBERTURA	0,00	0,00	20,00	24,80	12,00	24,00	24,00	14,70	3
	DEFICIT	100,00	100,00	30,00	75,20	88,00	76,00	76,00	85,03	

ZONAS HOMOGENEAS DE SANTA RITA

ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1		98,82	100,00	98,54	67,53	40,00	41,65	50,00	70,93	17
		1,18	-	1,46	32,47	60,00	58,35	50,00	29,07	
2		86,30	93,75	89,15	34,70	15,38	12,13	50,00	54,49	16
		13,70	6,25	10,85	65,30	84,63	87,88	50,00	45,51	
3		54,88	98,72	57,68	24,96	13,40	0,00	50,00	42,81	10
		45,12	1,28	42,32	75,04	86,60	100,00	50,00	57,19	
4	COBERTURA	35,77	100,00	43,09	24,80	0,00	0,00	50,00	36,24	7
	DEFICIT	64,23	0,00	56,91	75,20	100,00	100,00	50,00	63,76	

ZONAS HOMOGENEAS DE SAN CARLOS

ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1		100,00	100,00	100,00	43,36	44,80	54,80	100,00	77,57	5
		-	-	-	56,64	55,20	45,20	-	22,43	
2		100,00	100,00	100,00	27,10	50,00	9,25	100,00	69,48	8
		0,00	0,00	0,00	72,90	50,00	90,75	0,00	30,52	
3		98,92	51,37	98,90	28,82	98,35	0,52	98,91	67,97	46
		1,08	48,63	1,10	71,18	1,65	99,48	1,09	32,03	
4	COBERTURA	100,00	0,00	100,00	20,00	0,00	0,00	100,00	45,71	26
	DEFICIT	0,00	100,00	0,00	80,00	100,00	100,00	0,00	54,29	

ZONA HOMOGÈNEA SAN CARLOS – LA BEATRIZ

ZONA HOMOGÈNEA	COLOR	A.Potbl.	Alcant.	EN ELEC.	VÍAS	Ac-Bord	TELEF.	BAS-AC	PROMEDIO	N°. MZ
1		68,40	0,00	36,00	52,80	18,00	31,00	0,00	50,00	4
		31,60	100,00	64,00	47,20	82,00	69,00	100,00	50,00	
2	COBERTURA	21,65	0,00	4,32	22,56	3,20	3,20	37,20	13,16	15
	DEFICIT	78,35	100,00	95,68	77,44	96,80	96,80	62,80	86,84	
5		0,00	0,00	0,00	24,30	0,00	0,00	48,25	10,36	16
		100,00	100,00	100,00	75,70	100,00	100,00	51,75	89,64	
6		0,00	0,00	0,00	17,49	0,00	0,00	34,57	7,44	7
		100,00	100,00	100,00	82,51	100,00	100,00	65,43	92,56	
7		0,00	0,00	0,00	7,60	0,00	0,00	15,00	3,23	4
		100,00	100,00	100,00	92,40	100,00	100,00	85,00	96,77	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE CIEN FAMILIAS

ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1		100,00	100,00	96,90	24,80	42,25	33,63	50,00	63,94	16
		-	-	3,10	75,20	57,75	66,38	50,00	36,06	
2		79,20	91,47	62,40	24,27	26,33	12,00	50,00	49,38	6
		20,80	8,53	37,60	75,73	73,67	88,00	50,00	50,62	
3		50,40	0,00	49,60	12,00	0,00	0,00	50,00	23,14	7
		49,60	100,00	50,40	88,00	100,00	100,00	50,00	76,86	
4	COBERTURA	50,40	0,00	24,80	9,60	0,00	0,00	50,00	19,26	7
	DEFICIT	49,60	100,00	75,20	90,40	100,00	100,00	50,00	80,74	

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, 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 DEL METRO CUADRADO DE TERRENO

AREA URBANA DEL CANTÓN BALAO

VALOR M2 DE TERRENO

AREA URBANA DE BALAO

Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	9,10	100,87	8,47	93,89
2	8,45	87,60	7,18	74,43
3	7,15	74,33	5,75	60,97
4	5,72	58,4	4,09	41,76
5	1,33	39,82	1,13	33,83
6	1,11	23,89	0,8	18,51
7	0,86	6,64	0,86	6,64

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE SANTA RITA				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,13	35,95	7,07	31,26
2	6,98	28,76	5,81	23,94
3	5,74	21,57	4,9	18,41
4	4,71	11,98	4,07	10,35

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE SAN CARLOS				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	7,74	49,35	7,62	48,58
2	7,39	42,77	7,14	41,32
3	6,89	26,32	5,39	20,59
4	4,28	16,45	4,28	16,45

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA SAN CARLOS LOTIZACION LA BEATRIZ				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	4,56	49,35	3,22	38,64
2	2,96	32,04	2	18,57
3	1,88	20,35	1,58	17,10
4	1,52	16,45	1,18	12,77
5	1,02	11,03	0,54	5,84

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE CIEN FAMILIAS				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,11	30,00	7,1	26,26
2	6,84	26,00	5,46	20,75
3	3,75	20,00	3,58	19,09
4	3,24	16,00	3,24	16,00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

Tabla N° 1: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Suelo (Ftsu)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Seco	1.00
Cenagoso	0.93
Inundable	0.98
Inestable	0.93
No Urbanizable	0.93
Húmedo	0.95

Tabla N° 2: Coeficientes De Corrección Por Relieve Del Terreno (Frel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	1.00

Tabla N° 3: Coeficientes De Corrección Por Topografía Del Lote (Ftop)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	0.98
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95
Accidentado	0.93

Tabla N° 4: Coeficientes De Corrección Por Nivel (Fniv)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
A nivel	1.00
Bajo nivel	0.98
Sobre nivel	0.98
Accidentado	0.93

Tabla N° 5: Coeficientes De corrección Por Uso Suelo (Fus)

Descripción	Factor
Sin edificaciones/vacante	1.00
Edific. No habitada	1.00
Edific. En construcción	0.95
Botadero de basura de uso público	1.10
Usos no urbanos (agríc, minas, etc.)	1.15
Industria, manufact., artesanía	1.10
Instal. De infraestruct.(agua y electr)	1.20
Vivienda	1.00
Comercio	1.10
Comunicaciones(telf, correo, aerop)	1.00
Establecimientos financieros	1.15
Administración pública y defensa	1.00
Serv. Sociales y comunales	0.90
Diversión y esparcimiento (cine, piscina. Etc)	1.10
Serv. Personales (zapatería, mecánica, etc.)	1.15
Equipam. Comunal (parque, mercado, etc.)	0.95
Otros	1.00
Zona industrial	1.00
Zona franca	1.00
No especificado	1.00
Turismo	1.10

Tabla N° 6: Coeficientes De Corrección Por Uso Especifico Suelo (Fuse)

N°.	Descripción	Factor
1	Sin edificaciones/vacante	1.00
1.1	Sin edificación	0.80
1.2	Lote baldío	0.80

1.3	Lotes vacantes	1.00
2	Edific. No habitada	1.00
2.1	Abandonada	0.90
2.2	Desalojada	0.90
2.3	No habitada	0.90
3	Edific. En construcción	0.95
3.1	En construcción	0.95
4	Botadero de basura de uso público	1.10
4.1	Botadero de basura	0.96
4.2	Botadero de desechos solidos	0.96
5	Usos no urbanos. (agríc,minas,etc.)	1.15
5.1	Uso agrícola	1.10
5.2	Mina	2.80
5.3	Cultivos	1.10
5.4	Bosques	1.00
5.5	Criaderos	1.10
5.6	Ganadero	1.30
5.7	Avícola	1.30
5.8	Piscícola	1.30
5.9	Florícola	1.30
5.10	Agrícola	0.80
6	Industria, manufact., artesanía	1.10
6.1	Industria	1.10
6.2	Manufacturas	1.10
6.3	Artesanías	1.10
6.4	Ropa textiles y cueros	1.10
6.5	Insumos de construcción	1.10
6.6	Florícola	1.10
6.7	Hilados y tejidos	1.10
6.8	Embotelladora	1.10
6.9	Metal mecánico	1.10
6.10	Cerámica	1.10
6.11	Químico	1.10
6.12	Plásticos	1.10
6.13	Imprenta	1.10
6.14	Maquinaria eléctrica	1.10
6.15	Maquinaria excepto eléctrica	1.10
7	Instal. De infraestruct.(agua y electr)	1.20
7.1	Tanques	1.30
7.2	Otros	1.30
7.3	Plantas eléctricas	1.30
7.4	Plantas de agua	1.30
7.5	Estación de bombeo	1.10
8	Vivienda	1.10
8.1	Vivienda	1.10
8.2	Multifamiliar	0.98
8.3	Arriendo	1.10
8.4	Sedes sindicatos organizaciones privados	1.00
8.5	Albergue	0.94
8.6	Finca vacacional	1.10
9	Comercio	1.10
9.1	Comercio	1.10

