



**GACETA OFICIAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
BALAO**

**Administración de la Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada  
Alcaldesa  
Balao – Guayas – Ecuador**

**Gaceta Oficial No.- I- GADM de Balao – Año: 2023**

**SUMARIO:**

REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. ....	5
ORDENANZA TÉCNICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO Y DESARROLLO DEL PLAN DE OPTIMIZACIÓN Y RACIONALIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO EN EL GOBIERNO AUTONMO DESCENTRALIZDO MUNICIPAL DE BALAO. ....	12
ORDENANZA QUE CREA Y ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA TASA DE HABILITACIÓN, Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, AGRICOLAS, ACUICOLAS, PECUARIOS, PROFESIONALES, ARTESANALES, FINANCIEROS, DE SERVICIOS Y CUALQUIER ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN BALAO. ....	40

**Gaceta Oficial No. I – GAD Municipal de Balao – Año 2023**

---

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. .... 52

FE DE ERRATAS: ..... 78

**EL CONCEJO CANTONAL DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS  
CONSIDERANDO:**

**Que**, el Concejo Municipal como órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao tiene la obligación de actualizar la normativa cantonal acorde con las disposiciones legales vigentes, así como la realidad imperante en el territorio de su competencia, con la finalidad de brindar un mejor servicio a la comunidad.

**Que**, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016, dice:

"SEGUNDA.- En el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustitúyase el inciso segundo por el siguiente:

"Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e Impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad",

**Que**, el Art. 481.1, agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, publicada en el Registro Oficial No. 166, del 21 de enero del 2014

y reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, publicada en el Registro Oficial No. 711-S, del 14 de marzo del 2016, tiene el siguiente texto:

**"Art. 481.1." Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-** Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias

el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados";

**Que**, Mediante Oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0642-0, del 08 de agosto del 2022, la Mgs. María Gabriela Aguilera Jaramillo, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, dijo:

**"3.3.-** Sobre la potestad de regularización y registro de los excedentes privados, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben aplicar lo dispuesto en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el cual únicamente establece la posibilidad de que si el excedente supere el error técnico de medición, esta deberá ser rectificado, y regularizado mediante acto administrativo de resolución emitida por la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado, para posteriormente proceder a la protocolización e inscripción en el registro de la propiedad y así concluir el proceso de rectificación del excedente producido en terreno privado. En dicha disposición se ha eliminado de manera

taxativa y expresa la posibilidad que los Gobiernos Autónomos Descentralizados efectúen un cobro originado en el excedente producto de un error en la medición y/o nueva medición técnica.

En adición, la adecuación de su normativa, así como la imposibilidad de cobro por excedentes de terrenos privados, que superen el error técnico, deberá aplicarse desde que la norma estuvo vigente, esto es desde el 14 de marzo del 2016".

**Que**, la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, que fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao en sesiones ordinarias celebradas el veintiséis de enero del dos mil diez y seis y diez y siete de enero del dos mil diez y siete, se encuentra derogada por abrogación en las disposiciones que establecen el pago de los excedentes de terrenos de propiedad privada, cuando superaban el error técnico de medición, tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal, lo que ha sido reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 711 del 14 de marzo del 2016 y constante en el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En, ejercicio de las potestades conferidas por el artículo 240 de la

Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.**

**Art. 1.-** Sustitúyase los párrafos segundo y tercero del artículo 3 por los siguientes:

**"Sustentación.-** Los procesos de legalización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, deben estar motivados por los documentos de acreditación y respaldo; informes técnicos; las peticiones de los particulares; o, de oficio cuando al efectuar una medición municipal por cualquier causa resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada por errores de cálculo o de medidas".

**Resolución.-** Todos los procesos de legalización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o medición, deben contar con la resolución de la Alcaldesa o Alcalde.

**Art. 2.-** Suprímase del Art. 5, la frase: "considerando como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo".

**Art. 3.-** Sustitúyase en el literal b. del Art. 7 "Ley de Caminos" por "Ley Orgánica del Sistema Nacional de

Infraestructura Vial del Transporte Terrestre".

**Art. 4.-** Suprímase del Art. 9, la frase: "mediante el cobro en base al avalúo catastral en concordancia con la presente Ordenanza".

**Art. 5.-** Suprímase del artículo 11, el texto que consta a continuación del primer punto seguido: "No podrá considerarse como excedente o diferencia de área, si la misma no forma parte del área total, constante como cuerpo cierto en el respectivo título. Si la diferencia de área no consta dentro del cuerpo cierto, conforme al precepto legal de los artículos 1771 y 1773 del Código Civil, el derecho del propietario o posesionarlo, según sea el caso, deberá hacerlo valer conforme a las disposiciones legales de la materia, o del Código Civil, que regula la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio, o ante la Subsecretaría de Tierras, en sujeción a la Ley de Desarrollo Agrario".

**Art. 6.-** Sustitúyase los literales a) y b) del numeral 4. del artículo 12 por los siguientes:

- a) En los predios de naturaleza URBANA, se considerará el 3% de error técnico (ETAM) y una tasa por medición del 3% del valor de avalúo catastral de la superficie de excedente.
- b) En los predios de naturaleza RURAL, se considerará el 3% de error técnico (ETAM) y una tasa por medición del 3% del valor de avalúo catastral de la superficie de excedente.

**Art. 7.-** Suprímase del texto del literal k del artículo 14, las palabras: "de adjudicación".

**Art. 8.-** Suprímase del texto del artículo 17, el numeral 4: "4. Compromiso de pago del valor que corresponde al excedente establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros"; el literal í "Descuento según la tabla del numeral 7 del artículo 18; y, literal m "El valor total del título de crédito por el predio a catastrarse"

**Art. 9.-** Suprímase del texto del artículo 18 los siguientes textos:

El último párrafo del numeral 1: "En casos específicos como; Jefatura de hogar femenino, jefatura de hogar con discapacidad, presencia de personas con enfermedades catastróficas dentro del núcleo familiar y otras; la Dirección de Participación Ciudadana, emitirá informe socio económico para Justificar la exoneración del 50% del valor a pagar";

El numeral 2.- "2.- Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuento";

El último párrafo del numeral 5. "Recibida la documentación, la máxima autoridad remitirá el trámite administrativo a la Dirección de Participación Ciudadana, quien en un término de cinco días emitirá un informe sustentado de las condiciones socio económicas del propietario del lote principal; en dicho informe recomendará a la máxima autoridad, sí el pago por concepto de excedente se exonera o si se aplica los descuentos contemplados en la tabla del numeral 1 del presente artículo; dicha recomendación no será vinculante para la máxima autoridad del GAD Municipal";

El numeral 6. "6. El Alcalde/sa, remitirá el respectivo expediente e informe de

calificación, a la comisión de Avalúos y Catastro, y posteriormente al Concejo Municipal, para su correspondiente resolución; en los casos en los que el avalúo del inmueble sea mayor a cinco remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general; caso contrario procederá en base a lo que determina al presente Ordenanza";

El numeral 7. "7. Contando con la autorización del Concejo Municipal, sea por resolución o por mandato de la presente ordenanza el Alcalde/sa, PROCEDERÁ A DISPONER A LA Dirección Financiera emita el correspondiente título de crédito por el valor establecido en el informe de determinación de excedentes para el pago"; y.

Sustitúyase el texto del numeral 8 por el siguiente: "8. La Alcaldesa o Alcalde dictará la resolución mediante la cual se rectifique la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial quedando regularizado la titularidad de dominio del predio".

**Art. 10.-** Suprímase del texto del Art. 19 lo siguiente:

Del numeral 2. Las palabras: "de adjudicación"; y.

El numeral 3.: "3. Disposición de Cobro".

**Art. 11.-** Suprímase el artículo 20.

**Art. 12.-** Sustitúyase el texto del artículo 21 por el siguiente:

**"Art. 21.- Condición del Título de Propiedad.** - Sólo podrán ser regularizados y rectificadas los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente título de dominio debidamente registrado, debiendo contarse además con certificado del Registro de la Propiedad para verificar la existencia de

gravámenes, expropiaciones, litigio judicial o cualquier otra afectación

De existir gravámenes que pesen sobre el inmueble, el o los propietarios deberán allanarse a los mismos, en lo referente al bien que se regularice.

En caso de litigio judicial pendiente, el trámite de regularización de excedentes o diferencias de áreas se suspenderá hasta que exista decisión judicial en firme".

**Art. 13.-** Suprímase del texto del artículo 22 el literal c): "c) Previamente el o los propietarios deberán haber pagado la totalidad de los valores de regularización".

**Art. 14.-** Suprímase del texto del artículo 23, los literales b) y d):

"b) Extracto de la resolución para la regularización por el Concejo Municipal de ser el caso"

d) El título de crédito o documento que acredite la forma de pago del lote de terreno otorgado por la Tesorería Municipal".

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas todas las disposiciones que se contrapongan a la presente ordenanza. Las disposiciones que no han sido sujeto de reforma, continúan vigentes.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Art. 15.-** La presente reforma a la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y/o Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales dentro del Cantón Balao, Provincia del Guayas,

entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial. Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los seis días de septiembre de dos mil veinte y tres.

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

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

**CERTIFICO:** Que "REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS", fue discutida y aprobada por el Consejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias celebradas en los días tres y diez de agosto de dos mil veintitrés, en primer y segundo debate, respectivamente. Balao, 06 de septiembre de 2023.

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

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.** - Balao, 06 de septiembre de 2023, de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS”**, y ordeno su PROMULGACIÓN de conformidad con la ley. Balao, 06 de septiembre de 2023.

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

**SECRETARÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.** - Sancionó y ordenó la promulgación de conformidad con la ley, la **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DENTRO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS”**, la señora Sandy Katherine Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los seis días del mes de septiembre de dos mil veintitrés. - **LO CERTIFICO.** - Balao, 06 de septiembre de 2023.

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

-----

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

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 227 de la Constitución de la República, manifiesta que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que**, el Art. 229 de la Constitución de la República, manifiesta que serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan cargo, función o dignidad dentro del sector público. Las obreras y obreros del sector público estarán sujetos al Código del Trabajo;

**Que**, en aplicación de los principios que rigen el derecho al trabajo previsto en el Art. 326 numeral 16 de la Constitución de la República se establece: "quienes cumplan actividades de representación, directivas, administrativas o profesionales se sujetarán a las leyes que regulan la Administración Pública, aquellos que no se incluyan en esta categorización estarán amparados por el Código de Trabajo;

**Que**, el inciso segundo del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República, manifiesta que los gobiernos

autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el inciso tercero del Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía administrativa como el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley;

**Que**, el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, garantiza la autonomía, en tanto que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República;

**Que**, el literal c) del Art. 23 de la Ley Orgánica de Servicio Público, establece que es un derecho irrenunciable de las servidoras y servidores públicos el “Gozar de prestaciones legales y de jubilación de conformidad con la ley”;

**Que**, el Art. 338 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que cada gobierno regional, provincial metropolitano y municipal, tendrá la estructura administrativa que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionará de manera desconcentrada.

