



EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL CANTÓN BALAO CONSIDERANDO:

QUE el artículo 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria actualizaciones generales de los catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que el artículo 153 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal indica que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que el artículo 123 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal indica que la municipalidades reglamentaran y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que el artículo 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal manifiesta que la promulgación de ordenanzas y reglamentos municipales, consisten en hacer público un acto decisorio del Concejo, lo cual puede llevarse a cabo por la imprenta o por cualquier otro medio de difusión, a excepción de la ordenanzas tributarias que para su vigencia serán publicadas obligatoriamente en el Registro Oficial;

Que el artículo 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal manifiesta 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 él, Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de los impuestos y para otros efectos tributarios como los de expropiación,

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

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

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal

EXPIDE:

La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2010-2011

Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 312 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Las propiedades ubicadas dentro de los



límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley.

Los límites de las zonas urbanas, a los efectos de este impuesto, serán determinados por el concejo, previo informe de una comisión especial que aquél designará, 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 como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

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

Art. 3. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 15 del Código Tributario.- Concepto.- Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley.

Art. 16 del Código Tributario.- Hecho generador.- Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo.

Art. 17 del Código tributario.- Calificación del hecho generador.- Cuando el hecho generador consista en un acto jurídico, se calificará conforme a su verdadera esencia y naturaleza jurídica, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados.



Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen

Art. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Balao

Art. 23 Código Tributario.- Sujeto activo.- Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

Art.5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 24 Código Tributario.- Sujeto pasivo.- Es sujeto pasivo la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligado al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable.

Se considerarán también sujetos pasivos, las herencias yacientes, las comunidades de bienes y las demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros, susceptible de imposición, siempre que así se establezca en la ley tributaria respectiva.

Art. 25 Código Tributario.- Contribuyente.- Contribuyente es la persona natural o jurídica a quien la ley impone la prestación tributaria por la verificación del hecho generador. Nunca perderá su condición de contribuyente quien, según la ley, deba soportar la carga tributaria, aunque realice su traslación a otras personas.

Art. 26 Código Tributario.- Responsable.- Responsable es la persona que sin tener el carácter de contribuyente debe, por disposición expresa de la ley, cumplir las obligaciones atribuidas a éste.

Toda obligación tributaria es solidaria entre el contribuyente y el responsable, quedando a salvo el derecho de éste de repetir lo pagado en contra del contribuyente, ante la justicia ordinaria y en juicio verbal sumario.

Art. 27. Código Tributario.- Responsable por representación.- Para los efectos tributarios son responsables por representación:

1. Los representantes legales de los menores no emancipados y los tutores o curadores con



administración de bienes de los demás incapaces;

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personalidad legalmente reconocida;

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los bienes de entes colectivos que carecen de personalidad jurídica;

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los bienes que administren o dispongan; y,

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho o de derecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de bienes ajenos, designados judicial o convencionalmente.

La responsabilidad establecida en este artículo se limita al valor de los bienes administrados y al de las rentas que se hayan producido durante su gestión.

Art. 6. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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

Art. 313 Ley Orgánica de Régimen Municipal.- 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 esta Ley; 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.

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
DEL CANTON BALAO**

ZONA HOMOGÉNEA	COLOR	AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas-Aseo C	PROMEDIO	
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	86,80	60,15	95,67	95,67	91,18	
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	13,20	39,85	4,33	4,33	8,82	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		12								
2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	83,96	4,49	89,78	59,63	76,84	
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	16,04	95,51	10,22	40,37	23,16	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		65								
3	COBERTURA	92,54	100,00	97,31	70,55	67,36	66,09	45,79	77,09	
	DEFICIT	7,46	0,00	2,69	29,45	32,64	33,91	54,21	22,91	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		47								
4	COBERTURA	96,75	100,00	29,03	29,37	45,42	14,32	14,06	46,99	
	DEFICIT	3,25	0,00	70,97	70,63	54,58	85,68	85,94	53,01	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		31								