9.2	Hoteles y hosterías	1.15
9.3	Pensiones y residenciales	1.10
9.4	Moteles	1.10
9.5	Gasolineras	1.10
9.6	Distrib. Gas	1.10
9.7	Materiales	1.10
9.8	Ferreterías	1.10
9.9	Abonos, balanceados, semillas	1.10
9.10	Alimentos y conservas	1.10
9.11	Ensamblajes accesorios	1.10
9.12	Restaurante	1.10
9.13	Agencias de turismo	1.10
9.14	Abarrotes - tiendas	1.10
9.15	Venta de muebles y accesorios	1.10
9.16	Electrodomésticos ventas	1.10
9.17	Vehículos y accesorios	1.10
9.18	Papelerías y bazares	1.10
9.19	Rentera	1.10
9.20	Transporte	1.10
9.21	Radio	1.10
9.22	Prensa	1.10
9.23	Televisión	1.10
9.24	Internado	1.10
9.25	Calzado	1.10
9.26	Joyería	1.10
9.27	Reparación	1.10
9.28	Sombrería	1.10
9.29	Talabartería	1.10
9.30	Ebanistería	1.10
9.31	Piladora	1.10
9.32	Ferretería	1.10
9.33	Aserraderos de madera	1.10
9.34	Taller de publicidad	1.10
9.35	Tapicería	1.10
9.36	Parqueo	1.10
10	Comunicaciones (telf, correo, aerop)	1.00
10.1	Teléfonos	1.00
10.2	Correo	1.00
10.3	Aeropuerto	1.80
10.4	Central telefónica	1.00
10.5	No especificado	1.00

Tabla N° 7: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Acceso Al Lote (Fvia)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.88
asfalto-hormigón armado	1.00
Adoquín/adocreto	0.97
Piedra Bola	0.94
Lastre	0.91
Tierra	0.88

Tabla N° 8: Coeficientes De Corrección Por Tamaño Del Lote (Ftamaño)

Desde	Hasta	Factor
0	50	1.00
50.01	250	0.99
250.01	500	0.98
500.01	1000	0.97
1000.01	2500	0.96
2500.01	5000	0.95
5000.01	99999999999999,00	0.94

Tabla N° 9: Coeficientes De Corrección Por Forma Del Lote Relación Frente-Fondo (Fff)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.00
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

Tabla N° 10: Coeficientes De Corrección Por Aceras Del Lote (Face)

Descripción	Factor
No tiene	0.93
Cemento	1.00
Adocreto	1.00
Cerámica	1.00
Piedra	1.00
Otro material	1.00
Sin Información	1.00

Tabla N° 11: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua (Fagua)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.88
Llave Publica	0.88
Red Publica Entubada	1.00
Red Publica Tratada	1.00
Carro Cisterna	0.88
Pozo Vertiente	0.88
Rio Canal	0.88
Otros	0.88

Tabla N° 12: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Alcantarillado (Falc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00

No tiene	0.82
A cielo Abierto	0.82
Rio o Quebrada	0.82
Red Publica	1.00
Pozo Séptico	0.82
Otro	0.82
Letrinas	0.82
Pozo Ciego	0.82
Red Combinada	1.00
Red Separada	1.00

Tabla N° 13: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Energía Eléctrica (Fenerg)

Descripción	Factor
Provisional	1.00
No Tiene	0.82
Planta Propia	0.82
Red Publica	1.00
Panel Solar	0.82
Generador	0.82

Tabla N° 14: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Alumbrado Público (Falum)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.97
Tiene	1.00

Tabla N° 15: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Recolección De Basura (Frec)

Descripción	Factor
Otra	1.00
No Tiene Recolección	0.93
Tiene Recolección Ocasional	0.97
Tiene Recolección Permanente	1.00

Tabla N° 16: Coeficientes De Corrección Por Aseo Público (Faseo)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.93
Si tiene	1.00

Tabla N° 17: Coeficientes De Corrección Por Implantación (Fimp)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Continua sin Retiro	1.00
Continua con Retiro	1.00

Continua con Portal	1.00
Aislada sin Retiro	1.00
Aislada con Retiro	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 18: Coeficientes De Corrección Por Localización En La Manzana (Floc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Esquinero	1.00
Intermedio	0.99
Interior	0.95
En Callejón	0.97
En Cabecera	1.05
En Bifrontal	1.02
Manzanero	1.05

Tabla N° 19: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Transporte (Ftrans)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene Transporte Publico	1.00
Tiene Ocasional	1.00
Tiene Permanente	1.00

Tabla N° 20: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Internet (Finter)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Tiene Internet Publico	1.00
Tiene Internet Propio	1.00

Tabla N° 21: Coeficientes De Corrección Por Servicio Telefónico (Ftel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene Red Telefónica	0.93
Tiene Red Telefónica	1.00

Tabla N° 22: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua Instalación Domiciliaria (Fmed)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene	1.00

Tabla N° 23: Coeficientes De Corrección Riesgos (FRiesgo)

Descripción	Factor
Ninguno	1.00
Zona Inundable 50%	1.00
Sin Información	1.00
Zona Inundable +50%	1.00
Zona Deslizamiento	1.00

Tabla N° 24: Coeficientes De Corrección Por Grado De Desarrollo Urbanístico (FGdu)

Descripción	Factor
Ninguno	1.00
Centro Histórico	1.00
Área Urbano Consolidada	1.00
Área de Influencia Inmediata	1.00
Área en Proceso de Urbanización	1.00
Rural de Uso Agrícola Predominante	1.00
Usos especiales y no Urbanos	1.00
Bien Mostrenco	1.00

Tabla N° 25: Coeficientes De Corrección Por Forma Del Lote (FForma)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Ninguno	1.00
Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy irregular	0.94

b) CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$$

Donde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} =distancia al eje de valor mayor

D_{min} =distancia al eje de valor menor

Distancia_total = D_{max} + D_{min}

ValorBase = $\text{Valor_M2} * \text{AreaTotalPredio}$

FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb2} = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

$$F_{via2} = F_{via}$$

$$F_{du2} = (F_{gdu} + F_{pa}) / 2$$

$$F_{us2} = \sum(((F_{us} + F_{use}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{correccionGrado2}$$

Donde: Fagua =FactorRedAgua
 Falc=FactorRedAlcantarillado
 Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 Fvia=FactorVia
 Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico
 Fpa=FactorPatrimonio
 Fus=FactorUso
 Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$Fil3=(Fimp+Floc)/2$
 $Frel3=\sum(Frel*PorcentajeArea)$
 $Ftsu3=\sum(Ftsu*PorcentajeArea)$
 $Fcf3=(Ftop+Fniv+Frel3+Ftsu3)/34$
 $Face3=Face$
 $F3=((Fil3+ Face3+ Fbor3) /3)* Fcf3)* FcorreccionGrado3$

Donde: Fimp =FactorImplantacion
 Floc=FactorLocalizacion
 Frel=FactorRelieve
 Ftsu=FactorTipoSuelo
 Ftop=FactorTopografia
 FNiv=Factor Nivel
 Face=FactorAcera
 Fbor=FactorBordillo

FACTOR GRADO 4:

$Fmeal4=(Fmed+Falum+Falcpl)/3$
 $F4=(((Fff+Finter+Fmeal4)/3)*Ffor)* FcorreccionGrado4$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar
 Falum=FactorAlumbrado
 Fff=FactorFrenteFondo
 Ffor=FactorFormaTerreno
 Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

FACTOR GRADO 5:

$F5=(((Frec+Ftel+Finter+Faseo)/4)*Ftrans)* FcorreccionGrado5$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura
 Ftel=FactorRedTelefonica
 Finter=FactorInternet
 Ftrans=FactorTransporte

Faseo=Factor Aseo Público

AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3*F4 * F5] * FTamaño * FRiesgo * FEspeciales * (FAfecciónTerreno* (1-(%AfecciónTerreno)))

Donde: FAfecciónTerreno=FactorAfectaciónTierra

%AfecciónTerreno=Porcentaje de Afectación

FEspeciales=FactorEspeciales

FTamaño=FactorTamañoTerreno

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula

Factor de Corrección FCorreccion

si $(Fr < (1-Fi))$ on $(Fr > (1+Fi))$

Si $(Fr < (1-Fi))$

$Fc = (1-Fi)/Fr$

Caso contrario

$Fc = ((1+Fi)/Fr)$

caso contrario

$Fc = 1$

c) AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES.- La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales constructivos de las de edificaciones con sus factores de ajuste según su uso:

Tabla N°26: Catálogo De Valores De Materiales Constructivos De Las Edificaciones Con Sus Factores De Ajuste Según Su Uso

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32

5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO- MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

d) **COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.**- Los coeficientes de corrección a

aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Balao, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

Tabla N° 27: Instalaciones Sanitarias (FInsS)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Pozo Ciego	1.00
Aguas Servidas	1.00
Aguas Lluvias	1.00
Red Combinada	1.00

Tabla N° 28: Nro. de baños (FnumB)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene Baños	0.70
Tiene 1 Baños	1.00
Tiene 2 Baños	1.00
Tiene 3 Baños	1.00
Tiene 4	1.00
Mas de 4	1.00
Medio Baño	1.00
Letrina	1.00
Común	1.00

Tabla N° 29: Instalaciones Especiales (FInsEs)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Ascensor	1.10
Piscina	1.10
Sauna-Turco	1.10
Otro	1.00
Barbacoa	1.00
Cancha De Tennis	1.05
Cancha De Vóley	1.05
Silo	1.00
Cisterna	1.00
Reservorio	1.00
Central Aire	1.00
Sist. Transmisión	1.00
Constr. Terraza	1.00
Terraza Cubierta	1.01
Cerramientos	1.00
Galpón	1.00
Tendal	1.01
Patio	1.00

Tabla N° 30: Instalaciones eléctricas (FinsE)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Alambre Exterior	1.00
Tubería Exterior	1.00
Empotrados	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 31: Factor Porcentaje de Construcción (FporC)

Desde	Hasta	Factor
0.00	30	0.00
30	60	0.70
60	90	0.95
90	100	1.00

Tabla N° 32: coeficientes de depreciación por antigüedad (edad de las edificaciones) (depreciación)