El Art. 354 ibídem establece que los servidores Públicos de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por el marco general que establezca la ley que regule el servicio público y su propia normativa”;

**Que**, el Art. 360 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la administración del talento humano de los gobiernos autónomos descentralizados será autónoma y se regulará por las disposiciones que para el efecto se encuentren establecidas en la ley y en las respectivas ordenanzas;

**Que**, la disposición Transitoria Décima de la LOSEP, establece que: “En el plazo de un año, contado a partir de la promulgación de esta Ley, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dictarán y aprobarán su normativa que regule la administración autónoma del talento humano, en la que se establecerán las escalas remunerativas y normas técnicas, de conformidad con la Constitución y esta Ley.”;

**Que**, el Art. 56 de la Ley Orgánica de Servicio Público señala: “De la planificación institucional del talento humano. - Las Unidades de Administración del Talento Humano estructurarán, elaborarán y presentarán

la planificación del talento humano, en función de los planes, programas, proyectos y procesos a ser ejecutados. Las Unidades de Administración del Talento Humano de las Entidades del Sector Público, enviarán al Ministerio del Trabajo, la planificación institucional del talento humano para el año siguiente para su aprobación, la cual se presentará treinta días posteriores a la expedición de las Directrices Presupuestarias para la Proforma Presupuestaria del año correspondiente. Esta norma no se aplicará a los miembros activos de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional, Universidades y Escuelas Politécnicas Públicas y a las entidades sujetas al ámbito de la Ley Orgánica de Empresas Públicas. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, obligatoriamente tendrán su propia planificación anual del talento humano, la que será sometida a su respectivo órgano legislativo.”;

**Que**, el Art. 57 de la LOSEP establece: “De la creación de puestos. - El Ministerio del Trabajo aprobará la creación de puestos a solicitud de la máxima autoridad de las instituciones del sector público determinadas en el artículo 3 de esta ley, a la cual se deberá adjuntar el informe de las unidades de administración de talento humano, previo el dictamen favorable del Ministerio de Finanzas en los casos en que se afecte la masa salarial o no se cuente con los recursos necesarios. Se exceptúan del proceso establecido en el inciso anterior los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, las universidades

y escuelas politécnicas públicas y las entidades sometidas al ámbito de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.”;

**Que**, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT 060-2015, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 469, de fecha 30 de Marzo 2015, reformada mediante Acuerdo MDT-2016-0306 publicado en el Registro Oficial 946, de 16-II-2017, en el cual se expide LA ESCALA DE TECHOS Y PISOS DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES PÚBLICOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES, en su Art. 1 señala en su segundo inciso: “La Denominación de puesto de los niveles Directivos 1 y 2, y el Rol del puesto de los niveles Profesional y No Profesional, señalados en el Anexo es referencial, debiendo aplicarse la estructura ocupacional determinada por cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que considere, dentro de cada Denominación o Rol, respectivamente, las clases de puestos necesarias de conformidad a las características institucionales.”;

**Que**, es necesario contar con una norma técnica actualizada que establezca métodos y procedimientos técnicos para la aplicación del Subsistema de Planificación del Talento Humano, orientado a generar capacidad operativa y reducir costos en masa salarial, previa medición de carga laboral para establecer plantillas óptimas de talento humano;

**Que**, la Norma Técnica del Subsistema de Planificación del Talento Humano publicada en el Suplemento del Registro

Oficial No. 494, de 6 de mayo 2015, en su Art. 1, señala en su parte pertinente: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, obligatoriamente tendrán su propia planificación anual del talento humano que se sujetará a sus planes de desarrollo territorial, para lo cual deberán observar la presente Norma Técnica.”;

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 135 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 76, 11 de septiembre 2017, se expidió LAS NORMAS DE OPTIMIZACIÓN Y AUSTERIDAD DEL GASTO PÚBLICO, que en su Art. 1, exhorta a las máximas autoridades de todas las entidades públicas, no contempladas en dicho ámbito procurar la aplicación de estas disposiciones;

**Que**, el artículo 47 literales c), i), j); y, k) de la Ley Orgánica de Servicio Público, establece que “Las servidoras o servidores públicos, cesarán definitivamente en sus funciones, entre otros casos, por supresión de puesto, por acogerse a los planes de retiro voluntario con indemnización, por acogerse al retiro por jubilación; y, por compra de renuncias con indemnización.”

**Que**, la norma Técnica del Subsistema de Selección de Personal emanada del Ministerio del Trabajo No MDT-2022-180, en su Art. 41, Literales f) y g), que indican, cuando proceden la declaratoria de concurso desierto, y en qué casos pierden su vigencia los nombramientos provisionales, y que los servidores con nombramientos provisionales que ocuparen estas

partidas creadas para los cargos programadas que por reestructuración institucional se supriman, se deberá proceder con la supresión de partida e indemnizar al servidor público conforme a la Ley, y en el caso que la partida no se suprima sino que se destine por reestructuración a nuevos cargos que correspondan al mismo grado ocupacional; y siempre que el servidor cumpla con el perfil, con atención a lo indicado en el Art. 225 de la Constitución, se les podrá otorgar un contrato ocasional en este nuevo cargo hasta que se proceda a programar el concurso de mérito y oposición; conforme a consulta absuelta por el Ministerio del Trabajo, contenido en el Oficio No MDT-SISPTE-2023-0434-0 del 31 de julio del 2023.

**Que**, el artículo 104 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Servicio Público, faculta a las entidades del estado a resolver la supresión de un puesto, por requerimiento de racionalidad y consistencia orgánica y marco del tamaño de estado o como efecto de optimización micro de procesos y recursos internos institucionales.

**Que**, la Disposición General Única de la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar señala “A efectos del cálculo de las indemnizaciones a partir del año 2015, previstas en el artículo 8 del Mandato Constituyente No. 2 y artículo 1 del Mandato Constituyente No. 4, el monto del salario básico unificado del trabajador privado será el establecido el 1 de enero del 2015.”

En uso de sus facultades determinadas en los Arts. 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que determinan el ejercicio de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**RESUELVE EXPEDIR:**

**ORDENANZA TÉCNICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO Y DESARROLLO DEL PLAN DE OPTIMIZACIÓN Y RACIONALIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.**

**CAPITULO I  
DEL SISTEMA INTEGRADO DE  
DESARROLLO DEL TALENTO HUMANO.**

**Art. 1.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza.** - La presente Ordenanza se aplicará a los procesos gobernantes y operativos en todos sus niveles que sean necesarios para la gestión y planificación del talento humano institucional la cual será acatada obligatoriamente por las autoridades, funcionarios y los servidores públicos municipales que presten sus servicios en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, amparados en la Ley Orgánica de Servicio Público.

**Art. 2.- Objetivo.** - La presente Ordenanza permitirá contar con instrumentos técnicos para la medición de carga laboral y desarrollar una plantilla optima de talento humano para el desarrollo del subsistema de planificación del talento humano

institucional como componente del sistema integrado de administración del talento humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, procurando su eficiencia y eficacia a fin de mejorar la gestión del talento humano a nivel institucional.

**Art. 3.- De los responsables.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, será la encargada de la aplicación y ejecución de la presente Ordenanza en coordinación con los responsables de cada Dirección o Unidad Administrativa previstos en el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos.

**Art. 4.- De los instrumentos Técnicos.** - La administración del talento humano del servicio público, responde a un sistema integrado que está conformado, entre otros, por el subsistema de planificación del talento humano por lo que se establecen y aprueban en anexo I, los instrumentos técnicos para la medición de carga laboral y desarrollo del plan de optimización y racionalización del talento humano aprobados adaptados a los roles previstos en el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos.

**CAPITULO II  
SUBSISTEMA DE PLANIFICACION DEL  
TALENTO HUMANO**

**Art. 5.- Del objeto.**- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los instrumentos de carácter técnico y operativo que permita a la Unidad de Administración del Talento Humano, de manera

articulada con el plan de desarrollo territorial y con sujeción a las directrices y lineamientos de la planificación del talento humano establecidos en esta Ordenanza, el diseño e implementación de la Planificación del Talento Humano institucional durante cada ejercicio fiscal para su aprobación por Resolución por parte del Concejo Municipal, que servirá de insumo para dotar a las unidades o procesos institucionales del talento humano necesario para generar productos y servicios de demanda interna y externa, en función de la estructura institucional y posicional, legalmente aprobada.

### **Capítulo III DE LOS RESPONSABLES DE LA PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO**

**Art. 6.- Al Concejo Municipal.** - Le corresponde:

- a) Conocer la planificación institucional del talento humano por una sola vez al año, aprobada mediante Resolución Ejecutiva hasta el 10 de septiembre de cada año de conformidad con lo dispuesto en el Art. 233 del COOTAD, las actualizaciones que se produjeran cuando fuere necesario, serán aprobadas y resueltas por el ejecutivo; y,
- b) Verificar que la UATH institucional y las unidades y procesos internos cuenten con la información que sustente el levantamiento de la plantilla de talento humano a través de registros físicos y digitales;

**Art. 7.- Atribuciones del Al Alcalde.** - Le corresponde a la máxima autoridad o su delegado lo siguiente:

- a) Aprobar mediante Resolución la planificación anual institucional del talento humano previo conocimiento del Concejo Municipal, y de ser el caso sus correspondientes actualizaciones;
- b) Aprobar los Planes de Racionalización y Optimización del Talento Humano sustentados en las plantillas de talento humano y los instrumentos descritos en el Anexos que comprendan procesos de desvinculación por supresión de puestos con su correspondiente partida presupuestaria, renunciaciones voluntarias con compensación, compras de renunciaciones voluntarias con indemnización y retiros voluntarios para acogerse a jubilación.
- c) Emitir resoluciones para creaciones y supresión de puestos de conformidad a lo establecido en la LOSEP y su Reglamento General; y d) Emitir Resoluciones que corresponda de conformidad con el Art. 142 del Reglamento General de la Ley Orgánica de Servicio Público.

**Art. 8.- A la Dirección de Gestión Financiera.** - Le corresponde emitir el dictamen presupuestario respecto a los gastos de personal que se produzcan como efecto de la planificación del talento humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, dentro del ámbito de la presente Ordenanza de conformidad a lo previsto en el artículo 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Para la ejecución de planes de racionalización y optimización del talento humano y planes de desvinculación, la certificación presupuestaria se otorgará una vez que se cuenta con los fondos provenientes de financiamiento propio y/o externo.

**Art. 9.- A la Coordinación de Administración del Talento Humano - UATH.** - Le corresponde:

a) Ingresar y actualizar la información de la planificación del talento humano en el Sistema Integrado de Información del Talento Humano del Ministerio del Trabajo;

b) Realizar el análisis del portafolio de los productos y servicios de cada unidad o proceso interno, con los responsables de los mismos y las unidades de planificación y/o procesos institucionales o quienes hagan sus veces, con la finalidad de validar que esos productos y servicios se encuentren contemplados en el estatuto orgánico legalmente expedido y estén de acuerdo con la planificación institucional;

c) Asesorar a los responsables de cada unidad o proceso interno en la elaboración de la plantilla de talento humano; validar técnicamente la misma; y consolidar la plantilla de talento humano institucional; d) Elaborar el plan de optimización y racionalización del talento humano de conformidad con los resultados de la plantilla de talento humano consolidada y de desvinculación voluntaria; y,

e) Elaborar informes previos a la contratación de personal con sujeción a lo previsto en el artículo 58 de la LOSEP;

f) Elaborar informes previos para traslados administrativos internos, traspaso institucionales e interinstitucionales, comisiones para la prestación de servicios en otras instituciones, habilitación de partidas, creaciones, supresiones de puestos y/o compras de renuncias obligatorias, renuncias voluntarias que se sustenten en el plan de optimización y racionalización de talento humano; y,

g) Elaborar el diagnóstico del talento humano institucional;

h) Emitir las directrices y lineamientos para la aplicación de la planificación del talento humano; e,

i) Establecer planes de rotación de personal acorde a los requerimientos institucionales.

**Art. 10.- A los responsables de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.**- Les corresponde:

a) Validar el portafolio de productos o servicios de cada unidad o proceso interno, previo al levantamiento de la plantilla de talento humano; y,

b) Emitir informe para incorporar productos o servicios que no consten en el estatuto orgánico, posterior a la recepción de los informes del responsable de cada unidad requirente y de la UATH como responsable del levantamiento de la información.

**Art. 11.- A los responsables de las unidades o procesos internos.** - Les corresponde el levantamiento de la plantilla de talento humano de su unidad o proceso interno, y la custodia de los registros físicos o digitales que

respalden el proceso de validación por parte de la UATH institucional y de aprobación y control de la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, o quien hiciera sus veces.

#### **Capítulo IV DE LAS POLÍTICAS DE PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO DEL SECTOR PÚBLICO**

**Art. 12.- Definición.** - La planificación del talento humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, consiste en el análisis de las necesidades cuantitativas y cualitativas de talento humano que requiera el Municipio para su eficaz y eficiente funcionamiento.

**Art. 13.- De las políticas.** - La planificación del talento humano se sujetará a las siguientes políticas generales:

- a) La medición y análisis de la demanda y la oferta del talento humano en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, y la identificación de necesidades;
- b) La emisión de directrices y lineamientos para la implementación de la planificación del talento humano; y,
- d) La ejecución de la evaluación de la planificación del talento humano, para la retroalimentación y mejora de este Subsistema. La planificación del talento humano deberá articularse con el plan de desarrollo territorial.