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
RCTO. SANTA RITA**

ZONA HOMOGÉNEA	COLOR	AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas-Aseo C	PROMEDIO	
1	COBERTURA	96,20	0,00	100,00	27,87	43,50	36,17	50,00	50,53	
	DEFICIT	3,80	100,00	0,00	72,13	56,50	63,83	50,00	49,47	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		12								
2	COBERTURA	86,56	0	90,08	30,32	14,6	23,4	50	42,14	
	DEFICIT	13,44	100,00	9,92	69,68	85,40	76,60	50,00	57,86	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		20								
3	COBERTURA	54,96	0	46,88	24,8	2,4	0	50	25,58	
	DEFICIT	45,04	100,00	53,12	75,20	97,60	100,00	50,00	74,42	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		10								
4	COBERTURA	42,86	0	66,97	3,54	0,00	0,00	50,00	23,34	
	DEFICIT	57,14	100,00	33,03	3,00	100,00	100,00	50,00	76,66	
	TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		7								



**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
RCTO. SAN CARLOS**

ZONA HOMOGÈNEA		COLOR	AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VIAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas-Aseo C	PROMEDIO	
1	COBERTURA		100,00	0,00	100,00	29,82	50,00	22,55	50,00	50,34	
	DEFICIT		0,00	100,00	0,00	70,18	50,00	77,45	50,00	49,66	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		2									
2	COBERTURA		100,00	0,00	100,00	30,32	14,60	23,40	50,00	45,47	
	DEFICIT		0,00	100,00	0,00	69,68	85,40	76,60	50,00	54,53	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		11									
3	COBERTURA		100,00	0,00	46,82	31,20	95,65	0,00	45,65	45,62	
	DEFICIT		0,00	100,00	53,18	68,80	4,35	100,00	54,35	54,38	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		23									

**CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
RCTO. CIEN FAMILIAS**

ZONA HOMOGÈNEA		COLOR	AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VIAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas-Aseo C	PROMEDIO	
1	COBERTURA		100,00	0,00	94,49	24,80	48,44	35,33	50,00	50,44	
	DEFICIT		0,00	100,00	5,51	75,20	51,56	64,67	50,00	49,56	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		9									
2	COBERTURA		100,00	0,00	100,00	13,48	27,27	24,18	50,00	44,99	
	DEFICIT		0,00	100,00	0,00	86,52	72,73	75,82	50,00	55,01	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		11									
3	COBERTURA		68,34	0,00	63,89	16,69	12,57	0,00	64,29	32,25	
	DEFICIT		31,66	100,00	36,11	83,31	87,43	100,00	35,71	67,75	
	TOTAL		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
No. de Mz		9									

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;



**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2009
AREA URBANA DE BALAO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²
1	9.10	38	9,10	34,67
2	7,36	33	6.13	30.50
3	5,86	28	5.21	24.90
4	4.77	22	3.70	16.50

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2009
AREA URBANA DE SANTA RITA**

SECTOR HOMOG.	LIMIT SUP.	VALOR M ²	LIMIT INF.	VALOR M ²
1	5.22	15	4.49	13,13
2	4.44	12	3.64	10
3	3.34	9	2.30	9
4	1.95	5	1.95	5

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2009
AREA URBANA DE SAN CARLOS**

SECTOR HOMOG.	LIMIT SUP.	VALOR M ²	LIMIT INF.	VALOR M ²
1	5.29	15	5.29	15
2	5.07	14	3.96	13
4	2.81	5	2.81	5



ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS COEFICIENTE

1.0 a .88

ADOQUIN
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS COEFICIENTE

1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones;



sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION
CATASTRO URBANO 2008 MUNICIPIO DE BALAO**

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,0957	0,9477	0,6333	0,4651	0,5158	0,4668	0,4668	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,7678	0,4270	0,2956	0,1147	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los. Hor. Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
	0,0000	0,4268	0,2435	0,1249	0,0447	0,1634	0,1508	0,6350	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Común	Caña
	0,7345	1,2238	0,6809	0,5039	0,5039	0,4067	1,3337	1,0241	0,3813
ESCALERA	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor. Simple			
	0,0458	0,0359	0,0338	0,0100	0,0180	0,0274	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est. Estruct	Los. Hor. Ar	Vig. Metálic	Mad. Fina	Mad. Común	Caña			
	11,7908	2,0256	1,2371	1,0196	0,7817	0,2121	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem. Alisa	Marmol	Ter. Marmet	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,3511	3,0685	2,1480	0,7236	0,4903	1,7018	0,4811	0,5793	0,2161
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	3,6588	0,9387	0,4172	0,2359	2,3242	1,1163	2,9411	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisad
	0,0000	0,8196	0,4353	0,1934	0,1097	1,1842	0,5190	2,4750	2,5240
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal. Cement	
	0,0000	0,0293	0,0156	0,0069	0,0039	0,0423	0,0488	0,0123	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Enl. Are-Ce	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,4504	0,4336	0,2732	0,1580	0,3964	0,6504	1,1509	0,0000
CUBIERTA	Enl. Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal. Cerámi	Bal. Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3066	1,2236	0,7803	0,7103	0,4167	0,6226	0,4752	0,4038	0,1434
PUERTAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enrollable		
	0,0000	1,3062	0,6184	1,0190	1,1109	0,0653	0,7750	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,5977	0,1704	0,6829	0,2731	0,0670	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,5153	0,0880	0,4121	0,1818	0,5116	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,7393	0,3203	0,7688	0,4436	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C. Ag. Servi	C. Ag. Lluci	Can. Combin				
	0,0000	0,1075	0,0615	0,0615	0,1819	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0531	0,0708	0,1027	0,1204	0,1646	0,3204	0,4938	0,6496
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext.	Tub. Exteri	Empotrados					
	0,0000	0,4318	0,4624	4834	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau. Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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 asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la



vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGUEDAD							
Años	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
CUMPLIDOS	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11.-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

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



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

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



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

Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Artículo 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- 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. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación

Art. 8. - DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 35 del Código Tributario.- Exenciones generales.- Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales:

1. El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;
2. Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos;
3. Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público;
4. Las instituciones y asociaciones de carácter privado, de beneficencia o de educación, constituidas legalmente, siempre que sus bienes o ingresos se destinen a los mencionados fines y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos;
5. Las Naciones Unidas, la Organización de Estados Americanos y otros organismos internacionales, de los que forme parte el Ecuador, así como sus instituciones por los bienes que adquieran para su funcionamiento y en las operaciones de apoyo económico y desarrollo social; y,
6. Bajo la condición de reciprocidad internacional:
 - a) Los Estados extranjeros, por los bienes que posean en el país;



- b) Las empresas multinacionales, en la parte que corresponda a los aportes del sector público de los respectivos Estados; y,
- c) Los representantes oficiales, agentes diplomáticos y consulares de naciones extranjeras, por sus impuestos personales y aduaneros, siempre que no provengan de actividades económicas desarrolladas en el país. Las exenciones generales de este artículo no serán aplicables al impuesto al valor agregado IVA e impuesto a los consumos especiales ICE.

Art. 326 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las siguientes propiedades:

- a) Los predios que no tengan un valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general,- estarán exentos del pago del impuesto predial urbano;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los templos de todo culto religioso, los conventos y las casas parroquiales, las propiedades urbanas de las misiones religiosas, establecidas o que se establecieron en la Región Amazónica Ecuatoriana, siempre que estén situadas en el asiento misional;
- d) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación, de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal 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.

Art. 327 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco de la Vivienda. las asociaciones mutualistas y



cooperativas de vivienda y sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por los dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas 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 separado, 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.

Art. 314 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 31 de diciembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se 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 se renovarán cada tres años. 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, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor catastral del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1,25 o/oo, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 315 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo del cinco por mil (5 0/00) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Art. 10. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Artículo 16 numeral 7 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Las municipalidades son autónomas. Salvo lo prescrito por la Constitución de la República y esta Ley, ninguna Función del Estado ni autoridad extraña a la municipalidad podrá interferir su administración propia, estándoles especialmente prohibido:

Numeral 7 artículo 16 ibidem. - Obligar a las municipalidades a recaudar o retener tributos e ingresos a favor de terceros, a excepción de los valores que corresponden al impuesto a la renta de sus servidores y contratistas, a los aportes individuales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a las pensiones de alimentos fijadas judicialmente, al impuesto al valor agregado, contribuciones especiales para los organismos de control. Aquellos que por convenio deba recaudarlos, dará derecho a la municipalidad a beneficiarse hasta con el diez por ciento de lo recaudado;

Art. 11. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 de La Ley Orgánica de Régimen Municipal, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:



- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley. Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 319 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el Art. 215 ibidem, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

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

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

Art.12. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- 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. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 318 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Establécese el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los solares no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- 1.- El recargo sólo afectará a los solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- 2.- 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 municipales vigentes que regulen tales aspectos;
- 3.- En caso de solares destinados a estacionamientos 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 solar no edificado. Tampoco 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, según lo dispuesto en el Art. 312 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

4.- Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

5.- En el caso de transferencia de dominio sobre solares 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 solares pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones; y,