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	2	1.00
3	4	1.00
5	6	0.93
7	8	0.90
9	10	0.87
11	12	0.84
13	14	0.81
15	16	0.79
17	18	0.76
19	20	0.73
21	22	0.70
23	24	0.68
25	26	0.66
27	28	0.64
29	30	0.62
31	32	0.60
33	34	0.58
35	36	0.56
37	38	0.54
39	40	0.52
41	42	0.51
43	44	0.50
45	46	0.49
47	48	0.48
49	50	0.47
51	52	0.46
53	54	0.46
55	56	0.45
57	58	0.45
59	60	0.44

61	64	0.43
65	68	0.42
69	72	0.41
73	76	0.41
77	999	0.40

Tabla N° 33: Coeficientes De Depreciación Por Estado De Conservación De Las Edificaciones (Fcons)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Bueno	1.00
Regular	0.84
Malo	0.44
Obsoleto	0.30
En Construcción	0.30
Otro	1.00

Tabla N° 34: Factor Terminados (Fterm)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Lujo	1.10
Buenos	1.10
Normal	0.90
Regular	0.75
Malos	0.60
No tiene	0.50

Tabla N° 35: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

Desde	Hasta	Factor
0	120	1.00
120	210	0.96
210	500	0.92
500	9999999	0.88

e) **CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.-** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)

Avalúo Base Construcción Piso = (ValorM2Construccion * AreaPiso);

factorAcabados=(FPis+FPuer+FVen+FEInlu+FTum)/5

factorInstalaciones=(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FTerm * FPorcC * FHab * FTamC* (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso=(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Depreciación

Avalúo Total Construcción= Σ (Avalúo Final Piso)) Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Donde: FPis=factorPisos

FPuer=factorPuertas

FVen=factorVentanas

FEnlu=factorEnlucidos

Ftum=factorTumbados (cielo raso)

FInsE=factorInstalacionesElectricas

FInsSa=factorInstalacionesSanitarias

FNumB=FactorNúmeroBaños

fInsEs=factor instalacionesEspeciales

FTer=factorTerminados

FPorcC=factorPorcentajeConstrucción

FHab=FactorHabitabilidad

FTamC=factorTamañoConstrucción

FAfeC=factorPORcentajeAfecciónConstrucción

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2º/oo (dos por mil) 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 mediante Ordenanza 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.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2º/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.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.15 por mil (UNO PUNTO QUINCE POR MIL).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

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

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33.- 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 en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. 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 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.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario actual.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de división.
- 05.- Uso y ocupación del predio

- 06.- Características del lote
- 07.- Suelos
- 08.- Infraestructura y servicios
- 09.- Construcciones
- 10.- Afecciones

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) VALOR DE TERRENOS

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BALAO

No.	SECTORES
2	SECTOR HOMOGENEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5

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

BIENIO 2022-2023				
Id	Sector Homogéneo	Clase de suelo	POLIGONO	Valor por Ha. (10.000,00 m².)
1	1	1	1 HASTA 9	12.649,70
2	1	2	1 HASTA 9	11.102,70
3	1	3	1 HASTA 9	9.979,00
4	1	4	1 HASTA 9	9.135,80
5	1	5	1 HASTA 9	7.447,70
6	1	6	1 HASTA 9	4.918,10
7	1	7	1 HASTA 9	3.372,80
8	1	8	1 HASTA 9	1.825,80
17	3	1	1 HASTA 9	3.464,60
18	3	2	1 HASTA 9	3.041,30

19	3	3	1 HASTA 9	2.733,60
20	3	4	1 HASTA 9	2.502,40
21	3	5	1 HASTA 9	2.040,00
22	3	6	1 HASTA 9	1.346,40
23	3	7	1 HASTA 9	923,10
24	3	8	1 HASTA 9	499,80
25	4	1	1 HASTA 9	44.893,60
26	4	2	1 HASTA 9	39.406,00
27	4	3	1 HASTA 9	35.416,10
28	4	4	1 HASTA 9	32.422,40
29	4	5	1 HASTA 9	26.436,70
30	4	6	1 HASTA 9	17.457,30
31	4	7	1 HASTA 9	11.971,40
32	4	8	1 HASTA 9	6.483,80
33	5	1	1 HASTA 9	46.642,90
34	5	2	1 HASTA 9	40.941,10
35	5	3	1 HASTA 9	36.796,50
36	5	4	1 HASTA 9	33.687,20
37	5	5	1 HASTA 9	27.466,90
38	5	6	1 HASTA 9	18.139,00
39	5	7	1 HASTA 9	12.437,20
40	5	8	1 HASTA 9	6.737,10

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos, Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas, servicios básicos; según los diferentes factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral:

Tabla N° 1: Coeficientes De Corrección Por Relieve Del Lote (Frel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	0.98
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95
Accidentado	0.93

Tabla N° 2: Coeficientes De Corrección Aptitud Agrologica (Fapag)

NOMBRE	Factor
Apto para Agricultura	1.00
Más de 50% para Agricultura	0.50
Menos del 50% para Agricultura	0.30
No apto para agricultura	1.00
Sin información	0.00

Tabla N° 3: Coeficientes De Corrección Por Uso Suelo (Fus)

Descripción	Factor
Habitacional	1.00
Comercial	1.00
Industrial	1.00
Recreacional	1.00
Turismo	1.00
Ganadera	1.00
Cultivos Ciclo Corto	1.00
Lagunas, Represas y Riego	1.00
Otros	1.00
Cultivos Permanentes	0.95
Bosque Natural	0.80
Caparro y Otros	0.85
Invernaderos	1.10
Pastos Artificiales	1.00
Pastos Naturales	1.05
Plantación Forestal	0.85
Construcción e Instalaciones	1.00
Minería	6.00
Frutales Permanentes	1.00
Frutales Semipermanentes	1.00
Floricultura	1.00
Sin Cultivos	1.25
Acuicultura	1.25
Paramo/Pajonal	0.10
Agrícola	1.02

Tabla N° 4: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Acceso Al Lote - Vias (Fvia)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.93
Camino Peatonal/Herradura	0.97
Carrozable	1.00
Carrozable con peaje	1.00
Otros	0.97

Tabla N° 5: Jerarquía de Las Vías (Fjvia)

Descripción	Factor
Primer Orden	1.00
Segundo Orden	0.96
Tercer Orden	0.93

Tabla N° 6: Capa Rodadura De Las Vías (Frvia)

Descripción	Factor
Tierra	0.93
Lastre	0.96
Orden Piedra	0.98
Asfalto	1.00

Tabla N° 7: Coeficientes De Corrección Por Tamaño Del Lote (Ftamano)

ID	DESDE (m2.)	HASTA (m2.)	FACTOR
1	0,00	500,00	2.31
2	500,01	1.000,00	2.08
3	1.000,00	1.500,00	1.85
4	1.500,01	2.000,00	1.61
5	2.000,01	2.500,00	1.38
6	2.500,01	5.000,00	1.15
7	5.000,01	10.000,00	1.10
8	10.000,01	50.000,00	1.05
9	50.000,01	100.000,00	1.00
10	100.000,01	200.000,00	0.95
11	200.000,01	500.000,00	0.90
12	500.000,01	1.000.000,00	0.85
13	1.000.000,01	50.000.000,00	0.80
14	50.000.000,01	>	0.80

Tabla N° 8: Coeficientes De Corrección Por Drenaje Del Lote (Fdre)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Ninguno	1.00
Excesivo	0.96
Moderado	0.98
Mal drenado	0.96
Bien drenado	1.00

Tabla N° 9: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua (Fagua)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.82
Llave Publica	0.82
Red Publica Entubada	1.00
Red Publica Tratada	1.00
Carro Cisterna	0.82
Pozo Vertiente	0.82
Rio Canal	0.82
Otros	0.82

Tabla N° 10: Coeficientes De corrección Por Servicio De Alcantarillado (Falc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.82
A cielo Abierto	0.82
Rio o Quebrada	0.82
Red Publica	1.00
Pozo Séptico	0.82
Otro	0.82
Letrinas	0.82
Pozo Ciego	0.82
Red Combinada	1.00
Red Separada	1.00

Tabla N° 11: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Energía Eléctrica (Fenerg)

Descripción	Factor
Provisional	1.00
No Tiene	0.82
Planta Propia	0.82
Red Publica	1.00
Panel Solar	0.82
Generador	0.82

Tabla N° 12: Coeficientes De Corrección Por Riego (FRiego)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Con accesibilidad al riego	1.05
Riego más del 50% de la propiedad	0.95
Riego menos del 50% de la propiedad	0.95
Sin accesibilidad al riego	0.89

Tabla N° 13: Fuente De Riego (Ffrieg)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
Canal	1.05
Rio/Quebrada	1.00

Vertiente/Pozo	0.98
Reservorio	1.10
Bombas (Trae de otro lado)	1.05
Otro	0.96

Tabla N° 14: Infraestructura De Riego (Firiego)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
Canal de Tierra	1.00
Canal Revestido	1.05
Tubería	1.00
Reservorio	1.10

Tabla N° 15: Coeficientes De Corrección Por Método de riego

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Gravedad	1.00
Aspersión	0.90
Goteo	1.1
Otros	1
Bombeo	0.70

Tabla N° 16: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Recolección De Basura (Frec)

Descripción	Factor
Otra	1.00
No Tiene Recolección	0.93
Tiene Recolección Ocasional	0.97
Tiene Recolección Permanente	1.00

Tabla N° 17: Coeficientes De Corrección Por Servicio Telefónico (Ftel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene Red Telefónica	0.93
Tiene Red telefónica	1.00