#### **Capítulo V DE LA PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO INSTITUCIONAL**

**Art. 14.- Requisito previo.** - Para la ejecución del proceso de planificación del talento humano, deberá encontrarse legalmente expedido el estatuto orgánico por procesos, el que deberá contener el portafolio de productos y servicios alineados a la estructura orgánica institucional, y que deberán estar acorde a la planificación institucional junto con el Manual de Puestos Institucional.

El estatuto podrá ser reformado en función de los procesos de reestructuración institucional.

El portafolio de productos o servicios de cada unidad o proceso interno deberá ser validado por la UATH institucional, previo al levantamiento de la plantilla de talento humano.

**Art. 15.- De los componentes de la planificación del talento humano.** - El proceso de la planificación del talento humano, estará integrado por los siguientes componentes:

- a) Diagnóstico institucional del talento humano;
- b) Determinación de la plantilla de talento humano; y,
- c) Optimización y racionalización del talento humano.

#### **Sección I DEL DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL DEL TALENTO HUMANO**

**Art. 16.- Del diagnóstico institucional del talento humano.** - Permitirá realizar un análisis de la capacidad operativa actual de cada unidad o proceso interno para la generación de los productos y servicios de demanda interna o externa,

así como definir los planes de optimización y racionalización del talento humano.

La UATH institucional a través del Sistema Integrado de Información del Talento Humano, para obtener el número actual de las y los servidores públicos por unidad o proceso interno, deberá de manera continua mantener actualizada la siguiente información:

a) Datos institucionales:

1. Nombre de la institución; y,

b) Datos de la o el servidor:

1. Partida general;

2. Partida individual;

3. Nivel o proceso;

4. Unidad administrativa;

5. Lugar de trabajo;

6. Apellidos y nombres del servidor;

7. Puesto institucional;

8. Grupo ocupacional;

9. Ámbito del puesto (cantonal, parroquial);

10. Grado;

11. Remuneración mensual unificada;

12. Fecha de nacimiento;

13. Edad;

14. Género;

15. Etnia;

16. Instrucción formal;

17. Régimen laboral;

18. Modalidad de prestación de servicios (nombramiento permanente, nombramiento provisional o contrato de servicios ocasionales);

19. Fecha de ingreso a la institución;

20. Tiempo de servicio en la institución;

21. Número de aportaciones al IESS;

22. Tiempo de servicio en el sector público;

23. Discapacidad; y,

24. Enfermedades catastróficas.

## **Sección II DE LA PLANTILLA DE TALENTO HUMANO**

**Art. 17.- De la plantilla de talento humano.** - Es el número de servidores públicos requeridos por cada unidad o proceso interno que integran la estructura orgánica institucional para el logro de sus productos o servicios, la que será elaborada de acuerdo con la presente Norma Técnica, y cuyos resultados permitirán establecer la línea base de la planificación del talento humano institucional a la fecha de la emisión de la misma. No se podrá realizar o celebrar ningún contrato de servicios ocasionales, habilitación de partidas vacantes, creación de puestos, desvinculación o supresión de puestos, compra de renuncias con indemnización no fundamentada en la misma.

**Art. 18.- Del establecimiento de la plantilla de talento humano.** - La plantilla de talento humano se realizará a través del análisis de las cargas de trabajo mediante la aplicación de factores de frecuencia, volumen y

tiempo efectivo de ejecución de las actividades para el logro de los productos o servicios de cada unidad o proceso interno. Se excluyen de este procedimiento las actividades realizadas por los puestos de los niveles jerárquico superior, apoyo administrativo y de servicios generales, que se sujetarán a políticas sobre la base de la estructura orgánica institucional.

**Art. 19.- De la metodología para la determinación de la plantilla de talento humano.** - Para la elaboración de la plantilla de talento humano se considerará la siguiente metodología:

a) El responsable de cada unidad o proceso interno, en coordinación con la UATH y las unidades de planificación y/o procesos, validarán el portafolio de productos y servicios y determinarán que estos se encuentren contemplados en el estatuto orgánico legalmente expedido y en la planificación institucional.

En el caso de productos o servicios que no consten en el estatuto orgánico, se los incorporará siguiendo directrices emitidas por la Coordinación de Administración de Talento Humano, observando en lo que se estime pertinente; y si estos no constan en la planificación institucional, se los incluirá previo informe de la UATH institucional;

b) El responsable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, elaborará el proyecto de plantilla de talento humano, sobre la base del análisis de las actividades para el logro de los productos o servicios intermedios a través de los factores de frecuencia, volumen y tiempo;

c) El responsable de cada unidad o proceso interno sobre la base del análisis de las actividades realizará el dimensionamiento de la estructura posicional por roles, la que servirá como insumo para la elaboración de la descripción y perfil de los puestos; y,

d). - La UATH institucional aprobará la consistencia técnica de la plantilla de talento humano de cada unidad o proceso interno y lo consolidará de manera institucional, previa validación por parte de la Unidad a la cual se realizó.

**Art. 20.- Definiciones para la elaboración de la plantilla de talento humano.** - Se deberá considerar las siguientes definiciones y criterios:

a) Actividad operativa. - Acción consecutiva y necesaria para el logro de un producto o servicio intermedio;

b) Actividad de gestión. - Acción de valor agregado que incide en la definición o decisión para el logro de un producto o servicio intermedio;

c) Producto o servicio intermedio. - Resultado de una actividad que es consecuente y complementaria para el logro de un producto o servicio final;

d) Producto o servicio final. - Resultado de un proceso, orientado a la satisfacción de la demanda de los usuarios internos o externos. Debe estar alineado al portafolio de productos y servicios del estatuto orgánico institucional y a la planificación institucional;

e) Parámetros de medición. - Frecuencia, volumen y tiempo de cada producto o servicio intermedio:

e.1) Frecuencia. - Es un dato referencial respecto al período de tiempo para la ejecución de una actividad y obtención de un producto o servicio intermedio.

e.2) Volumen de acuerdo con la frecuencia. - Se refiere al número de productos o servicios intermedios resultantes de cada actividad, desarrollados de acuerdo con la frecuencia establecida.

e.3) Tiempo. - El tiempo mínimo y máximo invertido en la ejecución de cada actividad, misma que se establecerá en minutos.

**Art. 21.- Del respaldo documental y digital.** - La información que sustente el levantamiento de la plantilla de talento humano de cada unidad o proceso interno, deberá contar con los respaldos respectivos a través de registros físicos o digitales que estarán bajo la custodia del responsable de la unidad o proceso interno, y que permitirá una adecuada validación por parte de la UATH institucional.

**Art. 22.- De la modificación de la plantilla de talento humano.** - La plantilla de talento humano podrá ser modificada de conformidad a la metodología prevista en esta Ordenanza en los siguientes casos:

a) Cuando se determine variación en el volumen de productos o servicios en función de la demanda de usuarios internos o externos (superior o inferior a la línea base establecida en la plantilla);

b) Cuando la institución amplíe su cobertura de productos y servicios para cubrir la demanda potencial no

satisfecha, o disminuya esa cobertura por falta de demanda, considerando la infraestructura, equipos, materiales, tecnología y otros recursos;

c) Si las unidades o procesos institucionales asumieren productos o servicios no considerados originalmente en su portafolio, o redujeran los productos o servicios, previa reforma del estatuto orgánico institucional;

d) Por creación, fusión o eliminación de unidades o procesos internos, previa reforma del estatuto orgánico institucional; y,

e) Por asumir nuevas competencias para activar o desactivar productos y servicios en los distintos sectores del canto, no considerados en el análisis de la plantilla.

f) Por la realización de nuevos proyectos de interés ciudadano.

**Art. 23.- De la interacción con la clasificación de puestos.** - Los puestos definidos en la estructura posicional por roles de cada unidad o proceso interno, serán descritos, valorados y clasificados dentro de la escala de remuneraciones mensuales unificadas establecidas para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

### **Sección III DE LA OPTIMIZACIÓN Y RACIONALIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO**

**Art. 24.- Del proceso de optimización y racionalización del talento humano.** - Con base en las brechas de necesidades de incremento o excedentes de personal determinadas en la plantilla de

talento humano, la UATH institucional podrá ejecutar procesos de optimización y racionalización del talento humano acordes a la disponibilidad presupuestaria que permita su implementación.

**Art. 25.- Del contenido del plan de optimización y racionalización del talento humano.** - El plan de optimización y racionalización del talento humano contendrá los siguientes campos de gestión del talento humano:

a) Movimientos de personal. - Las brechas de necesidades de incremento o excedentes de personal entre la situación actual y la situación propuesta establecida en la plantilla del talento humano, se podrá cubrir a través de los siguientes movimientos de personal:

a.1. Traslado administrativo a otras unidades o procesos internos. - Cuando una unidad o proceso interno disponga de personal que no reúne con el perfil de exigencias de los puestos, este podrá ser trasladado a un puesto vacante dentro de la misma institución de igual clase y categoría o de distinta clase, pero de igual remuneración, siempre y cuando cumpla con el perfil del nuevo puesto;

a.2. Traspaso de puestos a otras unidades. - Cuando una unidad o proceso interno disponga de puestos excedentes de acuerdo con la plantilla de talento humano, se podrá traspasar presupuestariamente un puesto a otra unidad interna. La UATH administrará la base de datos de los puestos que pueden ser traspasados a otras unidades.

En el caso de los traspasos, se realizarán a petición de la unidad requirente y previo informe de la UATH institucional, sobre el cual la autoridad nominadora podrá autorizar el traspaso respectivo; y,

a.3. Comisiones de servicio con remuneración para la prestación de servicios en otras instituciones. - A fin de garantizar el cierre de brechas de la plantillade talento humano, las y los servidores de carrera que se encuentran en comisión de servicios con remuneración deberán reintegrarse a la institución, salvo el caso de aquellos cuyos requerimientos hayan sido cubiertos a través de otros movimientos de personal. La UATH institucional deberá emitir el informe técnico respectivo.

b) Habilitación de partidas vacantes. - A fin de realizar el cierre de brechas de la plantilla de talento humano, adicionalmente a los movimientos de personal, se considerará la habilitación de las partidas vacantes, las cuales serán aprobadas con autorización del Alcalde y/o su delegado, previo informe técnico y favorable de la UATH y la certificación presupuestaria institucional que garantice el financiamiento de la ocupación de estas partidas. Todos los procesos de habilitación de partidas vacantes, se convalidarán conforme los actos administrativos aprobados por la máxima autoridad institucional y/o su delegado y validadas por la Dirección Financiera.

c) Contratos de servicios ocasionales. - Se podrá incorporar personal bajo la modalidad de contratos de servicios ocasionales, para cubrir la brecha de

necesidades de incremento de personal entre la situación actual y la situación propuesta determinada en la plantilla de talento humano y que por razones presupuestarias no fuese posible la creación de los puestos. El financiamiento de los contratos de servicios ocasionales será con cargo al presupuesto institucional.

La institución podrá incorporar personal bajo la modalidad de servicios ocasionales por contrato por un período máximo de doce meses, tiempo en el cual, de persistir la necesidad, deberá crear los puestos requeridos para actividades permanentes y convocar a los concursos de méritos y oposición.

En el caso del personal contratado bajo la modalidad de servicios ocasionales que certificare cualquier porcentaje de discapacidad y se encuentre ejecutando actividades permanentes, sus puestos deberán ser considerados como un requerimiento prioritario de creación.

No podrán celebrarse contratos de servicios ocasionales que no se encuentren contemplados y aprobados en la Planificación Anual del Talento Humano.

d) Creaciones de puestos. - Se realizarán una vez que la institución haya agotado los movimientos de personal y la habilitación de las partidas vacantes disponibles, siempre y cuando la institución cuente con los recursos presupuestarios correspondientes o, en su defecto, se cubran con los recursos asignados para la contratación de personal bajo la modalidad de servicios ocasionales, a fin de que no se

incremente la masa salarial institucional en el rubro de gasto corriente.

Las unidades o procesos institucionales por ningún motivo podrán sobrepasar el número de puestos establecidos en la plantilla de talento humano, salvo que esta se modifique.

e) Supresiones de puestos. - En el plan de optimización y racionalización del talento humano se podrá establecer partidas a suprimirse por efectos de excedentes en la plantilla del talento humano de la institución, y previamente haber agotado los movimientos de personal que permitan reubicar al personal titular de los puestos en otras unidades o procesos internos u otras instituciones siempre que existan puestos vacantes y cumplan el perfil del puesto.