6.- No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 13. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imposables 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. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 14. - 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. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Cuando un predio pertenezca a varios



condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos 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. 328 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Las municipalidades, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Art. 149 del Código Tributario.- Emisión.- Los títulos de crédito u órdenes de cobro se emitirán por la autoridad competente de la respectiva administración, cuando la obligación tributaria fuere determinada y líquida, sea a base de catastros, registros o hechos preestablecidos legalmente; sea de acuerdo a declaraciones del deudor tributario o a avisos de funcionarios públicos autorizados por la ley para el efecto; sea en base de actos o resoluciones administrativas firmes,) ejecutoriadas; o de sentencias del Tribunal Distrital de lo Fiscal o de la Corte Suprema de Justicia, cuando modifiquen la base de liquidación o dispongan que se practique nueva liquidación.

Por multas o sanciones se emitirán los títulos de crédito, cuando las resoluciones o sentencias que las impongan se encuentren ejecutoriadas.

Mientras se hallare pendiente de resolución un reclamo o recurso administrativo, no podrá emitirse título de crédito.

Art. 150 Código Tributario.- Requisitos.- Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos:



1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímile del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 334 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
del 1 al 31 de julio	5.83%



del 1 al 31 de agosto	6.66%
del 1 al 30 de septiembre	7.49%
del 1 al 31 de octubre	8.33%
del 1 al 30 de noviembre	9.16%
del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el 1o. 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 será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento anual. Vencido el año fiscal, el impuesto en mora se cobrará por la vía coactiva. Si los títulos de crédito se expidieren después del mes de julio, los intereses de mora y las multas, en su caso, correrán únicamente desde la fecha de su expedición.

Art. 17. - 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 21 Código Tributario.- Intereses a cargo del sujeto pasivo.- La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual equivalente al 1.1 veces de la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Este sistema de cobro de intereses se aplicará también para todas las obligaciones en mora que se generen en la ley a favor de instituciones del Estado, excluyendo las instituciones



financieras, así como para los casos de mora patronal ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Art. 22 Código Tributario.- Intereses a cargo del sujeto activo.- Los créditos contra el sujeto activo, por el pago de tributos en exceso o indebidamente, generarán el mismo interés señalado en el artículo anterior desde la fecha en que se presentó la respectiva solicitud de devolución del pago en exceso o del reclamo por pago indebido.

Art. 18. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- 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. 19. - IMPUTACION 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. 20. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 21. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal .- Las municipalidades 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 notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para



tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 22. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y artículo 430 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Artículo 430 Ley Orgánica de Régimen Municipal.- Multa Por evasión Tributaria.- “Las personas naturales o jurídicas que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, incurrirán en multa de hasta el triple del tributo evadido o intentado evadir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior “

Art. 23. - CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 24. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.-DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la sala de sesiones del Consejo Municipal del Cantón Balao a Los 19 días del mes de diciembre del dos mil nueve.


F. Magister. Olmedo Eugenio Dominguez,
Vicealcalde de la I. Municipalidad de Balao


F. Abg. Glenn Espinoza Chica
Secretario Municipal



SECRETARIA .- Certifico.- Que la presente ordenanza que regula la determinación, administración, y recaudación de los impuestos a los predios urbanos en el cantón Balao para el bienio 2010-2011, Fue discutida y aprobada por el I. Concejo Municipal del cantón



I. Municipalidad de Balao
GUAYAS - ECUADOR

balao en las sesiones ordinarias celebradas los días 10 y 19 de diciembre del 2009, en primero y segundo debate respectivamente.

Balao, 19 de diciembre del 2009.


F.) Abg. Glenn Espinoza Chica,
Secretario Municipal



Señor Alcalde.

En uso de las atribuciones legales que me confiere el artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal pongo, en su consideración la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del Cantón Balao para el bienio 2010-2011, a fin de que la sanciones y promulga de conformidad con la ley.

Balao, 19 de diciembre del 2009


F.) Magister. Olmedo Eugenio Domínguez,
Vicealcalde de la I. Municipalidad de Balao

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 126 de la ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y leyes de la república. Sanciono la ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos en el cantón Balao para el bienio 2010-2011


F.) Dr. Luis Iván Castro Chiriboga,
Alcalde de la I. Municipalidad de Balao



Sancionó y ordenó la promulgación de la presente ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Balao para el bienio 2010-2011. El señor Dr. Luis Iván Castro Chiriboga Alcalde del cantón Balao, a los 19 del mes de diciembre del 2009.


F.) Abg. Glenn Espinoza Chica
Secretario General