Tabla N° 18: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua Instalación Domiciliaria (Medidor) (Fmed)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene	1.00

Tabla N° 19: Coeficientes De Corrección Riesgos (FRiesgos)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	1.00
Falla Geológica Leve	0.90
Zona Inundable < 50%	0.90
Zona de deslizamiento Leve	0.90
Zona Deslaves	0.90
Contaminación	0.90

Tabla N° 20: Coeficientes De Corrección Destino Económico (FDestinoEconomico)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Agrícola	1.00
Ganadero	1.10
Forestal	0.90
Industrial	2.00
Minero No Metálico	8.00
Minero Metálico	12.00
Recreacional	1.00
Habitacional	1.10
Comercial	2.00
Agrícola Minifundio	1.20
Avícola	1.50
Agrícola Ganadero	1.00
Agrícola Forestal	1.00
Ganadero Forestal	1.00
Agrícola Ganadero Forestal	1.00
Educacional	1.00
Religioso	1.00
Salud	1.00
Militar	1.00
Bioacuático	1.00
Agrícola Bioacuático	1.00
Ganadero Bioacuático	1.00
Forestal Bioacuático	1.00
Agrícola Bioacuático Ganadero	1.00
Agrícola Bioacuático Forestal	1.00
Ganadero Forestal Bioacuático	1.00
Agrícola Avícola	1.00
Agrícola Ganadero Avícola	1.00
Ganadero Industrial	2.20
Agrícola Industrial	1.60
Agrícola Ganadero Forestal Bioacuático	1.00

Reserva Ecológica	0.20
Turismo	1.00
Hidrocarburos	1.00
Minero	1.00
Infraestructura Especial	1.00
Conservación	1.00
Casa Comunal	1.00
Cementerio	1.00
Espacio Publico	1.00

Tabla N° 21: Coeficientes De Corrección Altitud Del Predio (FAIt)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
De 0 a 2.800	1.00

Tabla N° 22: Coeficientes De Corrección Por Erosión Del Lote

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	1.00
Leve	0.99
Moderada	0.97
Severa	0.96

Tabla N° 23: Coeficientes De Corrección Alumbrado Público (Falum)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.97
Tiene	1.00

Tabla N° 24: Coeficientes De Corrección Especiales (Fespeciales)

Nombre	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene....	1.00

Tabla N° 25: Coeficientes De Corrección Internet (Finter)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Tiene Internet Publico	1.00
Tiene Internet Propio	1.00

Tabla N° 26: Coeficientes De Corrección Aseo Público (Faseo)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.93
Si tiene	1.00

b) **CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.-** Para el cálculo del valor del terreno se aplicará la siguiente formula:

$$\text{ValorBase} = \sum [(\text{Tipo_Suelo}) * \text{AreaTipoSuelo}]$$

Donde: $\text{AreaTipoSuelo} = (\text{Porcentaje de Tipo Suelo} * \text{AreaTotalPredio})$

$\text{Tipo_Suelo} = \text{Valor M2 del suelo establecido en el polígono catastral}$

Cálculo de Factores:

FACTOR GRADO 2:

$$\text{Fsb2} = (\text{Fagua} + \text{Falc} + \text{Fenerg}) / 3$$

$$\text{Fvia2} = [(((\text{Fjvia} + \text{Frvia}) / 2) * \text{Fvia}) * \text{FcorreccionGrado2}]$$

$$\text{Friego2} = [(\text{Fariego} + \text{Ffriego} + \text{Firiego}) / 3] * \text{Friego} * \text{FcorreccionGrado2}$$

$$\text{Fus2} = \sum ((\text{Fus} + \text{Fuse}) / 2) * \text{PorcentajeArea}$$

$$\text{F2} = (((\text{Fsb2} + \text{Fvia2} + \text{Fdu2} + \text{Friego2}) / 4) * \text{Fus2}) * \text{FcorreccionGrado2}$$

- Donde:
- Fagua =FactorRedAgua
 - Falc=FactorRedAlcantarillado
 - Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 - Fvia=FactorVia
 - Fjvia=FactorJerarquiaVia
 - Frvia=FactorTipoCapaVia
 - Friego=FactorRiego
 - Fariego=FactorAsociaciónRiego
 - Ffriego=FactorFuenteRiego
 - Firiego=FactorInfraestructuraRiego
 - Fus=FactorUso
 - Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$$\text{Frel3} = \sum (\text{Frel} * \text{PorcentajeArea})$$

$$\text{Fcf3} = (\text{FApAg} + \text{Fdre} + \text{Ftran}) / 3$$

$$\text{F3} = [(\text{Fcf3} + \text{Frel3}) / 2] * \text{FcorreccionGrado3}$$

- Donde:
- Frel=FactorRelieve
 - FApAg=FactorAptitudAgricola
 - Fdre=FactorDrenaje
 - Ftran=FactorTransportePúblico

FACTOR GRADO 4:

$$\text{Fmeal4} = (\text{Fmed} + \text{Falum} + \text{Falcpl}) / 3$$

$$F4 = (((Ffor + Fmeal4) / 2) * FAlt) * FcorreccionGrado4$$

Donde: Fmed = Factor Medidor Domiciliar
 Falum = Factor Alumbrado
 Falcpl = Factor Alcantarillado Pluvial
 Ffor = Factor Forma
 FAlt = Factor Altitud

FACTOR GRADO 5:

$$F5 = (((Frec + Ftel + Finter + Faseo) / 4)) * FcorreccionGrado5$$

Donde: Frec = Factor Recoleccion Basura
 Ftel = Factor Red Telefonica
 Finter = Factor Internet
 Faseo = Factor Aseo Publico

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales * FZonaUrbana * FDestinoEconomico * (FAfecciónTerreno * (1 - (%AfecciónTerreno)))$$

Donde: FAfecciónTerreno = Factor Afección Terreno
 %AfecciónTerreno = Porcentaje de Afectación Factor Afectación Tierra
 FEspeciales = Factor Especiales
 FTamano = Factor Tamaño Terreno
 FZonaUrban = Factor Zona Urbana
 FDestinoEconomico = Factor Destino Económico
 FRiesgos = Factor Riesgos

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Factor de Correccion FCorreccion

si $(Fr < (1 - Fi))$ o $(Fr > (1 + Fi))$

Si $(Fr < (1 - Fi))$

$$F_c = (1 - Fi) / Fr$$

Caso contrario

$$F_c = ((1 + Fi) / Fr)$$

caso contrario

$$F_c = 1$$

Donde: Fr = Factor Resultante de cada Grado
 Fi = Factor de Incidencia por cada Grado
 Fc = Factor de Corrección

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

- c) **Avalúo de las edificaciones del área rural.**- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición:

Tabla N° 27: Catálogo De Valores De Materiales Constructivos De Las De Edificaciones Con Sus Factores De Ajuste Según Su Uso

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32
5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO-MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72

28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

- d) **COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL.-** Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Balao, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

Tabla N° 28: Factores de corrección por Instalaciones Sanitarias (FlnsS)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No tiene	1.00
Pozo ciego	1.00
Aguas servidas	1.00
Aguas lluvias	1.00
Red combinada	1.00

Tabla N° 29: Factores de corrección por Nro. de baños (FnumB)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene Baños	0.70
Tiene 1 Baños	1.00
Tiene 2 Baños	1.00
Tiene 3 Baños	1.00
Tiene 4	1.00
Más de 4	1.00
Medio Baño	1.00

Letrina	1.00
Común	1.00

Tabla N° 30: Factores De corrección por Instalaciones Especiales (FInsEs)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Ascensor	1.10
Piscina	1.10
Sauna-Turco	1.10
Otro	1.00
Barbacoa	1.00
Cancha De Tennis	1.00
Cancha De Vóley	1.00
Silo	1.00
Cisterna	1.00
Reservorio	1.00
Central Aire	1.00
Sist. Transmisión	1.00
Constr. Terraza	1.00
Terraza Cubierta	1.00
Cerramientos	1.00
Galpón	1.00
Tendal	1.00
Patio	1.00

Tabla N° 31: Factores de corrección por Instalaciones eléctricas (FinsE)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Alambre Exterior	1.00
Tubería Exterior	1.00
Empotrados	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 32: Factores de corrección por Factor Habitabilidad (Fhab)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Habitable	1.00
No habitable	1.00

TABLA N° 33: Factores de corrección por Porcentaje de Construcción (FporC)

Desde	Hasta	Factor
-------	-------	--------

0.00	30.00	0.00
30.01	60.00	0.70
60.01	90.00	0.95
90.01	100.00	1.00

Tabla N° 34: Coeficientes De Depreciación Por Antigüedad (Edad De Las Edificaciones)
(Fdepreciación)

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	2	1.00
3	4	0.97
5	6	0.93
7	8	0.90
9	10	0.87
11	12	0.84
13	14	0.81
15	16	0.79
17	18	0.76
19	20	0.73
21	22	0.70
23	24	0.68
25	26	0.66
27	28	0.64
29	30	0.62
31	32	0.60
33	34	0.58
35	36	0.56
37	38	0.54
39	40	0.52
41	42	0.51
43	44	0.50
45	46	0.49
47	48	0.48
49	50	0.47
51	52	0.46
53	54	0.46
55	56	0.45
57	58	0.45
59	60	0.44
61	64	0.43
65	68	0.42
69	72	0.41
73	76	0.41
77	999	0.40

Tabla N° 35: Coeficientes De Depreciación Por Estado De Conservación De Las Edificaciones (Fcons)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Bueno	1.00
Regular	0.84
Malo	0.44
Obsoleto	0.30
En Construcción	0.30
Otro	1.00

Tabla N° 36: Factor Terminados (Fterm)

Descripción	Factor
Sin Información	0.90
Lujo	1.10
Buenos	1.10
Normal	0.90
Regular	0.75
Malos	0.60
No tiene	0.50

Tabla N° 37: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

Desde	Hasta	Factor
0.00	120.00	1.00
120.01	210.00	0.96
210.01	9999999	0.92

e) CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)

Avalúo Base Construcción Piso = (ValorM2Construccion * Área Piso);

factorAcabados=(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5

factorInstalaciones=(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FTerm * FPorcC * FHab * FTamC* (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso=(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Fdepreciación

Avalúo Total Construcción= Σ (Avalúo Final Piso)) Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Donde: FPis=factorPisos
 FPuer=factorPuertas
 FVen=factorVentanas

FEnlu=factorEnlucidos

Ftum=factorTumbados (cielo raso)

FInsE=factorInstalacionesElectricas

FInsSa=factorInstalacionesSanitarias

FNumB=FactorNúmeroBaños

fInsEs=factor instalacionesEspeciales

FTer=factorTerminados

FPorcC=factorPorcentajeConstrucción

FHab=FactorHabitabilidad

FTamC=factorTamañoConstrucción

FAfeC=factorPORcentajeAfecciónConstrucción

Art. 40.- DETERMINACION 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. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, Art. 518 del COOTAD.