No serán sujetos al referido proceso:

e.1 Los puestos ocupados por personas con discapacidad o sustituto directo o por solidaridad humana o quienes tengan a su cuidado y responsabilidad un hijo, cónyuge, conviviente en unión de hecho o progenitor con un grado severo de discapacidad, debidamente certificado por Autoridad Competente.

e.2 Mujeres embarazadas o en periodo de lactancia.

e.3 Personas con enfermedades catastróficas o complejas.

e.4 Dirigentes sindicales de la LOSEP.

e.5 Los servidores públicos cuyos puestos se encuentren en uso de licencia sin remuneración o comisión de servicios con remuneración, por estudios de formación de postgrado o

por tal efecto, se encuentren devengando el tiempo invertido en su formación; y,

e.6 Las partidas que se encuentren en litigio.

f) Desvinculación de personal. - Dentro del plan de optimización y racionalización del talento humano, podrá establecerse personal sujeto a desvinculación por compra de renuncias con indemnización, retiro voluntario para acogerse a la jubilación, renuncias voluntarias con compensación, retiro voluntario con indemnización y cualquier otra modalidad prevista en la Ley Orgánica de Servicio Público, su Reglamento General y esta Ordenanza. El plan de desvinculación será aprobado mediante Resolución por la o el Alcalde cada año, previo el informe técnico de la UATH institucional y la certificación financiera respectiva conforme el Art. 8 de esta Normativa.

**Art. 26.- De la priorización para cubrir brechas de requerimiento de personal.**

-La dotación de personal establecida en el plan de optimización y racionalización del talento humano, deberá ser atendido priorizando las necesidades de las unidades o procesos internos de acuerdo con la planificación institucional y la disponibilidad presupuestaria respectiva.

**Sección IV  
DE LA CONSOLIDACIÓN DE LA  
PLANIFICACIÓN DEL TALENTO  
HUMANO**

**Art. 27.- De la consolidación de la planificación del talento humano.-** Constituye los resultados integrales de

la planificación del talento humano, y considera en este caso, la información obtenida del análisis de la situación actual y la situación propuesta en la plantilla de talento humano, y la optimización y racionalización de los mismos, determinando las reales necesidades de movimientos de personal, contratos de servicios ocasionales, creaciones, supresiones de puestos y desvinculaciones de personal en cumplimiento a las disposiciones de la presente Ordenanza. La matriz consolidada de planificación de talento humano contendrá:

1. Número actual de las y los servidores por unidad o proceso según plantilla;
2. Número propuesto de las y los servidores por unidad o proceso según plantilla; 3. Reporte de brechas (+/-) por unidad o proceso; y,
4. Plan de optimización y racionalización que generará un informe que contendrá:
  - a. Traslados administrativos institucionales;
  - b. Traspasos administrativos institucionales e interinstitucionales de puestos;
  - c. Comisiones para la prestación servicios en otras instituciones;
  - d. Contratos de servicios ocasionales;
  - e. Habilitación de puestos vacantes;
  - f. Creación de puestos;
  - g. Supresión de puestos; y,
  - h. Desvinculaciones de personal.

Para la generación de esta matriz, se aplicarán los instrumentos técnicos

necesarios, que deberá elaborar UATH institucional.

### **Capítulo VI DEL CONTROL Y LAS SANCIONES**

**Art. 28.- Del control.** - El Alcalde o su delegado realizará el control de la planificación e implementación del talento humano, de acuerdo con las siguientes acciones:

a) Verificar de manera anual la generación por parte de la UATH institucional de reportes periódicos de información derivada del diagnóstico del talento humano; y,

b) Supervisar el cumplimiento de los procesos de implementación de la planificación anual del talento humano, inclusive la optimización y racionalización del mismo de acuerdo con el cronograma establecido para el efecto. La UATH institucional generará un informe técnico sobre el proceso de implementación de la referida planificación. Informe que será remitido a la Máxima Autoridad institucional.

**Art. 29.- De la falta disciplinaria grave.-** De conformidad con el literal b) del artículo 42 de la LOSEP, las o los servidores públicos y los responsables de las unidades administrativas internas en conjunto con el responsable de la UATH institucional, que por su acción u omisión reporten y/o validen información sin sustento para la elaboración de la plantilla de talento humano y/o el plan de optimización o racionalización, serán sancionados, previo el correspondiente sumario administrativo con suspensión en el ejercicio de su puesto hasta por 30 días.

### **CAPITULO VII DEL PLAN DE DESVINCULACION**

**Art. 30.- Objeto.** - El objeto del presente capítulo es normar el procedimiento para la cesación, forma de cálculo y pago de la indemnización por:

a) supresión de puestos y partidas,

b) compra de renuncia con indemnización,

c) retiro voluntario con indemnización,

d) retiro forzoso para acogerse a la jubilación, y

e) retiro voluntario para acogerse a la jubilación con compensación económica.

**Art. 31.- De la compensación o indemnización.-** La indemnización y/o compensación constituyen el reconocimiento económico al que tienen derecho las servidoras y los servidores públicos que se acojan a planes de retiro voluntario para acogerse a la jubilación, supresión de puestos, renunciaciones voluntarias con compensación, retiro voluntario y/o compra de renunciaciones obligatorias con indemnización, una vez que éstas hayan sido aceptadas o ejecutadas según corresponda en función de planes de reestructuración institucional, racionalización y optimización del talento humano, que surtirá efectos a partir de la notificación del acto administrativo pertinente y cuyo pago se deberá realizar una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza.

### **SECCION I SUPRESION DE PUESTOS**

**Art. 32.- De la supresión de puestos.** - El proceso de supresión de puestos se sustentará exclusivamente en razones técnicas, funcionales y económicas debidamente justificadas. Su implementación deberá cumplir con las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Servicio Público, su Reglamento General y, esta Ordenanza.

Para la aplicación del proceso de supresión de puestos, la institución deberá sustentar mediante informe aprobado por la máxima autoridad o su delegado; en una o todas, de las siguientes razones:

**a) Razones funcionales y/o técnicas:**

Son aquellas que se producen cuando existen modificaciones en las atribuciones y/o competencias de la institución o que se derivan del estudio por procesos de reestructuración de estructuras institucionales y posicionales internas a efectos de evitar duplicidad de funciones, superposición de actividades y potenciar al talento humano, optimización, racionalización, de fusión de unidades administrativas y/o procesos, supresión, eliminación, subsunción de unidades administrativas y/o puestos y otros de similar naturaleza, previo informe técnico favorable de la UATH, siempre y cuando se ajusten a las siguientes causas:

- i) Racionalización de las unidades administrativas internas, que implique supresión, fusión o reorganización de ellas y/o de puestos;
- ii) Reestructuración de la estructura institucional y posicional de la entidad

debido a redefinición de su misión, finalidad u objetivos, desconcentración, concesión, duplicación de funciones, de unidades administrativas internas o simplificación de trámites, procedimientos o procesos; todo lo cual responderá a la planificación anual del talento humano; y,

- iii) Racionalización y optimización del talento humano a causa de superposición, duplicación o eliminación de actividades.

**b) Razones económicas:** Son aquellas que se generan por condiciones presupuestarias adversas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, que obliguen a la adopción de medidas de optimización de recursos económicos que permitan la prevalencia de la prestación de servicios públicos. La supresión de puestos no podrá afectar la adecuada prestación de los servicios públicos, y bajo ningún concepto se dejará de brindar atención a la ciudadanía.

La Coordinación de Administración de Talento Humano, sobre la base de la planificación a que se refiere el artículo 142 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Servicio Público, pondrá en consideración del Alcalde, el informe con las recomendaciones sobre supresión de puestos de los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, que la institución deba ejecutar para optimizar recursos, evitar duplicidad de funciones, optimizar y racionalizar personal por baja carga laboral y orientarse a la consecución de sus metas, objetivos y planificación

estratégica, sin perjuicio de lo anterior, el Alcalde, en cualquier momento, podrá solicitar a la Coordinación de Administración de Talento Humano el referido informe.

Es responsabilidad exclusiva de cada uno de los Directores de las diferentes unidades administrativas del GAD Municipal, brindar la información necesaria para establecer el nivel de eficiencia y productividad del personal a su cargo.

**Art. 33. Procedimiento de supresión de puestos.** - La supresión de puestos procederá de acuerdo con razones técnicas, funcionales, de procesos y/o económicas, que se realizará conforme lo siguiente:

1. Resolución de aprobación del Alcalde del inicio del estudio de supresión de puestos, en el cual la UATH, sustente el cumplimiento de cualquiera de las razones previstas en el artículo 32 de la presente Ordenanza; así como la verificación de que los servidores públicos sujetos al presente estudio no se encuentran impedidos de ejercer cargo público de conformidad con el artículo 5 literal c) de la Ley Orgánica del Servicio Público; y, la certificación de las imposiciones en el sector público de los mismos;

2. Lista de asignaciones que deberá contener:

- a) Enumeración del personal al que pertenecen las partidas presupuestarias a suprimirse de manera ascendente;
- b) Partida presupuestaria;
- c) Apellidos y nombres completos;

- d) Cédula de ciudadanía o pasaporte en caso de ser extranjero;
- e) Unidad o proceso a la que pertenece el puesto;
- f) Denominación del puesto;
- g) Grupo Ocupacional;
- h) Rol del puesto;
- i) Remuneración mensual unificada;
- j) Régimen Laboral;
- k) Modalidad laboral (nombramientos permanentes);
- l) Tiempo de servicio en el sector público (año, mes y días); y,
- m) Valor a pagar por concepto de indemnización.

3. Formularios de Análisis/auditoría ocupacional; aprobada en virtud de esta Ordenanza, como resultados del levantamiento de la Plantilla de Talento Humano y Plan de Optimización y Racionalización del Talento Humano.

4. Dictamen de la Coordinación de Administración de Talento Humano que contendrá:

- 1. La determinación sucinta del asunto que se trate,
- 2. El fundamento, y
- 3. Los anexos necesarios. El dictamen contendrá, además, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

5. Informe técnico de la UATH, para la ejecución del proceso de supresión de puestos, dispuesta por la autoridad nominadora deberá sustentarse en:

- a) Las políticas, normas jurídicas, metodologías e instrumentos técnicos

aprobados en el Anexo previsto, en esta Ordenanza.

b) La proporcionalidad de la población laboral institucional por procesos y por unidades organizacionales;

c) La determinación del número de puestos que serán suprimidos y el costo total de la indemnización conforme los valores señalados en la Disposición General Primera de la LOSEP;

d) La certificación de disponibilidad presupuestaria, emitida por la Dirección Financiera; que servirá de base para el pago de las indemnizaciones;

e) Informe de haber agotado procedimiento de reubicación interna a través del análisis de partidas vacantes disponibles en la Institución donde el servidor pueda ser reubicado siempre que cumpla con el perfil del puesto vacante conforme el Art. 129 del Reglamento General de la LOSEP, y de reubicación externa a través de la certificación que expida Secretaría General, respecto a las solicitudes externas para comisión de servicios del perfil del puesto a suprimir conforme el Art. 89.b de la LOSEP; y,

f) La base legal aplicable al caso concreto basado en razones objetivas, los fundamentos y/o causales de orden técnico, funcional y económico, que motivan la supresión del puesto específico.

6. Dictamen de la Dirección de Gestión Financiera, que contendrá: 1. La determinación sucinta del asunto que se trate, 2. El fundamento y, 3. Los anexos necesarios. El dictamen contendrá, además, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

7. Resolución Administrativa que contendrá el acto administrativo debidamente motivado bajo los parámetros de razonabilidad, lógica y comprensibilidad y requisitos previstos en el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, con sustento en el dictamen de la UATH institucional y certificación de disponibilidad presupuestaria.

8. Elaboración de la acción de personal de cesación de funciones a cargo de la UATH institucional; y,

9. Notificación de la acción de personal por cesación de funciones y pago de la indemnización. - En el caso de proceso de supresión de puestos y partidas, se deberá comunicar previamente a la o el servidor de la cesación por la supresión, y posteriormente proceder al pago de la indemnización y la liquidación de haberes a la o el servidor. Cumplido el pago automáticamente quedará suprimida la partida presupuestaria correspondiente al puesto, debiendo remitirse de manera inmediata al Ministerio de Trabajo, para el registro correspondiente en el plazo de 30 días.

