



## 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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, multifinanciado 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Multifinanciado 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 Arts.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 2024-2025.

**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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 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 2026 – 2027.

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:

#### **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 sí 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).

### **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 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.

#### **PARA LAS ZONAS RURALES:**

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o poseionario 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:

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

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

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

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

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

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 Arts.: 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 Arts. 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 Arts. 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 de Gestión 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 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

**Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 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. - 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 2026.**





### ZONAS HOMOGENEAS DE **BALAO**

ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC TRIF	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	Nº. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,13	97,84	97,26	78,68	94,56	38
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,87	2,16	2,74	21,32	5,44	
2	COBERTURA	99,63	100,00	100,00	83,51	60,71	84,37	58,06	83,76	70
	DEFICIT	0,37	0,00	0,00	16,49	39,29	15,63	41,94	16,24	
3	COBERTURA	96,26	98,72	99,15	70,60	47,49	19,96	70,38	71,79	47
	DEFICIT	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	COBERTURA	6,20	0,00	20,00	20,20	6,00	24,00	24,00	14,34	4
	DEFICIT	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	Nº. MZ.
1	COBERTURA	98,82	100,00	98,54	67,53	40,00	41,65	50,00	70,93	17
	DEFICIT	1,18	-	1,46	32,47	60,00	58,35	50,00	29,07	
2	COBERTURA	86,30	93,75	89,15	34,70	15,38	12,13	50,00	54,49	16
	DEFICIT	13,70	6,25	10,85	65,30	84,63	87,88	50,00	45,51	
3	COBERTURA	54,88	98,72	57,68	24,96	13,40	0,00	50,00	42,81	10
	DEFICIT	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	Nº. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	43,36	44,80	54,80	100,00	77,57	5
	DEFICIT	-	-	-	56,64	55,20	45,20	-	22,43	
2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	27,10	50,00	9,25	100,00	69,48	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	72,90	50,00	90,75	0,00	30,52	
3	COBERTURA	98,92	51,37	98,90	28,82	98,35	0,52	98,91	67,97	46
	DEFICIT	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





RA									
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.	VIAS	Ac-Bord	TEL EF.	B A S-A C	PROME DIO	Nº. MZ
1	COBERTURA	68,40	0,00	36,00	52,80	18,00	31,00	0,00	50,00	4
	DEFICIT	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	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	24,30	0,00	0,00	48,25	10,36	16
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	75,70	100,00	100,00	51,75	89,64	
6	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	17,49	0,00	0,00	34,57	7,44	7
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	82,51	100,00	100,00	65,43	92,56	
7	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	7,60	0,00	0,00	15,00	3,23	4
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	92,40	100,00	100,00	85,00	96,77	

### ZONAS HOMOGÈNEAS DE CIEN FAMILIAS

ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	Nº. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	96,90	24,80	42,25	33,63	50,00	63,94	16
	DEFICIT	-	-	3,10	75,20	57,75	66,38	50,00	36,06	
2	COBERTURA	79,20	91,47	62,40	24,27	26,33	12,00	50,00	49,38	6
	DEFICIT	20,80	8,53	37,60	75,73	73,67	88,00	50,00	50,62	
3	COBERTURA	50,40	0,00	49,60	12,00	0,00	0,00	50,00	23,14	7
	DEFICIT	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 <i>BALAO</i>				
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 privados	organizaciones	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 (Ftamano)

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	999999999999999,00	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

**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  
 $D_{\text{max}}$ =distancia al eje de valor mayor  $D_{\text{min}}$ =distancia al eje de valor menor  
 $\text{Distancia\_total}$ = $D_{\text{max}}$ + $D_{\text{min}}$

$$\text{ValorBase} = \text{Valor\_M2} * \text{Area Total Predio}$$

**FACTOR GRADO 2:**

$$F_{sb2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3 \quad F_{\text{via2}} = F_{\text{via}} \quad F_{\text{du2}} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$$

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

$$F_2 = (((F_{sb2} + F_{\text{via2}} + F_{\text{du2}}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correccionGrado2}}$$

Donde:  $F_{\text{agua}}$  =FactorRedAgua  $F_{\text{alc}}$ =FactorRedAlcantarillado  $F_{\text{energ}}$ =FactorRedEnergiaElectrica  
 $F_{\text{via}}$ =FactorVia  $F_{\text{gdu}}$ =FactorGradoDesarrolloUrbanistico  $F_{\text{pa}}$ =FactorPatrimonio