Art. 42.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.80 por mil (uno punto ochenta por mil).

Art. 43.- 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. 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 a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- 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.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- Exclusión Urbano.- Las zonas urbana o de expansión urbana, que no mantengan asentamiento poblacional o que se encuentren dedicadas a la actividad agrícola, para efecto de tributación, se establece un avalúo del suelo de USD\$ 3.75 por cada metro cuadrado; y el avalúo de a la edificación será el que se utiliza para los predios urbanos.

Art. 46.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio Web de la Municipalidad; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 47.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas cualquier otra Ordenanza u normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Balao a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.



Firmado electrónicamente por:
**REMIGIO
 JONNATAN MOLINA
 YÁÑEZ**

Remigio Jonnatan Molina Yáñez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DOLORES
 COCHANCELA
 AYALA**

Ab. María Cochancela Ayala
SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE

CERTIFICO.- Que la Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en dos debates por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias celebradas los días nueve y dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno

Balao, 16 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DOLORES
 COCHANCELA
 AYALA**

Ab. María Cochancela Ayala
SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.- Balao, 16 de diciembre de 2021, de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Sanciono “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023**” y ordeno su PROMULGACIÓN de conformidad con la ley.



Firmado electrónicamente por:
**REMIGIO
JONNATAN MOLINA
YÁNEZ**

Remigio Jonnatan Molina Yáñez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

SECRETARÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.- Sancionó y ordenó la promulgación de conformidad con la ley, “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023**”, el señor Remigio Jonnatan Molina Yáñez, Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a dieciséis días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.- **LO CERTIFICO.-**

Balao, 16 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DOLORES
COCHANCELA
AYALA**

Ab. María Cochancela Ayala
SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN MONTECRISTI.**

CONSIDERANDO

- Qué,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”.
- Qué,** el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina.- “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. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.
- Qué,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que “El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”.
- Qué,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, preceptúa “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Qué,** el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, indica “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”.

- Qué,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.
- Qué,** el Art. 599 Código Civil Ecuatoriano.- Determina “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- Qué,** el Art. 715 del Código Civil Ecuatoriano, señala “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifica serlo.
- Qué,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”
- Qué,** el Art. 139 del COOTAD señala “Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.
- Qué,** el Art. 172 del COOTAD, indica “Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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”.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.

Qué, el Art. 494 del COOTAD.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Qué, el Art. 496 del COOTAD, señala “Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

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

Qué, el Art. 497, del COOTAD “Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Qué, el Art. 501 del COOTAD indica “Sujeto del impuesto.- 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 serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Qué, el Art. 502 del COOTAD indica “Normativa para la determinación del valor de los predios.- 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.

Qué, el Art. 514 del COOTAD indica “Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

Qué, el Art. 515 del COOTAD indica, “Sujeto pasivo.- Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Qué, el Art. 516 del COOTAD indica “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Qué, el Art. 560, del COOTAD, indica “Prohibición para notarios.- Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este capítulo, sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma.

Qué, de conformidad a las normas invocadas constante en el COOTAD, se ha procedido a valorizar y actualizar las propiedades urbanas y rurales para el bienio 2022 – 2023 de conformidad al Art. 496, el Pleno del Concejo Municipal del cantón Montecristi:

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022- 2023 DEL CANTÓN MONTECRISTI.

TITULO I

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar las tarifas impositivas para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2. ÁMBITO DE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que sean propietarias o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del Cantón Montecristi.

Artículo 3. OBJETO. - La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, centros poblados, cabeceras parroquiales, y zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4. DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

Catastro predial: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del Cantón.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DAC: Dirección de avalúos y catastro.

Sistema catastral predial: Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo ministerial No. 017-20 NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN.
- Acuerdo ministerial No. 032-21 REFORMAR LA NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, EXPEDIDA MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL Nro. 017-20 DE 12 DE MAYO DE 2020.
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.

Artículo 5. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones, incluidas en el sistema catastral.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

CAPITULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 6. DOMINIO O PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas 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.

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

La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones.

Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad proveniente de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo hasta que la autoridad competente dirima el derecho.

Artículo 7. DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el sistema catastral municipal para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios, de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registro catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas alfanuméricas de los sistemas de información municipal.

Artículo 8. DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Cantón Montecristi deberán ser avaluados y constarán en el Catastro municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Montecristi.

- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que la limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el Cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 9. INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido por apellido paterno y materno y nombres.
- De ubicación, por la localización del predio de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.

Artículo 10. DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y catastro, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, construcciones, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Director de la DAC, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de los predios del Cantón.

El Director de la DAC, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección Financiera, a través de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las

bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una Resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante Resolución motivada los reclamos tributarios.

A la DAC le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 11. DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. - La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios: Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscrito en el Registro de la propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.
- El registro de predios mostrencos.
- El registro Individual en la base de datos alfanumérica: Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo, factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
 - Fotografías aéreas. Ortofotos geo referenciadas, y restitución cartográfica.
 - Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien Inmueble, con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Dirección de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Montecristi para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Dirección de Avalúos y Catastro debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Montecristi. El Director del DAC, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 12. DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la DAC la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral:

- Inclusión/re inclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, etc;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 13. INVENTARIO CATASTRAL.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPITULO II

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 14. NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - La Dirección de Avalúos y Catastro a través de la Dirección de Comunicación, se notificará por la prensa o un medio de comunicación masivo, a los propietarios de los bienes inmuebles del Cantón Montecristi, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 15. DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones, no terminadas, no habitable, y solares no edificados, se determinará sumando el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información.

TITULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 16. DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el Cantón Montecristi, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente Inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Montecristi y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el Inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 17. DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - El registro de la propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Montecristi, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes
- Objeto del contrato
- Nombre, ordinal del notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble, materia del contrato (medidas, linderos, superficies de terreno y edificación)
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la propiedad del cantón Montecristi.
- Matricula inmobiliaria
- Clave catastral
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, barrio, parroquia, etc.
- Número de cédula de identidad o registro único de contribuyentes (según el caso)
- Monto de transacción
- Tipo de transacción

Los notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de avalúos y catastro dentro de los primeros 10 días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condominios, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 18. 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Régimen de tenencia.
- Ubicación del Predio.
- Titular del dominio.
- Situación Legal.

- Ocupantes del predio.
- Descripción física.
- Infraestructura y servicios en el lote.
- Datos socio económicos y demográficos del componente familiar.
- Uso del predio.
- Medidas y linderos.
- Datos de Copropiedad.
- Ubicación cartográfica y fotografía frontal.
- Restricciones.
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivas.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbano/rural, para fines de aplicación de estos atributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 19. AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado en un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- El avalúo 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;
- El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; 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, depreciado de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley, Norma Técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración, No. 017-20, su reforma No. 032-21, y en esta Ordenanza, lo que se describen a continuación:

a. Avalúo del terreno

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneos, son la información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determina el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Avalúos y catastro.

b. Cálculo del avalúo del terreno

El Precio Unitario Base (PUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de valores dentro de una zona o sector homogéneo.

El PUB del suelo se referirá al precio de los terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomado en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El precio base unitario, es el precio por cada metro cuadrado de superficie de terreno.