10. Anexos:

a. Informes técnico individual señalado en esta Ordenanza.

b. Dictamen Favorable de la UATH.

c. Certificación Financiera que justifique la existencia de la partida presupuestaria y disponibilidad económica de recursos que permitan erogar las indemnizaciones respectivas a favor del servidor que se va a suprimir.

d. Resolución Administrativa de supresión de puestos.

e. Acción de personal de cesación de funciones. La notificación seguirá las reglas generales contempladas en el

artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

**Art. 34.- Prohibición de creación de partida eliminada.** - La supresión de puesto decidido por el Alcalde, implica la prohibición de crear nuevamente el puesto y la partida presupuestaria durante dos años, salvo caso debidamente justificados mediante el respectivo informe técnico de la Dirección de Talento Humano. Así también, no se podrá celebrar contratos ocasionales en el ejercicio fiscal en curso, en el puesto que ha sido suprimido.

**Art. 35.- Registro de expedientes.** – La Coordinación de Administración de Talento Humano, llevará un registro especial que contenga todos los soportes de la supresión de puestos.

## SECCION II COMPRA DE RENUNCIA CON INDEMNIZACION

**Art. 36.- De las razones técnicas, funcionales y/o económicas para efectuar compras de renunciarias voluntarias con indemnización.** - En el caso de que se inicie procesos de reestructuración institucional, racionalización u optimización del talento humano institucional, que implique las siguientes razones técnicas/funcionales:

- a) Supresión, fusión o reorganización de las unidades administrativas que la conforman la entidad.
- b) Reestructuración de la estructura institucional y posicional de la entidad

debido a redefinición de su misión, finalidad u objetivos.

c) Duplicidad de funciones de cargos y/o de las unidades administrativas internas.

d) Simplificación de trámites, procedimientos o procesos.

e) Puestos sobrevalorados.

f) Superposición, duplicación o eliminación de actividades.

g) Por razones económicas: Aquellas que se generan por condiciones presupuestarias adversas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, que obliguen a la adopción de medidas de optimización de recursos económicos que permitan la prevalencia de la prestación de servicios públicos.

h) Racionalización del Talento Humano que podrá darse por las siguientes causas:

i) Racionalización de la institución, que implique supresión, fusión o reorganización de las unidades administrativas que la conforman.

ii) Reestructuración de la estructura institucional y posicional de la entidad y/o debido a redefinición de su misión, finalidad u objetivos, desconcentración, duplicación de funciones, de unidades administrativas internas o simplificación de trámites, procedimientos o procesos; todo lo cual responderá a la planificación institucional.

iii) Racionalización y optimización del talento humano a causa de superposición, duplicación o eliminación de actividades; y,

iv) Profesionalización y eficiencia en las labores a cargo del GAD Municipal.

i) Baja carga laboral por puesto de trabajo asignado; y,

j) Actualización e implementación del Manual de descripción, clasificación y valoración de puestos institucional con nuevos perfiles acorde a la reforma al estatuto orgánico de gestión por procesos: En función de la revisión de la estructura orgánica institucional que requiera la actualización, reforma e implementación del Manual de puestos institucional, en el cual se asignaran responsabilidades, acciones, cargos, y se establecen los niveles jerárquicos y funciones para cada uno de sus servidoras y servidores de manera que se garantice el desarrollo profesional y técnico especializados con el que se pueda lograr mayores índices de eficacia, eficiencia y satisfacción frente a los clientes internos y externos.

Las causales descritas anteriormente responderán a los resultados obtenidos de la planificación anual del talento humano y análisis de auditoría ocupacional de cada puesto, por lo que las y los servidores serán sujetos a procesos de compra de renuncias obligatorias con indemnización, en cuyo caso se pagará la indemnización de cinco salarios básicos unificados del trabajador privado en general vigente al año 2015 por cada año de servicio contados a partir del inicio del primer año de prestar sus servicios en el sector público, lo cual se validará con el historial laboral del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Los años en que la o el servidor público hubiere laborado en otras entidades del

sector público, serán reconocidos siempre que se presente un certificado de no haber recibido indemnización o compensación económica por su desvinculación en cada institución, en caso de no existir, esa institución, deberá presentar una declaración juramentada indicando si recibió o no compensación o indemnización, y se sujetará a las penas por perjurio a que hubiere lugar.

**Art. 37.- Del Plan de Desvinculación Laboral por Compra de Renuncia obligatoria con indemnización.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano, en función de procesos de reestructuración institucional, racionalización y optimización del talento humano podrá diseñar acorde a las necesidades institucionales un plan de desvinculación por compra de renuncia obligatoria con indemnización, conforme las causales descritas en el Art. 36 de esta Ordenanza.

**Art. 38.- Procedimiento para la ejecución del Plan de Desvinculación Laboral por Compra de Renuncia voluntaria con indemnización.** - La aprobación y ejecución del plan de desvinculación laboral por compra de renuncia voluntaria con indemnización se realizará conforme al siguiente procedimiento:

1. Resolución de aprobación del Alcalde del inicio del estudio de compra de renuncias con indemnización, en el cual la UATH, sustente el cumplimiento de cualquiera de las razones previstas en el artículo 36 de la presente Ordenanza; así como la verificación de que los servidores públicos sujetos al presente

estudio no se encuentran impedidos de ejercer cargo público de conformidad con el artículo 5 literal c) de la Ley Orgánica del Servicio Público; y, la certificación de las imposiciones en el sector público de los mismos;

2. Lista de asignaciones que deberá contener:

a) Enumeración del personal al que pertenecen las partidas presupuestarias a suprimirse de manera ascendente;

b) Partida presupuestaria;

c) Apellidos y nombres completos;

d) Cédula de identidad o pasaporte en caso de ser extranjero;

e) Unidad o proceso a la que pertenece el puesto;

f) Denominación del puesto;

g) Grupo Ocupacional;

h) Rol del puesto;

i) Remuneración mensual unificada;

j) Régimen Laboral;

k) Modalidad laboral (nombramientos permanentes);

l) Tiempo de servicio en el sector público (año, mes y días); y,

m) Valor a pagar por concepto de indemnización.

3. Dictamen de la Dirección de Talento Humano que contendrá:

1. La determinación sucinta del asunto que se trate,

2. El fundamento, y,

3. Los anexos necesarios.

El dictamen contendrá, además, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

4. Informe técnico de la UATH, para la ejecución del proceso de compra de renuncias con indemnización, dispuesta por la autoridad nominadora deberá sustentarse en:

g) Las políticas, normas jurídicas, metodologías e instrumentos técnicos aprobados en el Anexo I de esta Ordenanza.

h) La proporcionalidad de la población laboral institucional por procesos y por unidades organizacionales;

i) La determinación del número de puestos que serán sujetos a compra de renuncias con indemnización y el costo total de la indemnización conforme los valores señalados en la Disposición General Primera de la LOSEP;

j) La certificación de disponibilidad presupuestaria, emitida por la Dirección Financiera; que servirá de base para el pago de las indemnizaciones; y,

k) La base legal aplicable al caso concreto basado en razones objetivas, los fundamentos y/o causales de orden técnico, funcional, y económico, que motivan la compra de renuncia con indemnización del puesto específico.

5. Dictamen de la Dirección Financiera que contendrá:

1. La determinación sucinta del asunto que se trate,

2. El fundamento y,

3. Los anexos necesarios.

El dictamen contendrá, además, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

6. Resolución Administrativa que contendrá el acto administrativo debidamente motivado bajo los parámetros de razonabilidad, lógica y comprensibilidad y requisitos previstos en el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, con sustento en el dictamen de la UATH institucional y certificación de disponibilidad presupuestaria.

7. Elaboración de la acción de personal de cesación de funciones a cargo de la UATH institucional.

8. Notificación de la acción de personal por cesación de funciones y pago de la indemnización. – Se notificará la acción de personal correspondiente, y posteriormente se procederá al pago de la indemnización y la liquidación de haberes a la o el servidor. Cumplido el pago se remitirá de manera inmediata al Ministerio de Trabajo para el registro correspondiente en el plazo de 30 días; y,

9. Anexos:

a. Informes técnico individual señalado en esta Ordenanza.

b. Dictamen Favorable de la UATH

c. Certificación Financiera que justifique la existencia de la partida presupuestaria y disponibilidad económica de recursos que permitan erogar las indemnizaciones respectivas a favor del servidor que se va a suprimir.

d. Resolución Administrativa de supresión de puestos.

e. Acción de personal de cesación de funciones.

La notificación seguirá las reglas generales contempladas en el artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo. La desvinculación del personal se realizará de manera progresiva, precautelando el normal desenvolvimiento institucional.

La Coordinación de Administración de Talento Humano, deberá verificar los años de servicio laborados en el sector público de las servidoras y los servidores, a fin de efectuar el cálculo respectivo y no se reconocerá los años en otras entidades públicas en las que la o el servidor hubiere recibido indemnización, lo cual se comprobará con un certificado de la entidad en la que prestó sus servicios, si por alguna circunstancia la Institución no existiere o no tuviere en sus archivos la forma de constatar la información del ex servidor, este podrá presentar declaración juramentada ante Notario de ser el caso.

La liquidación de haberes se cancelará en un periodo de 30 días previo la presentación de los documentos habilitantes de declaración juramentada de fin de gestión ante la Contraloría General del Estado, acta de entrega recepción de bienes y archivos en medios magnéticos, telemáticos y físicos a su cargo y documentos internos requeridos por la Institución, el segundo pago correspondiente a la indemnización se realizará una vez que el servidor complete la presentación de los certificados de no haber sido indemnizados en otras instituciones del Estado de ser necesario.

**SECCION III  
PLAN DE DESVINCULACION  
VOLUNTARIA**

**Art. 39.- Del Plan de Desvinculación Voluntaria por Jubilación, Jubilación Forzosa por cumplimiento de edad, Renuncias Voluntarias con compensación Retiros Voluntarios con Indemnización.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, será la encargada de establecer, de ser pertinente el plan de desvinculación voluntaria por:

- a) renuncia voluntaria con indemnización,
- b) retiro voluntario con indemnización,
- c) retiro voluntario para acogerse a la jubilación del IESS, y,
- d) retiro para jubilación forzosa por haber cumplido 70 años.

El Plan Anual de Desvinculación Voluntaria, contendrá: ( ) nombres y apellidos completos de la servidora o del servidor, ( ) número de cédula de ciudadanía ( ) función o rol que desempeña, ( ) remuneración actual ( ) edad, ( ) sexo y, ( ) nivel de instrucción;

**Art. 40.- Procedimiento para acogerse al Plan de Desvinculación Voluntaria.** - Para poder acogerse de manera voluntaria a las modalidades a), b) y c) del Art. 37 de esta Ordenanza, la servidora o servidor público municipal, deberán presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud escrita dirigida al Alcalde para incluirse en la planificación anual que será ejecutada por regla general

durante el siguiente ejercicio fiscal, para lo cual deberá acompañar el historial actualizado del IESS;

2. Informe de la Dirección de Talento Humano, en el que acredite cumplir los requisitos para acogerse a la jubilación del IESS, retiro voluntario con indemnización o renuncia voluntaria con compensación según corresponda. La Dirección de Administración de Talento Humano solicitará a la Dirección de Gestión Financiera, la certificación de disponibilidad presupuestaria para acoger las solicitudes que se presenten;

3. Certificación de disponibilidad presupuestaria por parte de la Dirección Financiera e informe favorable de la Dirección de Talento Humano;

4. Una vez aprobado el Plan Anual de Desvinculación Voluntaria, al primer día laborable, la Dirección de Talento Humano, mediante memorando circular pondrá en conocimiento de las servidoras y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, el inicio del Plan Anual de desvinculación voluntaria, que estará sujeto a la disponibilidad presupuestaria, señalando la forma de cálculo de la indemnización por este concepto;

5. Dentro de los quince días laborables siguientes a la fecha de notificación del memorando circular, las servidoras y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, presentarán por escrito su solicitud indicando la modalidad escogida, ante la Coordinación de Administración de Talento Humano, debiendo señalar sus nombres y apellidos completos, el

número de cédula de identidad o ciudadanía, cargo que desempeña y edad;

6. La Coordinación de Administración de Talento Humano, deberá verificar los años de servicio en la Institución y/o sector público según corresponda de las servidoras y los servidores que hubieren presentado su renuncia o retiro voluntarios con indemnización o retiro voluntario con indemnización.