$F_{\text{us}}$ =FactorUso  $F_{\text{use}}$ =FactorUsoEspecifico

**FACTOR GRADO 3:**

$$F_{il3} = (F_{\text{imp}} + F_{\text{loc}}) / 2 \quad F_{\text{rel3}} = \sum(F_{\text{rel}} * \text{PorcentajeArea}) \quad F_{\text{tsu3}} = \sum(F_{\text{tsu}} * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_{\text{cf3}} = (F_{\text{top}} + F_{\text{niv}} + F_{\text{rel3}} + F_{\text{tsu3}}) / 34 \quad F_{\text{ace3}} = F_{\text{ace}}$$

$$F_3 = ((F_{il3} + F_{\text{ace3}} + F_{\text{bor3}}) / 3) * F_{\text{cf3}} * F_{\text{correccionGrado3}}$$

Donde:  $F_{\text{imp}}$  =FactorImplantacion  $F_{\text{loc}}$ =FactorLocalizacion  $F_{\text{rel}}$ =FactorRelieve  
 $F_{\text{tsu}}$ =FactorTipoSuelo  $F_{\text{top}}$ =FactorTopografia  $F_{\text{niv}}$ =Factor Nivel  $F_{\text{ace}}$ =FactorAcera  
 $F_{\text{bor}}$ =FactorBordillo

**FACTOR GRADO 4:**

$$F_{\text{meal4}} = (F_{\text{med}} + F_{\text{alum}} + F_{\text{alcpl}}) / 3 \quad F_4 = (((F_{\text{ff}} + F_{\text{inter}} + F_{\text{meal4}}) / 3) * F_{\text{for}}) * F_{\text{correccionGrado4}}$$

Donde:  $F_{\text{med}}$  =FactorMedidorDomiciliar  $F_{\text{alum}}$ =FactorAlumbrado  $F_{\text{ff}}$ =FactorFrenteFondo  
 $F_{\text{for}}$ =FactorFormaTerreno  $F_{\text{alcpl}}$ =FactorAlcantarilladoPluvial

**FACTOR GRADO 5:**





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

Ftel = FactorRedTelefonica Finter = FactorInternet Ftrans = FactorTransport



GAD MUNICIPAL DE  
**BALAO**





Faseo=Factor Aseo Público

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

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 Corrección

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

$Fc = (1 - Fi) / Fr$  Caso contrario  $Fc = ((1 + Fi) / Fr)$  caso contrario  $Fc = 1$

**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 ENTREPISOS	FACTOR CUBIERTAS	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	GYSUN	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

## 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



**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); factor Acabados=(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5

factor Instalaciones=(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= □ (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=factorPORcentaje Afcción Construcción

**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 edificados 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:

El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

El 2°/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 (2<sup>o</sup>/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 1.25 por mil (UNO PUNTO VEINTICINCO 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:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

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 PROPIEDAD 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:

### 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 agrologica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BALAO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4
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:

2024-2025

Id	Sector	Clase de	POLIGONO	Valor por Ha.
	Homogéneo	suelo		(10.000,00 m <sup>2</sup> .)
1	1	1	1 HASTA 9	13,282.19
2	1	2	1 HASTA 9	11,657.84
3	1	3	1 HASTA 9	10,477.95
4	1	4	1 HASTA 9	9,592.59
5	1	5	1 HASTA 9	7,820.09
6	1	6	1 HASTA 9	5,164.01
7	1	7	1 HASTA 9	3,541.44
8	1	8	1 HASTA 9	1,917.09
9	2	1	1 HASTA 9	9,267.72
10	2	2	1 HASTA 9	8,136.03
11	2	3	1 HASTA 9	7,311.36
12	2	4	1 HASTA 9	6,693.75
13	2	5	1 HASTA 9	5,458.53
14	2	6	1 HASTA 9	3,603.92
15	2	7	1 HASTA 9	2,472.23
16	2	8	1 HASTA 9	1,338.75
17	3	1	1 HASTA 9	3,637.83
18	3	2	1 HASTA 9	3,193.37
19	3	3	1 HASTA 9	2,870.28
20	3	4	1 HASTA 9	2,627.52
21	3	5	1 HASTA 9	2,142.00
22	3	6	1 HASTA 9	1,413.72
23	3	7	1 HASTA 9	969.26
24	3	8	1 HASTA 9	524.79
25	4	1	1 HASTA 9	47,138.28
26	4	2	1 HASTA 9	41,376.30
27	4	3	1 HASTA 9	37,186.91
28	4	4	1 HASTA 9	34,043.52
29	4	5	1 HASTA 9	27,758.54
30	4	6	1 HASTA 9	18,330.17