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

Modelo de valoración del suelo

Comercial	% B. 2018 - 2019	valor 2018 - 2019	% B. 2020 - 2021	valor 2020 - 2021	% B. 2022 - 2023	valor 2022 - 2023	Aumento	%
\$120.00	30%	\$36.00	40%	\$48	70%	\$84	\$36	30%
\$100.00	30%	\$30.00	45%	\$45	70%	\$70	\$25	30%
\$90.00	30%	\$27.00	47%	\$42	70%	\$63	\$21	23%
\$80.00	30%	\$24.00	50%	\$40	70%	\$56	\$16	20%
\$70.00	50%	\$35.00	55%	\$39	70%	\$49	\$10	15%
\$60.00	50%	\$30.00	60%	\$36	75%	\$45	\$9	15%
\$50.00	50%	\$25.00	65%	\$33	85%	\$43	\$10	20%
\$40.00	50%	\$20.00	80%	\$32	90%	\$36	\$4	10%
\$35.00	60%	\$21.00	88%	\$31	95%	\$33	\$2	7%
\$30.00	60%	\$18.00	100%	\$30	100%	\$30	\$0	0%
\$25.00	60%	\$15.00	100%	\$25	100%	\$25	\$0	0%
\$20.00	60%	\$12.00	100%	\$20	100%	\$20	\$0	0%
\$15.00	100%	\$15.00	100%	\$15	100%	\$15	\$0	0%
\$10.00	100%	\$10.00	100%	\$10	100%	\$10	\$0	0%
\$6.00	100%	\$6.00	100%	\$6	100%	\$6	\$0	0%
\$5.00	100%	\$5.00	100%	\$5	100%	\$5	\$0	0%

Macro lotes urbanos, dada la existencia de propiedades con grandes extensiones de tierra, se consideran los coeficientes detallados en la siguiente tabla para evitar la excesiva valoración:

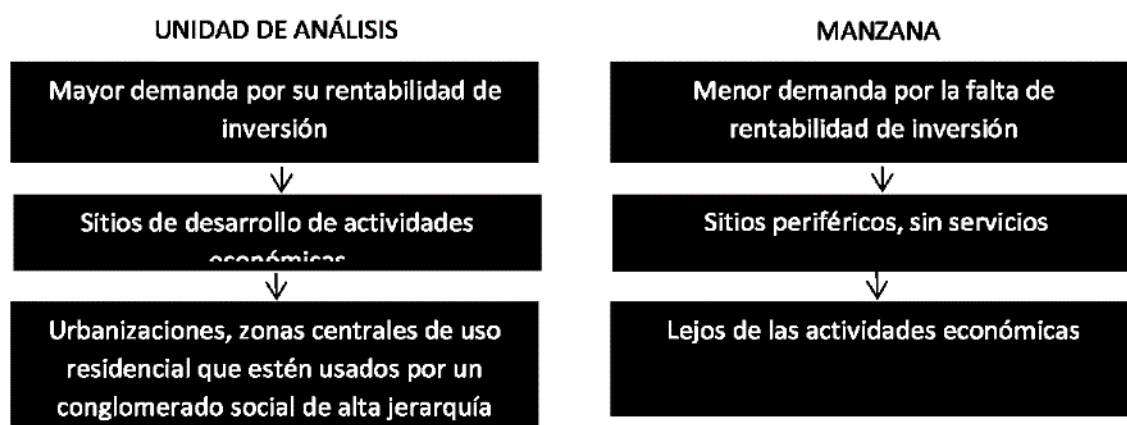
MACROLOTES

Desde	Hasta	DIV
5000m2	20000m2	Valor m2 /2
20001m2	99999999m2	Valor m2 /3

Predios: Descripción del Proceso de valoración Predial.

Se elabora la compilación técnica de la metodología para la determinación de precios unitarios por metro cuadrado del suelo y de los factores de modificación físicos y sociales; y la determinación del avalúo de la propiedad de todos los terrenos con fines tributarios que rigen el bienio. Este modelo de valorización de la tierra urbana, en base a la determinación de precios de mercado, permite interpretar el fenómeno de la oferta y la demanda de tierras, estableciendo los valores pagados, y las características particulares como son su localización, calidad del suelo, forma, relieve y otros coeficientes que se consideren para la conformación de su valor.

En el mercado inmobiliario de terrenos ubicados en las zonas urbanas de Montecristi y su área de expansión urbana, el movimiento de la oferta y la demanda, depende de su uso, topografía, localización de su entorno o jerarquía social, estos factores inciden en el aspecto económico en los procesos de compra-venta, estos factores serán considerados objetivamente en la conformación de un sistema de valoración.



- **Análisis de la rentabilidad del suelo urbano en el cantón Montecristi.** El libre mercado de la oferta y la demanda del suelo urbano, en los espacios de intervención del catastro, tiene comportamientos específicos de acuerdo a las condiciones sociales y económicas del desarrollo físico urbano de la ciudad.

Los componentes del precio de la oferta y demanda dependen de la especulación en la compraventa del suelo. Esto ocurre principalmente en los sitios en los que los terrenos se localizan en zonas de comercio que generan rentabilidad económica o la inversión del capital implementado en el terreno, es decir, en la proyección de la inversión, o en la recuperación de esto en locales ya establecidos.

En las zonas residenciales, la demanda se clasifica basándose en las proyecciones de los grupos sociales a establecerse, cuando se trata de las proyecciones de las nuevas áreas urbanas ya establecidas, la demanda va a depender del peso o jerarquía urbana que tenga el sector, es decir, el nivel de atracción urbana residencial que se presente en el contexto socio simbólico de representatividad de la ciudad.

En este contexto de oferta y demanda los precios fluctúan dentro de las circunstancias socio económicas, socios simbólicos, en que coyunturalmente vive la ciudad, por lo que estos precios no deben tomarse literalmente, sino que debe ser analizados utilizando los demás factores de servicios, equipamiento, infraestructura, riesgos, etc.

- **Criterios utilizados para el estudio de mercado:**

Los valores de mercado no pueden ser menores a los cobrados actualmente.

Los valores de mercado no pueden superar un porcentaje establecido entre el valor actual y el del mercado.

No puede haber una fluctuación de valores en una misma zona.

La metodología debe permitir realizar correcciones en base a pruebas del sistema y sus resultados.

- **Método de la valoración comparativa de mercado.** - Este método permite acercar el valor de los predios a lo comercial. Sin embargo, se requiere tener una información actualizada en referencia al uso del suelo, situación que se obtiene bajo muestreos y testimonios de campo.

Las fórmulas para la estimación del valor comercial del bien a valorar son las siguientes:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

Donde:

X= Promedio

Xi = Valor que asume cada uno de los datos observados

n= Número de observaciones de la muestra

Desviación estándar

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Donde:

S= Desviación estándar

X= Promedio

Xi = Valor que asume cada uno de los datos observados

n= Número de observaciones de la muestra

Coefficiente de variación

$$CV = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

Donde:

CV= Coeficiente de variación

S= Desviación estándar

X= Promedio

c. Avalúo de las edificaciones

Se establece el avalúo 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 avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada Indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

d. Cálculo del avalúo de las edificaciones

- **Método de reposición:** El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción, es decir, el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

Para ello se utilizará la siguiente formula:

$$VC = (CT - D) + VT$$

Donde:

VC= Valor comercial del inmueble

CT= Costo total de la construcción

D= Depreciación

VT= Valor del terreno

- **Depreciación:** Es la pérdida de avalúo o precio de un bien. En el caso de los

inmuebles es la pérdida del valor por causa del uso y/o del tiempo.

- **Variables que modifican el valor del suelo**

Ponderación Cuantitativa de la información
INFRAESTRUCTURA
Infraestructura Básica y servicios básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica, vías, aceras, alumbrado)
Infraestructura complementaria servicios complementarios (recolección de basura, transporte público)
CARACTERISTICAS FISICAS
Relieve, tipo de suelo, topografía, localización, implantación, tamaño
CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO URBANO
Uso del suelo, uso específico (ocupación)
RIESGOS
Riesgos naturales: movimientos de masa, inundación, sismicidad, tsunamis, deforestación
Riesgos antrópicos incendios, contaminación industrial, culturales

e. Modelo de valoración rural cantón Montecristi

- **Método de la renta o capitalización de rentas.** - Propio de los inmuebles de producción o de explotación económica; consiste en obtener el valor del inmueble a partir de la renta líquida que éste produce, generalmente por concepto de alquiler o por la utilidad económica de una actividad productiva; método aplicable cuando existe un comportamiento regular confiable que determina proporciones constantes entre el valor del inmueble y el monto de su alquiler o el rédito monetario que produce.

Se denomina Método de renta directo cuando se llega al valor del inmueble a partir de la renta líquida. En general denominamos alquiler a la renta que produce un Inmueble.

Obteniendo una tasa de renta promedio para la zona y el uso específico podemos calcular cuánto puede valer el inmueble a partir de la renta.

En caso de inmuebles en arriendo, la estimación del valor del Inmueble utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles, se puede utilizar la siguiente expresión:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo o valor del inmueble a partir de la renta

r = arriendo

i= tasa de renta aplicable

El Método de Capitalización o Método de la renta indirecto, es una variante del Método de la Renta. Se basa en el cálculo esperado de las rentas futuras de un inmueble, un negocio o un activo, actualizadas a valor presente. Estas utilidades futuras capitalizadas o actualizadas al valor presente constituye la base para calcular el valor del inmueble. Se trata de una evaluación financiera del negocio o del inmueble que se está avaluando en función de la renta, para ello es necesario utilizar bases de las matemáticas financieras y la teoría de la evaluación financiera de un proyecto.

Los instrumentos generales para el Método de Capitalización son:

- Flujo de caja
- Proyección de ingresos y egresos
- Técnica del valor presente
- Tasa interna de retorno. (TIR)

- **Valoración de cultivos**

En la valoración de cultivos anuales se utiliza la siguiente fórmula que aplica si el cultivo tiene más de cuarenta días (40 días) en campo.

$$A = VF * \text{días/ciclo}$$

En donde:

VA= Valor Actual.

VF= Rendimientos por hectárea x precio venta al comprador.

Días= Tiempo del cultivo en el terreno.

Ciclo= Lapso de tiempo que dura el cultivo para madurar.

En la valoración de cultivos permanentes, se deberá tomar en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo.

Dicha valoración presenta la Etapa de Levante donde se avalúa el cultivo sumando los costos totales adelantados desde la siembra, tales como la compra de plantas, adecuación del suelo, trazado, hoyado, pre abonamiento, siembra, desyerba, podas sanitarias y de formación, control de plagas y enfermedades, instalación y manejo de riego, entre otros.