7. La Coordinación de Administración de Talento Humano, notificará la aceptación de la modalidad escogida por la o el servidor, el cual deberá formalizar la presentación de su renuncia en la fecha que determine la UATH, recibida esta, se emitirá y notificara la acción de personal de cese de funciones correspondiente. La desvinculación del personal se realizará de manera progresiva, precautelando el normal desenvolvimiento institucional. Si la o el servidor no presentare su renuncia a pesar de haber solicitado ser incluido en el referido plan no podrá ser escogido en futuros planes de desvinculación.

8. La indemnización o compensación según corresponda se cancelará dentro de los treinta días siguientes a partir de la notificación de la acción de personal de cese de funciones, previo la suscripción obligatoria de un acta de entrega recepción de los bienes y archivos en medios magnéticos, telemáticos y físico a su cargo y presentación de la constancia de recepción de la declaración juramentada por fin de gestión ante la Contraloría General del Estado.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, atenderá el número de solicitudes en orden de prelación conforme la disponibilidad presupuestaria aprobada para cada ejercicio fiscal. Se dará prioridad a las personas que tengan 70 años o más por edad avanzada, padezcan de enfermedad catastrófica o compleja o tenga algún grado de discapacidad o tengan a su cuidado parientes con discapacidad severa hasta el cuarto grado de consanguinidad.

Las solicitudes se recibirán hasta el 31 de julio de cada año y se ejecutarán en el siguiente ejercicio fiscal previo el cronograma establecido para el efecto el cual será comunicado a la o el servidor. Por excepción el Alcalde podrá autorizar el inicio del plan de desvinculación voluntaria siempre que exista disponibilidad presupuestaria para ser ejecutada durante el mismo ejercicio fiscal, conforme al orden de prelación de las solicitudes o atención prioritaria a servidores que cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, pagará a las servidoras y servidores públicos municipales conforme el siguiente detalle:

a) Renuncia voluntaria con indemnización: Las y los servidoras o servidores, que se acojan a esta modalidad, tendrán derecho a recibir por una sola vez cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio en la Institución contados a partir del inicio del quinto año y hasta un monto máximo de ciento

cincuenta salarios básicos unificados del trabajador privado en total a partir del año 2015, de conformidad con el salario básico unificado vigente al 1 de enero del 2015. Para el caso de las renunciaciones voluntarias con compensación se estará a lo dispuesto en la disposición General Décima Segunda de la LOSEP y el Acuerdo Ministerial Nro. MRL-2011-0158.

b) Retiro voluntario con indemnización: Las y los servidoras o servidores, que se acojan a esta modalidad, tendrán derecho a recibir por una sola vez cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio en la Institución contados a partir del inicio del primer año en el sector público y hasta un monto máximo de ciento cincuenta salarios básicos unificados del trabajador privado en total a partir del año 2015, de conformidad con el salario básico unificado vigente al 1 de enero del 2015. Se reconocerán todos los años siempre que el servidor presente un certificado de no haber recibido indemnización o compensación por supresión de puestos, compras de renunciaciones, renunciaciones voluntarias en otras entidades del sector público, distintas al GAD Municipal.

c) Retiro voluntario para acogerse a la jubilación del IESS: Las y los servidoras o servidores, que se acojan a esta modalidad, tendrán derecho a recibir por una sola vez cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio en la Institución contados a partir del inicio del quinto año y hasta un monto máximo de ciento cincuenta salarios básicos unificados del

trabajador privado en total a partir del año 2015, de conformidad con el salario básico unificado vigente al 1 de enero del 2015.

d) Retiro para jubilación forzosa por haber cumplido 70 años: Las y los servidoras o servidores, que se acojan a esta modalidad, tendrán derecho a recibir por una sola vez cinco salarios básicos unificados del trabajador privado por cada año de servicio en la Institución contados a partir del inicio del quinto año y hasta un monto máximo de ciento cincuenta salarios básicos unificados del trabajador privado en total a partir del año 2015, de conformidad con el salario básico unificado vigente al 1 de enero del 2015.

Aquellos servidores que cumplan los requisitos para acogerse a la jubilación forzosa no podrán aplicar para las modalidades previstas en los literales a) y b) de este artículo. La liquidación se realizará con el monto fijado en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Servicio Público y Disposición General Única de la Ley Orgánica de Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo No Remunerado. Este plan solo entrará en vigencia si la Institución lo convocare anualmente.

**Art. 41.- Exclusión al Plan de Desvinculación Laboral.** - Las servidoras o servidores que, a la fecha de aprobación del plan anual de desvinculación voluntaria, se les hubiere iniciado o esté sustanciándose un sumario administrativo, no podrán percibir su indemnización o compensación hasta la conclusión del mismo. Concluido el proceso de sumario administrativo disciplinario en el que se

establecieren responsabilidades, la indemnización o compensación prevista en esta norma no procederá en sujeción a lo dispuesto en el inciso segundo de la Décima Segunda Disposición General de la Ley Orgánica del Servicio Público.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**Primera.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establecerá de manera planificada el número máximo de renunciaciones a ser tramitadas y financiadas con fuente interna y/o externa en cada año de acuerdo con este instrumento técnico-jurídico, debiendo para ello realizar las programaciones presupuestarias correspondientes en coordinación con la Dirección de Gestión Financiera.

**Segunda.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano deberá:

- a) Cubrir, acorde a las necesidades institucionales de prestación del servicio, procurando vincular a personal calificado en las vacantes generadas y,
- b) Controlar los procesos de entrega recepción de información, documentación Oficial, equipos y otros bienes que estuvieren a cargo del servidor que cesa en funciones.

**Tercera.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano y Dirección de Gestión Financiera, efectuarán las acciones necesarias para contar con la disponibilidad de recursos presupuestarios para el pago a las servidoras y servidores de conformidad a los casos que corresponda y que se encuentran determinados en esta Ordenanza.

**Cuarta.** - El incumplimiento de la presentación del acta entrega - recepción de los bienes, documentos y trámites a cargo de la persona sujeta a la compensación o indemnización por proceso de desvinculación, será comunicado por la Coordinación de Administración de Talento Humano a la Contraloría General del Estado para el establecimiento de responsabilidades a que hubiere lugar.

**Quinta.** - La Coordinación de Administración de Talento Humano, remitirá la nómina completa del personal desvinculado que implique el pago de indemnizaciones o compensaciones al Ministerio de Trabajo para los efectos legales pertinentes y su registro en el plazo de 30 días contados a partir de su ejecución, esto es de la notificación de las acciones de personal y resoluciones administrativas correspondientes.

La Autoridad Nominadora con asesoramiento de la Coordinación de Administración de Humano, en coordinación con la Dirección de Gestión Financiera, analizarán y determinarán la necesidad de proceder a llenar la o las partidas que quedaren vacantes por implementación del plan de desvinculación voluntaria y de compra de renunciaciones con indemnización y/o supresión de puestos.

Conforme lo preceptuado en el artículo 108, inciso sexto del Reglamento General a la Ley Orgánica del servicio Público, exceptúese de la indemnización prevista en esta Resolución a los servidores de libre remoción y nombramiento, con nombramientos provisionales, con nombramientos a

período fijo, con contratos de servicios ocasionales, así como los puestos contemplados en el nivel jerárquico superior.

**Sexta.** - Motivación de los actos administrativos contenidos en las Resoluciones que resuelvan implementar supresiones de puestos y/o compra de renuncias con indemnización. – Los actos administrativos que expida el Alcalde deberán cumplir la debida motivación conforme los elementos constitucionales de razonabilidad, lógica y comprensibilidad, conforme el Art. 76.7.I de la Constitución y Arts. 99.5 y 100 del Código Orgánico Administrativo, que se explican a continuación:

a. Razonabilidad. - Al respecto la sentencia Nro. 009-14-SEP-CC. Caso Nro. 0526-11-EP, de la Corte Constitucional define la razonabilidad en los siguientes términos: “es el elemento mediante el cual es posible analizar las normas que han sido utilizadas como fundamento de la resolución judicial” Así mismo, la Corte Constitucional en sentencia Nro. 089-16-SEP-CC, caso Nro. 1848-13-EP, manifestó: “implica la fundamentación en base a normas constitucionales y legales es decir en las fuentes de derechos que permiten verificar la base jurídica utilizada por el operador de justicia al momento de resolver en un caso concreto”.

b. Lógica.- Al respecto la sentencia Nro. 069-16-SEP-CC. Caso Nro. 1883-13- EP, de la Corte Constitucional señala que éste criterio se relaciona: “no solo con la coherencia y concatenación que debe existir entre las premisas con la

conclusión final, sino también con la carga argumentativa que debe existir entre las premisas con la conclusión final, sino también con la carga argumentativa que debe existir por parte de la autoridad de los razonamientos, afirmaciones y finalmente en la decisión que vaya adoptar”

1. Premisa Mayor: La enunciación de las normas y principios jurídicos aplicable al caso concreto y la determinación de su alcance.

2. Premisa menor: Corresponde a los hechos facticos relevantes que se subsumen en el presupuesto hipotético y factico de las normas y/o principios jurídicos a aplicarse.

3. Conclusión: Es la aplicación razonada y coherente de las premisas mayores y menores.

c. Comprensibilidad. - Al respecto la Corte Constitucional del Ecuador en la sentencia Nro. 087-16-SEP-CC, caso 0965-10-EP; sentencia 153-15-SEPCC, caso Nro. 1523-12-EP; sentencia 049-15-SEP-CC, caso 1974-12-EP, señala: “Este criterio constitucional consiste en el empleo, por parte del operador de justicia, de un lenguaje claro y pertinente que permita una correcta y completa comprensión de las ideas contenidas en una determinada resolución judicial”

d. Requisitos del Art. 100 del Código Orgánico Administrativo: ESTRUCTURA LÓGICA FORMAL DE LA MOTIVACIÓN contiene los parámetros impuestos por la Corte Constitucional del Ecuador para motivar entre otros, actos administrativos como garantía del

debido proceso previsto en el Art. 76.7.I de la Constitución, y así también los requisitos previstos en el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, conforme paso a explicar a continuación:

c. Premisa Mayor (NORMA JURIDICA APLICABLE AL CASO CONCRETO y requisito 1 del Art. 100 del COA),

b. Premisa menor: HECHOS RELEVANTES (requisito 2 del Art. 100 del COA);

c. Conclusión (CONCLUSION LOGICA DEL EFECTO DE LAS NORMAS INVOCADAS y requisito 3 del Art. 100 del COA).

**Séptima.** - Directrices y políticas para procesos de reestructuración institucional. – Directrices. - La UATH, deberá cumplir con las siguientes directrices y políticas:

1.- Se adoptará con carácter obligatorio la regulación 70/30 que consiste en que las Unidades Administrativas contarán con personal en los procesos habilitantes de apoyo y asesoría en un máximo del 30% mientras que el 70% del personal deberá corresponder a procesos agregadores de valor agregado o sustantivo con énfasis en la dotación de perfiles profesionales y técnicos especializados que contribuyan al desarrollo de los productos y servicios propios de cada unidad administrativa p proceso. Esta medida aplicará para nombramientos permanentes, provisionales y contratos ocasionales.

2.- El personal excedente que cuente con nombramiento permanente y resulte de la aplicación de la regulación

descrita en el numeral anterior, será sujeto a procesos de supresión de puestos y/o compras de renuncia con indemnización, la indemnización a que hubiere lugar se financiará con cargo al presupuesto institucional y/o con financiamiento externo destinado para el efecto.

3.- En el término de 90 días se utilizará la medición de carga laboral con plantillas de talento humano para contar con una estructura mínima y funcional.

4.- No se podrá someter a procesos de supresión de puestos al personal que tenga enfermedad catastrófica o compleja y personas con discapacidad o sustituto directo o por solidaria humana, sin embargo, se someterán a la medición de cargas laborales, en caso de detectarse excedente de personal en las áreas en las cuales actualmente laboran, serán reubicados acorde al perfil que cumplan en unidades administrativas donde puedan potenciar sus capacidades. Las personas con enfermedad catastrófica o compleja se otorgará un trato preferente en el cual se reasignarán tareas acordes al rendimiento que pueda desempeñar, sin que en ningún caso pueda ser motivo de destitución, el hecho de que las evaluaciones del desempeño no cumplan con los estándares mínimos previstos en la norma técnica del subsistema de evaluación del desempeño.