31	4	7	1 HASTA 9	12,569.97
32	4	8	1 HASTA 9	6,807.99
33	5	1	1 HASTA 9	48,975.05
34	5	2	1 HASTA 9	42,988.16
35	5	3	1 HASTA 9	38,636.33
36	5	4	1 HASTA 9	35,371.56

37	5	5	1 HASTA 9	28,840.25
38	5	6	1 HASTA 9	19,045.95
39	5	7	1 HASTA 9	13,059.06
40	5	8	1 HASTA 9	7,073.96

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 (FAlt)

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

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

$$\text{ValorBase} = \Sigma [(\text{Tipo Suelo}) * \text{Área Tipo Suelo}]$$

Donde:

$$\text{Area TipoSuelo} = (\text{Porcentaje de Tipo Suelo} * \text{Area Total Predio})$$

Tipo\_ Suelo= Valor M2 del suelo establecido en el polígono catastral Cálculo de Factores:

**FACTOR GRADO 2:**

$$\text{Fsb2} = (\text{Fagua} + \text{Falc} + \text{Fenerg}) / 3 \quad \text{Fvia2} = [(((\text{Fjvia} + \text{Frvia}) / 2)) * \text{Fvia}] * \text{FcorreccionGrado2}$$

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

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

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

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:**

$$\text{Frel3} = \Sigma (\text{Frel} * \text{PorcentajeArea}) \quad \text{Fcf3} = (\text{FApAg} + \text{Fdre} + \text{Ftran}) / 3$$

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





Donde: Frel=FactorRelieve

FAPAg=FactorAptitudAgricola

Fdre=FactorDrenaje

Ftran=FactorTransportePúblico

#### **FACTOR GRADO 4:**

$Fmeal4 = (Fmed + Falum + Falcpl) / 3$

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

Donde:

Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

Ffor=FactorForma FAlt=FactorAltitud

#### **FACTOR GRADO 5:**

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

Donde:

Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftcl=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Faseo=FactorAseoPublico

44 de 53

$AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales * FZonaUrbana * FDestinoEconomico * (FAfeccionTerreno * (1 - (%AfeccionTerreno)))$

Donde: FAfecciónTerreno= FactorAfecciónTerreno

%AfecciónTerreno=Porcentaje de AfectaciónFactorAfectaciónTierra

FEspeciales=FactorEspeciales

FTamano=FactorTamañoTerreno

FZonaUrban=FactorZonaUrbana

FDestinoEconomico=FactorDestinoEconómico

FRiesgos=FactorRiesgos

43



Comercio 205 y  
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@municipiodebalao.gob.ec  
www.municipiodebalao.gob.ec



**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  $F_{Correccion}$  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  $F_c$  = 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.

**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	FACTO R VIGAS	FACTOR COLUMNA S	FACTOR PAREDE S	FACTOR ENTREPIS O	FACTOR CUBIERT A	FACTOR ACABADO S
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	GYSUN	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

## 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 (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° 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

**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);

Factor Acabados= (FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5

Factor Instalaciones= (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= □ (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 1.85 por mil (uno punto ochenta y cinco 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, 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.

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.





## DISPOSICION GENERAL:

**Única. - Exclusión Urbano.** - Las zonas urbanas 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.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

**Primera.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2026, con su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Segunda:** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada la Ordenanza 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 2024 - 2025 en el Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1337 del 2 de febrero del 2024; y cualquier otra normativa de igual o menor categoría, que se oponga a la presente Normativa.

Dada en el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao; a once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

Sra. Sandy Gómez Quezada  
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz  
SECRETARIA GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veintidos días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **LA ORDENANZA 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 2026 - 2027 EN EL CANTÓN BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día nueve de diciembre del dos mil veinticinco y en sesión ordinaria el once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco; para su sanción y promulgación. -

Ab. Johana Loor de la Cruz  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, a las doce horas con treinta minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **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 2026 - 2027 EN EL CANTÓN BALAO**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sra. Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO**

Sancionó y Ordenó la promulgación **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 2026 - 2027 EN EL CANTÓN BALAO**, a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a los veintidos días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - Lo certifico. -

Ab. Johana Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