En la etapa productiva el cultivo también exige las labores de mantenimiento tales como desyerbas entre plantas, fertilización, poda sanitaria, manejo de riego, control de plagas y enfermedades, recolección y mercadeo. En dicha etapa, el avalúo se realiza por árbol, aplicando el Método de Rentabilidad; para ello se investiga la producción promedio por árbol (P) multiplicando esta cifra por el valor actual promedio del producto de mercado (V); a este resultado se le restan los costos de mantenimiento, recolección y mercadeo (C) obteniéndose así la renta bruta por árbol. La renta bruta así lograda se castiga o demerita (D) hasta un 30%, según las circunstancias por concepto de riesgos climáticos, fluctuaciones del mercado y decrecimiento productivo del plantío, lo cual nos arrojaría la renta líquida, cifra que multiplicada por la vida productiva pendiente restante del árbol (VP), arroja su avalúo individual o por árbol.

$$VA = [(P * V) - C] - D\% * VP$$

En donde:

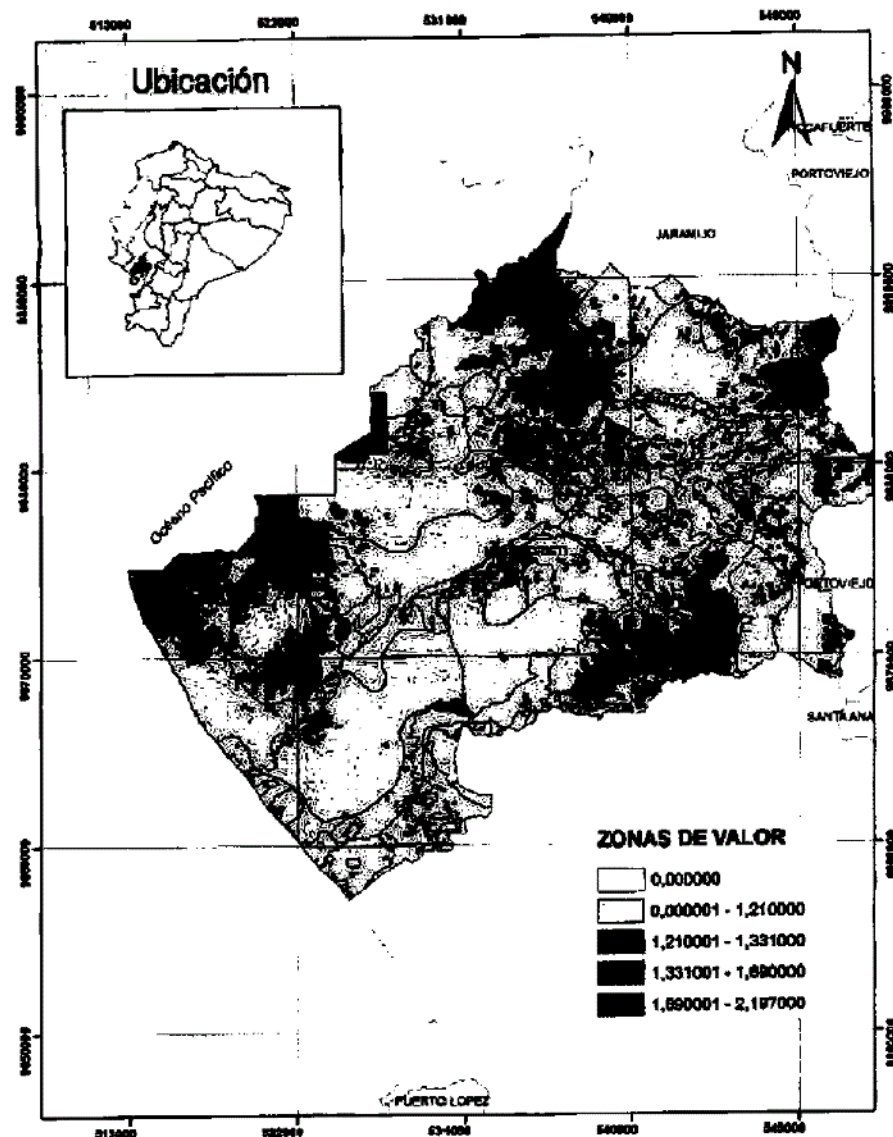
VA = Valor árbol (USD)

P = Producción promedio por árbol V = Valor actual promedio C = Costo de mantenimiento (USD)

D = Demérito (%)

VP= Vida productiva restante (años)

ZONAS DE VALOR HOMOGÉNEA	RANGO
ZONA HR1	0.000001 - 1.210000
ZONA HR2	1.210001 – 1.331000
ZONA HR3	1.331001 – 1.690000
ZONA HR4	1.690001 – 2.197000



- **Valoración adicionales constructivos**

Precios unitarios base para adicionales constructivos: El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción.

Vida útil de los adicionales constructivos y valor residual: La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al material.

Instalaciones especiales: El valor de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral.

Factor de depreciación por edad del adicional constructivo: El porcentaje de edad se calcula a partir de la siguiente fórmula

$$Porcentaje\ Edad = \frac{Edad}{Vida\ útil} * 100$$

El estado de conservación y mantenimiento se calculan a través de las expresiones matemáticas, para las CLASES, que fueron definidas por sus autores Fitto y Corvini. Se han homologado las CLASES a estados: Muy Bueno, Bueno, Regular y Malo.

Los coeficientes se obtienen a partir de las siguientes fórmulas:

Clase 1	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 2	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 3	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 4	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

x=Q	0	2.5	18.1	51.6
0<x<5	2.62	5.08	20.25	53.94
5<x<10	5.5	7.88	22.6	55.21
10<x<15	8.62	10.93	25.16	56.69
15<x<20	12	14.22	27.93	58.29
20<x<25	15.62	17.75	30.89	60
25<x<30	19.5	21.53	34.07	61.84
30<x<35	23.62	25.55	37.45	63.8
35<x<40	28	29.81	41.03	65.87
40<x<45	32.62	34.32	44.82	68.06
45<x<50	37.5	39.07	48.81	70.37
50<x<55	42.62	44.07	53.01	72.8
55<x<60	48	49.32	57.41	75.35

TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Se tendrán los parámetros de depreciación de acuerdo a cada material constructivo adicional.

Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadua	Casas	10	1

1	BUENO/ ESTABLE	1
2	REGULAR/A REPARAR	0.75
3	MALO/OBSOLETO	0.30

TÍTULO IV

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 20. OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del Cantón Montecristi.

Artículo 21. TRIBUTO APLICABLE. - Los predios del Cantón Montecristi están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculado sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD.

MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECKE

Artículo 22. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto predial es el GAD Montecristi.

Artículo 23. SUJETO PASIVO. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieron de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarias de bienes raíces ubicadas dentro del perímetro del Cantón Montecristi.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

- Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de os demás incapaces.
- Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
- Los adquirientes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por concepto de tributos a los predios, se adecue a la fecha del respectivo acto.
- Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adecuados por el causante.
- Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
- Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismo y que están inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 24. ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL. – Esto es: los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del Cantón Montecristi, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercería por intermedio de su Director y los departamentos de Renta y de Tesorería.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 25. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022 será el que resulte de aplicar al avalúo de la propiedad la escala progresiva detallada a continuación:

<i>1,6</i>	<i>0</i>	<i>7000</i>
<i>1,7</i>	<i>7001</i>	<i>50000</i>
<i>1,8</i>	<i>50001</i>	<i>999999999</i>
<i>2,0</i>	<i>Industrias</i>	

Artículo 26. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022 será el que resulte de aplicar al avalúo de la propiedad la escala progresiva detallada a continuación:

<i>1,8</i>	<i>0</i>	<i>1000</i>
<i>1,9</i>	<i>1001</i>	<i>2000</i>
<i>2,0</i>	<i>2001</i>	<i>999999999</i>

Artículo 27. RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a. El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b. El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c. En caso de inmuebles destinados a estacionamiento de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- d. No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse

dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

- e. Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruye un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f. En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el BanEcuador o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DE LOS IMPUESTOS

Artículo 28. EXCENCIONES DE LOS IMPUESTOS. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto del que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

Tendrán exoneración permanente:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinadas, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destine total, la exención sería proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- e. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial se tributará por lo no expropiado.

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación en su caso:

- f. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- g. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- h. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el BanEcuador, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

- i. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrán los siguientes límites:

Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento del valor real actualizado del respectivo predio.

Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37,5%) del valor real actualizado del respectivo predio.

Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción:

Las casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separación, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social del carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención debería presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la Ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

Artículo 29. EXCENCIONES DE LOS IMPUESTOS PREDIOS RURALES. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Artículo 30. Los ancianos mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total de avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente o quinientas remuneraciones básicas unificados del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que este total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

Artículo 31. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención de acuerdo a los porcentajes establecidos en la norma dictada para el efecto.

**CAPÍTULO IV
DE LAS TASAS TÉCNICAS**

Artículo 32. Por inspección a solares, urbanos y rurales, diligencias administrativas de inspecciones, verificación de levantamientos planimétricos, ubicación de predios; los cobros serán de acuerdo con el siguiente rango:

TASA DE INSPECCION		
Desde m2	Hasta m2	Tasa
1 m2	1000 m2	\$ 7.00
1001 m2	5000 m2	\$ 10.00
5001 m2	10000 m2	\$ 15.00
Mayor a 10001		\$ 20.00

Artículo 33. Se aplicará la tasa por servicios administrativos anuales incorporados en el pago de predios urbanos y rurales, \$7.00 por propiedad.