5.- La UATH revisará y actualizará los perfiles en los roles profesional y no profesional vigentes en el Manual de Descripción, Clasificación y Valoración de puestos promoviendo la profesionalización y especialización en todas las unidades administrativas pertenecientes a los procesos habilitantes de apoyo y asesoría y sustantivos o agregadores de valor.

6.- En caso de que la persona que actualmente ocupe un puesto que, luego de la elaboración de las plantillas del Talento Humano, se determine excedente podrá ser sujeto al proceso de supresión del puesto previo agotamiento del proceso de reubicación interna o externa en puestos vacantes acorde el perfil o compra de renuncia voluntaria con indemnización.

7.- Los nombramientos provisionales vigentes que no requieran continuar con los procesos selectivos hasta determinar su estricta necesidad de permanencia en la estructura orgánica en virtud del proceso de reestructuración institucional dispuesto en esta Ordenanza, perderán vigencia y se darán por terminado. Una vez concluido el proceso de reestructuración institucional que determinen los resultados del levantamiento de la plantilla del talento humano se convocará a los concursos de méritos y oposición para llenar las vacantes que se determinen. Sin embargo, por necesidad institucional se podrá vincular excepcionalmente al personal que hubiere cesado en nombramientos

provisionales mediante la figura de contrato de servicios ocasionales, previo informe técnico de la Coordinación de Talento Humano.

Se excepciona del cese de funciones de nombramientos provisionales aquellos protegidos por la Disposición Transitoria Undécima de la Ley Orgánica de Servicio Público.

8.- Los nombramientos provisionales expedidos por la excepción prevista en el Art. 18 letra c) del Reglamento General a la Ley Orgánica de Servicio Público, esto es para ocupar un puesto cuya partida estuviere vacante hasta obtener el ganador del concurso de méritos y oposición, para cuya designación provisional será requisito básico contar con la convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Técnica del Subsistema de Selección de Personal emanada del Ministerio del Trabajo No MDT-2022-180, en su Art. 41, Literales f) y g), que indican, cuando proceden la declaratoria de concurso desierto, y en qué casos pierden su vigencia los nombramientos provisionales, y que los servidores con nombramientos provisionales que ocuparen estas partidas creadas para los cargos programadas que por reestructuración institucional se supriman, se deberá proceder con la supresión de partida e indemnizar al servidor público conforme a la Ley, y en el caso que la partida no se suprima sino que se destine por reestructuración a nuevos cargos que correspondan al mismo grado ocupacional; y siempre que el servidor

cumpla con el perfil, con atención a lo indicado en el Art. 225 de la Constitución, se les podrá otorgar un contrato ocasional en este nuevo cargo hasta que se proceda a programar el concurso de mérito y oposición; conforme a consulta absuelta por el Ministerio del Trabajo, contenido en el Oficio No MDT-SISPT-2023-0434-0 del 31 de julio del 2023.

9.- De no contarse con la convocatoria a través de la plataforma informática del Ministerio del Trabajo, los nombramientos provisionales perderán su vigencia, debiendo cesar en funciones por lo que una vez que se concluya el proceso de reestructuración institucional, deberá convocarse a concursos de méritos y oposición aquellos puestos que se determine su permanencia en la estructura orgánica.

Hasta culminar el proceso de reestructuración institucional se faculta a la máxima autoridad, previo informe técnico de la UATH y certificación de disponibilidad presupuestaria proceda a vincular personal en la modalidad de contratos ocasionales siempre que cumplan con el perfil requerido previsto en el Manual de Puestos y/o que cuente con perfiles provisionales validados por Jefe inmediato y la UATH institucional.

10.- La Coordinación de Administración de Talento Humano, analizará los nombramientos provisionales y contratos ocasionales del personal que cumpla funciones de obrero y en caso de determinar su estricta necesidad de

contratación sujeto del régimen del Código de Trabajo, previa certificación presupuestaria, se podrá realizar el cambio de régimen laboral.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Primera. -REESTRUCTURACIÓN INSTITUCIONAL.-** Por esta única vez, se dispone que en el plazo de hasta 90 días, la Coordinación de Administración de Talento Humano, con personal propio o a través de servicios especializados, elabore un proceso de reestructuración institucional, optimización y racionalización del talento humano que mida carga laboral a través del uso de las plantillas de talento humano y los instrumentos técnicos pertinentes; conforme el Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos, para determinar brechas y/o excedentes de personal, y de ser pertinente establecer procesos de desvinculación por compra de renuncia y/o supresión de puestos acorde el plan de optimización y racionalización del talento humano con el objeto de reducir la masa salarial y potenciar el talento humano institucional. La Planificación Anual del Talento Humano y el Plan de Optimización y Racionalización del Talento Humano que se derive de esta transitoria deberá ser aprobada por el Alcalde para su ejecución e implementación.

**Segunda.** - Para la elaboración y ejecución del plan de desvinculación voluntaria, la Dirección de Talento Humano, pondrá en conocimiento de las

y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, el inicio del plan de desvinculación que será ejecutado conforme la disponibilidad presupuestaria durante el presente ejercicio fiscal 2024. Este proceso se realizará en el mismo plazo señalado en la Disposición Transitoria Primera y conforme las modalidades previstas en el Art. 34 de esta Ordenanza.

**Tercera.** – Para este proceso se seguirán las directrices y políticas de terminados en la Disposición General Séptima.

**Cuarta:** El proceso de reestructuración institucional consta de los siguientes instrumentos:

1. Actualización y reforma del Estatuto Orgánico de Gestión por Procesos.
2. Actualización y reforma del Manual de Descripción, Clasificación y Valoración de Puestos.
3. Levantamiento de Plantillas de Talento Humano.
4. Planificación Anual del Talento Humano 2024.
5. Plan de Racionalización y Optimización del Talento Humano.
6. Planes de Desvinculación conforme esta Ordenanza, así como de los formularios que se deberán expedir para el efecto.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA:** Se derogan toda Ordenanza de igual jerarquía y todo acto normativo las disposiciones de igual o menor jerarquía que contradigan o se opongan a lo establecida en esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL:** Las normas de la presente Ordenanza entrarán en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao; publicación en la página web institucional, en la Gaceta Municipal; difundida por la Dirección de Comunicación Social de la Municipalidad de Balao; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a treinta de noviembre del dos mil veintitrés.

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

Abg. Johana Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO  
AUTONÓMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los trece días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - 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 **ORDENANZA TÉCNICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO Y DESARROLLO DEL PLAN DE OPTIMIZACIÓN Y RACIONALIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 23 y 30 de noviembre del 2023; para su sanción y promulgación. –

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

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los trece días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, a las once horas, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA TÉCNICA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN DEL TALENTO HUMANO Y DESARROLLO DEL PLAN DE OPTIMIZACIÓN Y RACIONALIZACIÓN DEL TALENTO HUMANO EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE 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 Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sandy Gómez Quezada

**ALCALDESA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO**

Sancionó y Ordenó la promulgación 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 trece días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. - Lo certifico. –

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

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

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) establecen que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa dentro de su jurisdicción a los Gobiernos Autónomo Descentralizados.

**Que**, el No 2 del Art, 264 de la Carta Magna del Estado, señala que os

gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; en concordancia con lo mencionado en el Literal b) del Art. 55 del COOTAD.

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en el ámbito de sus competencias y territorio, faculta a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales; Numeral 5, le otorga la competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales, para crear, modificar o suprimir ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “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.

**Que**, el Literal p) del art. 54 del COOTAD., señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollan en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal, con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad.

**Que**, el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone entre las atribuciones del Concejo Municipal, Regular, mediante

ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

**Que**, de conformidad con el Art. 60, literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, corresponde al alcalde o alcaldesa presentar proyectos de ordenanza al concejo municipal en el ámbito de su competencia;

**Que**, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas la determinación del cobro de sus tributos;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta en el Art. 568: “Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios:” literal f) “Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales”;

En uso de las atribuciones que les corresponde:

#### **EXPIDE LA:**

**ORDENANZA QUE CREA Y ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA TASA DE HABILITACIÓN, Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, AGRICOLAS, ACUICOLAS, PECUARIOS, PROFESIONALES, ARTESANALES, FINANCIEROS, DE SERVICIOS Y CUALQUIER ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN BALAO.**

**CAPITULO I**  
**TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL**

**Art. 1.- Tasa de Habilitación y Control. -**

Es el permiso que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a todas las personas Naturales o Jurídicas, nacionales o extranjeras que ejercen actividades económicas y financieras dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

**Art. 2.- Objeto. -** Es habilitar, regular y controlar las actividades de orden comerciales, industriales, acuícolas, pecuarios, agrícolas, profesionales, artesanales, financieros, de servicios y cualquier actividad económica en el cantón Balao; y que cumplan con los requisitos legales establecidos en las Ordenanzas Municipales se proporcionen los datos requeridos por el censo permanente municipal y se crea la tasa de habilitación y control.

**Art. 3.- Hecho Generador. -** El hecho generador de la Tasa de Habilitación y control, corresponden a las actividades comerciales, industriales, agrícolas, acuícolas, pecuarios, profesionales, artesanales, financieros, de servicios y cualquier actividad económica en la jurisdicción cantonal de Balao, que realice toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera. De ejercerse más de una actividad económica, el pago de esta tasa se lo realizará por cada actividad, en el sector o zona que lo ejecute.

**Art. 4.- Sujeto Activo. -** El sujeto activo de la Tasa de habilitación es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, administrada por la Dirección

Financiera Municipal a través de la Coordinación de Renta Municipal.

**Art. 5.- Sujeto Pasivo. -** Son sujetos pasivos de la Tasa de Habilitación y Control, todas las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que realicen actividad comercial, industrial, agrícola, acuícola, pecuario, profesional, artesanal, financiero, de servicios y cualquier actividad económica en la jurisdicción cantonal de Balao; y cualquier actividad de orden económico.

**Art. 6.- Del Registro. -** Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, antes de ejercer las actividades previstas en la presente Ordenanza, deberá registrarse en la Coordinación de Rentas, requisito sin el cual no podrá operar ninguna actividad de orden económico en la jurisdicción cantonal de Balao. Caso contrario, se procederá a realizar el registro, con determinación presuntiva.

**Art. 7.- De la exigibilidad de la tasa de habilitación. -** El permiso de funcionamiento y/o la Tasa de Habilitación y Control es anual y deberá ser cancelada hasta el 31 de mayo de cada año. A partir de esta fecha las inspecciones municipales se efectuarán, por intermedio de la Comisaría Municipal. Las actividades de orden económica nuevas que inicien su actividad después de la fecha indicada en el inciso anterior, por propia cuenta tienen la obligación de notificar este hecho al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, hasta 30 días posteriores para tramitar el permiso, y se liquidarán en forma proporcional a la fracción del año

calendario, comprendiéndose para efectos del cálculo de la tasa, que el mes comenzado se considere mes terminado; es decir, no se considerará fracción de mes.

## **CAPÍTULO II DE LA TASA DE HABILITACION Y CONTROL**

**Art. 8.- De la tasa de habilitación y control.** - El permiso anual de habilitación, constituye la autorización legal otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a las actividades que desarrollen actividades comerciales; temporales y habituales, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en las Ordenanzas vigentes.

Sin la obtención de la tasa de habilitación, ninguna actividad estipulada en la presente Ordenanza, podrá operar dentro de la jurisdicción cantonal.

Para efectos de control y regulación de los permisos anuales de funcionamiento del cantón Balao, serán válidas sólo hasta el 31 de diciembre de cada año, entendiéndose que al siguiente año estarán obligados los sujetos pasivos a renovar el respectivo permiso; habiendo una consideración especial en caso de siniestro, previo al informe de los departamentos municipales pertinentes Coordinación de Gestión de Riesgos; Dirección de Gestión de Medio Ambiente, y Cuerpo de Bomberos, se le concederá una rebaja del 50% del valor a cancelarse.

**Art. 9.- De las Inspecciones y boletas de notificaciones.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a

través de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, y Coordinación de Gestión de Rentas, efectuarán las inspecciones correspondientes de todas las actividades comerciales, industriales, agrícolas, acuícolas, pecuarios, profesionales, artesanales, financieros, y cualquiera de orden económico durante los primeros meses de cada año y dejarán una boleta de notificación. En dicha boleta, constarán las situaciones que deben ser enmendadas en razón de las Ordenanzas Municipales.