**CAPÍTULO V
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

Artículo 34. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

- Designación del GAD Montecristi, de la Dirección Financiera y de la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
- Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
- La dirección del predio.

- Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
- Número del título de crédito.
- Lugar y fecha de emisión.
- Avalúo actualizado de cada predio.
- Valor de las deducciones de cada predio.
- Avalúo imponible de cada predio.
- Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
- Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
- Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
- Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Artículo 35. RECIBOS PROVISIONALES. - Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Artículo 36. CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente. Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de Rentas.

Artículo 37. RECAUDACIÓN TRIBUTARIA. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Artículo 38. DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN. - Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

Primera quincena de enero	10
Segunda quincena de enero	9
Primera quincena de febrero	8
Segunda quincena de febrero	7
Primera quincena de marzo	6
Segunda quincena de marzo	5
Primera quincena de abril	4
Segunda quincena de abril	3
Primera quincena de mayo	3
Segunda quincena de mayo	2
Primera quincena de junio	2
Segunda quincena de junio	1

Artículo 39. RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN. - Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del 10% diez por ciento.

Artículo 40. REPORTE DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con los que dispone el Gobierno Municipal.

Artículo 41. INTERÉS DE MORA. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 42. COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 43. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costos.

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.

Artículo 44. EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN MONTECRISTI. - Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Montecristi. Este mandato Incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

- Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
- Valor imponible.
- Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
- Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
- Valor de los descuentos.
- Valor de los recargos.
- Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributarlo de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO VI DE LOS RECLAMOS

Artículo 45. RECLAMOS Y RECURSOS.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El servidor público que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 46. RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de DAC, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 47. DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

Las inspecciones que se deban realizar por errores de valorización estarán exentos de la tasa de inspección.

TÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 48. DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Montecristi, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración certificado por la Dirección de Planificación Territorial.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD Montecristi solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

- b. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
- Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - Particiones entre condominios.
 - Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - Hipotecas que hubieren autorizado.

Los Directores Municipales y Gerentes de Empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 49. DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital

- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc.

Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto.

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Avalúos y Catastro, en los plazos establecidos en el instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 50. DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. - Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del documento digital en un dispositivo de disco compacto.

Artículo 51. El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional técnico, pudiendo ser: Topógrafo, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo, Arquitecto o afines, quienes deberán estar debidamente registrados en la Senescyt.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Montecristi, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD, deberán contener el documento autorizado por el director de dicha área.

Artículo 52. CERTIFICACIONES. - La Dirección Financiera y/o la Dirección de Avalúos y Catastro otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que

le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Avalúos y Catastro entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en la respectiva ventanilla, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Montecristi.

Artículo 53. DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Montecristi.

Artículo 54. FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS. El Director de Avalúos y Catastro solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio

- y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar, cumpliendo el debido proceso.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos y se comunicará al concejo de la Judicatura sobre este particular.
 3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 55. SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 56. MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.
- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del Director de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 57. SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, Ley de Plusvalía, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación por causa de eventos naturales (terremotos, aluvión, tsunami o socavón), que deberán ser evaluados y calificados de alto riesgos por parte de la Unidad de Gestión de Riesgos Municipal – Trabajo Social y Jurídico. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo de certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección DAC.

SEGUNDA: La máxima autoridad, a través de la Dirección Planificación Urbana y Rural y la Dirección de Avalúos y Catastro Municipal, ejercerán el control edificatorio en todo el cantón, esta acción de control edificatorio se la podrá delegar a la Empresa Pública “MONTEHOGAR EP”, como apoyo institucional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

Queda derogada la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021; así como todas las demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación en el Registro Oficial, de la misma manera será publicada en la página WEB de este GAD Municipal de Montecristi.

Dado en la Sala de Sesiones de Alcaldía, Montecristi del cantón Montecristi, a los dieciséis días del mes de Diciembre del 2021.

**WILVER
WASHINGTON
ARTEAGA
PALACIOS**

Firmado digitalmente por WILVER
WASHINGTON ARTEAGA PALACIOS
DN: cn=WILVER WASHINGTON
ARTEAGA PALACIOS, o=WILVER
WASHINGTON, c=EC
i=MONTECRISTI, ou=Certificado de
Clase 2 de Persona Física EC
e=washingtonarteaga@gmail.com
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2021-12-16 18:06:06:00

**Ing. Wilver Washington Arteaga Palacios
ALCALDE DE MONTECRISTI**

JORGE
ENRIQU
E
BARCIA
VERA
Abg. Jorge Enrique Barcia Vera
SECRETARIA GENERAL

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE BARCIA VERA
DN: C=EC,
SERIALNUMBER=1312722828,
SN=BARCIA VERA, CN=JORGE ENRIQUE BARCIA VERA,
OID.1.3.6.1.4.1.37442.10.4=1312722828,
G=JORGE ENRIQUE,
E=jorge-04@hotmail.com,
Description=Certificado para Persona Natural,
SN=MANABÍ, L=MONTECRISTI, OU=Certificado de Clase 2 de Persona Física EC
Reason: Soy el autor de este documento
Utilización: Montecristi
Fecha: 2021.12.16 18:20:24-0500'
Fórmula de Verificación: 10.1.1

Certificación: El suscrito Secretario General del Concejo Municipal, Certifica que “**LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022- 2023 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”, fue discutida en dos Sesiones de Concejo, en primer debate en la Sesión Ordinaria de fecha jueves 09 de Diciembre del 2021, y; en Segundo debate en la Sesión Ordinaria de fecha jueves 16 de Diciembre del 2021. Montecristi, 20 de Diciembre del 2021. **LO CERTIFICO.-**

JORGE
ENRIQUE
BARCIA
VERA
Abg. Jorge Enrique Barcia Vera
SECRETARIO GENERAL G.A.D.M. MONTECRISTI

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE BARCIA VERA
DN: C=EC,
SERIALNUMBER=1312722828,
SN=BARCIA VERA, CN=JORGE ENRIQUE BARCIA VERA,
OID.1.3.6.1.4.1.37442.10.4=1312722828,
G=JORGE ENRIQUE,
E=jorge-04@hotmail.com,
Description=Certificado para Persona Natural,
SN=MANABÍ, L=MONTECRISTI, OU=Certificado de Clase 2 de Persona Física EC
Reason: Soy el autor de este documento
Utilización: Montecristi
Fecha: 2021.12.20 09:35:42-0500'
Fórmula de Verificación: 10.1.1

En uso de las atribuciones legales que me confiere el Art. 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, pongo en su consideración “**LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022- 2023 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”, a fin de que se sancione, y; se promulgue de conformidad con la ley. Montecristi, 20 de Diciembre del 2021.

JORGE
ENRIQUE
BARCIA
VERA
Abg. Jorge Enrique Barcia Vera
SECRETARIO GENERAL G.A.D.M. MONTECRISTI

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE BARCIA VERA
DN: C=EC,
SERIALNUMBER=1312722828,
SN=BARCIA VERA, CN=JORGE ENRIQUE BARCIA VERA,
OID.1.3.6.1.4.1.37442.10.4=1312722828,
G=JORGE ENRIQUE,
E=jorge-04@hotmail.com,
Description=Certificado para Persona Natural,
SN=MANABÍ, L=MONTECRISTI, OU=Certificado de Clase 2 de Persona Física EC
Reason: Soy el autor de este documento
Utilización: Montecristi
Fecha: 2021.12.20 09:35:42-0500'
Fórmula de Verificación: 10.1.1

ING. WILVER WASHINGTON ARTEAGA PALACIOS, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado “**LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022- 2023 DEL CANTÓN MONTECRISTI**”, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad a lo establecido en los artículos 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, por cuanto la ordenanza que antecede reúne todos los requisitos constitucionales y leyes de la República. Montecristi, 21 de Diciembre del 2021.

**WILVER
WASHINGTON
ARTEAGA
PALACIOS**

Firmado digitalmente por WILVER WASHINGTON ARTEAGA PALACIOS
 DN: cn=WILVER WASHINGTON ARTEAGA PALACIOS
 gn=WILVER WASHINGTON c=EC
 i=MONTECRISTI ou=Certificado de Clase 2 de Persona Física EC
 e=washingtonarteaga@gmail.com
 Motivo:Soy el autor de este documento
 Ubicación:
 Fecha:2021-12-21 10:01:05:00

**Ing. Wilver Washington Arteaga Palacios
ALCALDE DE MONTECRISTI**

CERTIFICACIÓN: El suscrito Secretario General del Concejo, certifica que el señor Ingeniero Wilver Washington Arteaga Palacios, suscribió la ordenanza que antecede en la fecha y lugar señalado.

**JORGE
ENRIQUE
BARCIA
VERA**

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE BARCIA VERA
 DN: C=EC, SERIALNUMBER=131272828, SN=BARCIA VERA, CN=JORGE ENRIQUE BARCIA VERA,
 OID.1.3.6.1.4.1.37462.90.4=431872828,
 E=JORGE.ENRIQUE, Email=348@hotmail.com,
 Description=Certificado para Persona Natural,
 S=MONTECRISTI, OU=MONTECRISTI, O=Certificado de Clase 2 de Persona Física EC
 Razón: Doy fe de la exactitud e integridad de este documento
 Ubicación: Montecristi
 Fecha: 2021.12.21 11:47:58 -0500
 Fast Reader Versión: 10.1.1

**Abg. Jorge Enrique Barcia Vera
SECRETARIO GENERAL G.A.D.M. MONTECRISTI**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.