Las observaciones realizadas deberán ser remediadas dentro del plazo determinado en la inspección que no podrá ser menor de treinta días, ni mayor de noventa días. Vencido este plazo, la boleta de inspección pasará a la Comisaría Municipal, para que imponga las sanciones correspondientes.

**Art. 10.- Baja de la autorización de funcionamiento.** - Se debe solicitar la baja para efecto de la suspensión de la generación del valor que corresponde por Tasa de Habilitación y Control, en los siguientes casos:

- a.- Cambio de dirección del local;
- b.- Cambio de actividad autorizada;
- c.- Cese, o suspensión temporal del RUC; y,
- d.- Cierre del establecimiento.

La inobservancia de los sujetos pasivos causará que aparezcan como contribuyentes morosos en los registros municipales.

**Art.11.- Cálculo de la Tasa de Habilitación.** - Toda actividad

económica que implique un costo, constituye materia imponible de la tasa de habilitación por concepto de Permiso de Funcionamiento por cada establecimiento comercial, industriales, agrícolas, acuícolas, pecuarios, profesionales, artesanales, financieros, cualquiera de orden económico, o de servicio que una misma persona natural o jurídica fuese propietaria y se fijará de acuerdo a la siguiente tabla, considerando el factor de superficie de capacidad instalada, para cada establecimiento:

**Tasa de habilitación y control por actividad:**

a.- Industrial, comercial, financiera, de economía popular y solidaria, transporte, artesanal, turístico, hotelero, el 0.25 % del SBU por c/m<sup>2</sup>;

b.- Acuícola, Agrícola, ganadera, agrícola, avícola, el 2.5 % del SBU por c/hectárea;

c.- Otros destinos y otros sin clasificación preestablecidos, el 2% del SBU por c/hectárea.

Están obligados a pagar la Tasa de Habilitación y Control, de manera previa al inicio de sus actividades los locales comerciales que generan riesgos o contaminación ambiental, tales como: discotecas, Nigth club, prostíbulos, bares, restaurantes, hoteles, gasolineras, lubricadoras, industrias y cualquier otra actividad que pudiera causar afectación, lo cual será determinado, previo informe de la Dirección de Gestión Ambiental y Comisaría Municipal.

**Art. 12.- Plazo para pagar la tasa para establecimientos nuevos.** - El sujeto pasivo, dentro de los 30 días siguientes al inicio de sus actividades está obligado a pagar la Tasa de Habilitación y Control, cumpliendo con todos los requisitos municipales. Este plazo se calculará a partir de la apertura o actualización respectiva registro del RUC (Registro Único de Contribuyentes) de ese establecimiento.

**CAPÍTULO III  
DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA  
TASA DE HABILITACIÓN**

**Art. 13.- Requisitos para la obtención de la Tasa de Habilitación.** - Para el pago de la Tasa de Habilitación y Control, todos los locales o establecimientos deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos:

a) Tasa de trámite con su formulario de Tasa de Habilitación con la información pertinente.

b) Copia de cédula y certificado de votación, si es persona natural; y, si es persona jurídica adicionar nombramiento del representante legal.

c) Copia del RUC.

d) Certificado favorable de uso de suelo.

e) Copia del pago de la Patente Municipal, a quien corresponda.

f) Permiso de funcionamiento otorgado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, actualizado, en el área urbana.

g) Certificado de que se encuentran colocadas las trampas de grasas, otorgado por la Dirección de Gestión Ambiental del G.A.D. Municipal de Balao, para locales destinados a

restaurantes, fuentes de soda, bares, cafés, talleres mecánicos, servicentros, lubricadoras, lavadoras, hoteles y en general comerciales que tengan cocinas o atención a clientes de comidas rápidas.

h) Certificado otorgado por la Dirección de Gestión Ambiental del G.A.D. Municipal de Balao, para locales destinados a: Industrias, fabricación y expendio de químicos, explosivos, piladoras, radiodifusoras y televisoras, negocios metal-mecánicos, aserríos, canteras, discotecas, centros nocturnos, gasolineras, depósitos de gas y otros similares.

i) Certificado o permiso emitido por la entidad que controla el expendio y comercialización de hidrocarburos para negocios tales como: gasolineras, depósitos de gas y otros similares.

j) Autorización o permiso del Ministerio de Educación para: escuelas, colegios, institutos, Universidades o cualquier otro establecimiento dedicado a la Educación Particular.

k) Copia del pago de los impuestos prediales actualizado, del inmueble en el cual funcionará el local.

m) Sólo para el caso de inicio de actividades, cambio de propietario o cambio de actividades, deberá presentar un escrito indicando la dirección exacta, motivo de cambio, identificación del anterior y nuevo propietario, así como cualquier otra información necesaria para la liquidación de esta tasa.

Todos los documentos deben estar vigentes y contener la dirección y la

actividad exacta del local, el nombre del solicitante, sea persona natural, jurídica o sociedad de hecho.

Los requisitos que anteceden, no serán aplicables, a los contribuyentes que se encuentren registrados en predios urbanos, rurales, o con patente municipal.

**Art. 14.- Obligación de exhibir el Permiso Anual de Funcionamiento.** - Todos los establecimientos o locales que fuesen sujetos pasivos a las disposiciones de la presente Ordenanza, de manera general y obligatoria deberán exhibir en la puerta de su acceso principal o en lugar visible y seguro, el permiso anual de funcionamiento otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

**Art. 15.- Excepciones.** - Están exentas de la cancelación de la tasa que norma esta Ordenanza, todas aquellas personas naturales que tengan una discapacidad de al menos del 40%; y con un predio que no supere las cinco hectáreas; quienes deberán solicitar su respectiva exoneración mediante la presentación del correspondiente reclamo administrativo ante la o el Director de Gestión Financiero Municipal.

**Art. 16.- Legalidad de información.** - Se entenderá que los datos consignados en las solicitudes y demás documentación presentada para el pago de la Tasa de Habilitación y Control, gozan de la presunción de legalidad; por lo tanto, las personas Naturales o Jurídicas que incurran en falsedad se someterán a las sanciones previstas en la presente

ordenanza, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que correspondan.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS PROHIBICIONES Y RESPONSABILIDADES**

**Art. 17.- Responsabilidad.** - Los propietarios de los establecimientos comerciales serán responsables del mantenimiento del orden, de la moralidad y las buenas costumbres al interior de sus locales y en las zonas aledañas.

Además, tendrá la obligación de evitar algarazas, reyertas y escándalos que intranquilen a los vecinos.

**Art. 18.- De las señaléticas.** - Las discotecas, bares, karaokes, clubes nocturnos, peñas, moteles, hoteles, hostales y centros de esparcimiento familiar, dispondrán de la siguiente señalética en cada uno de sus establecimientos.

#### **Al ingreso del local:**

- a.- Prohibido ingresar armas.
- b.- Prohibido ingreso a menores de edad.
- c.- La capacidad del establecimiento es de ¿...? personas. (Deberá constar en el informe de la Dirección de Gestión Ambiental)
- d.- La atención será hasta las 2:00 AM de acuerdo a las disposiciones previstas por la Intendencia General de Policía.

#### **En la parte interna del establecimiento:**

- a.- Tocador para damas y caballeros.
- b.- Salida de emergencia con señalética.

c.- Además deberá contar el local con extintores.

#### **CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES**

**Art. 19.- De la Revocatoria.** - A los locales comerciales del cantón Balao, que no cumplan con las Leyes y Ordenanzas establecidas para el efecto, se les revocará el permiso anual de funcionamiento, sin que esto cause perjuicio al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

**Art. 20.- De la exhibición de permisos.** - La no exhibición del permiso anual de funcionamiento será sancionada con una multa equivalente hasta el 20% de una Remuneración básica unificada del Trabajador en General.

**Art. 21.- De falsedad de los permisos.** - La alteración del permiso anual de funcionamiento o la falsedad del documento será sancionada con una Remuneración Básica Unificada, y se considerará como un acto de evasión tributaria, para los efector legales.

**Art. 22.- De la actividad diferente a la del permiso.** - Cuando en el local se encuentre realizando una actividad diferente a la autorizada y/o adicional a esta, será clausurado el establecimiento por tres días y una multa equivalente al valor de la Tasa de Habilitación y Control. Su reincidencia será la clausura definitiva y baja de la autorización de funcionamiento.

**Art. 23.- Se considera mora.** - A partir del 1 de junio de cada año, si no ha realizado la cancelación de la tasa correspondiente al año en curso, se sancionará con una multa equivalente al 3% de la tasa a pagar, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que

exceda del 100% del valor causado; so pena de la respectiva clausura del establecimiento.

**Art. 24.- De la Evasión Tributaria.** - Las personas naturales o jurídicas que, mediante actos deliberados, simulación, falsedad, engaño u ocultación de la materia imponible u otros produzcan evasión tributaria o coadyuven a dicha finalidad, incurrirán en multa de hasta el triple del tributo evadido o que se intentare evadir, la que será puesta en conocimiento mediante el procedimiento señalado en la parte pertinente del Art. 9 de la presente ordenanza.

**Art. 25.- Coactiva.** - Si el contribuyente no cancela la Tasa de Habilitación y control, el Comisario Municipal, enviará a la Dirección de Gestión Financiera, una copia certificada de la providencia en la cual lo declara Contribuyente en mora tributaria, para que emita el respectivo título de crédito y pase a la ejecución coactiva debiéndose incrementarse el 20% de multa, y los gastos que corresponde a la gestión coactiva.

Así como, también si vencido todos los plazos y términos concedidos, y el sujeto pasivo no cumple el cobro de las multas serán enviadas por el Comisario al Director Financiero para que pase al área coactiva para su cobro.

**Art. 26.- Aplicación.** - En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta Ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes en el COOTAD, Código Tributario, y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

**Art. 27.- Ejecución.** - La ejecución de la presente Ordenanza le corresponderá

en el ámbito de sus atribuciones a las Direcciones de Planificación y Ordenamiento Territorial, Gestión Ambiental, Financiera; y, Comisaría Municipal.

#### **DISPOSICION GENERAL:**

**Art. 28. Procedimiento.** - La Coordinación de Avalúos y Catastro, de manera oportuna remitirá a la Coordinación de Rentas, la nómina de predios urbanos y rurales, con la respectiva descripción, a fin de que se determine el monto de la tasa que le corresponderá cancelar el usuario.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Art. 29.- De la actualización del catastro.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, emprenderá un proceso de actualización de su catastro de las actividades comercial, industrial, agrícolas, acuícolas, pecuarios, profesionales, artesanales, financieros, y cualquiera de orden económico, en la jurisdicción cantonal de Balao, a través de la Coordinación de Avalúos y Catastro; con la finalidad de realizar la determinación de la tasa correspondiente.

**Art. 30.- Determinación de la Tasa Habitacional.** - Para la determinación de la tasa habitacional y control, el GAD Municipal de Balao, realizara la determinación en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año; y la determinarán la tasa para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA:**

**Art. 31.- Derogatoria.** – Se deroga cualquier otra norma de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza; siendo la presente de carácter especial.

**DISPOSICIÓN FINAL:**

**Art. 32.- Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2024; previa aprobación por parte del Concejo Cantonal de Balao, publicación en la Gaceta Municipal, y en el sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los ocho días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. -

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

Abg. Johana Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - 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 **ORDENANZA QUE CREA Y ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA TASA DE HABILITACIÓN, Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES,**

**AGRICOLAS, ACUICOLAS, PECUARIOS, PROFESIONALES, ARTESANALES, FINANCIEROS, DE SERVICIOS Y CUALQUIER ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CANTÓN BALAO,** que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 30 de noviembre, y 8 de diciembre del 2023; para su sanción y promulgación. –

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

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, a las once horas, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE CREA Y ESTABLECE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA TASA DE HABILITACIÓN, Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES, AGRICOLAS, ACUICOLAS, PECUARIOS, PROFESIONALES, ARTESANALES, FINANCIEROS, DE SERVICIOS Y CUALQUIER ACTIVIDAD ECONÓMICA 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 Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

Sancionó y Ordenó la promulgación 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 veinte días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. - Lo certifico. –

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

---

**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: 1) 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 íbidem 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*

*catástros 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 catástros 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 catástros 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 Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

**Que**, el Código Tributario en el Art. 65 reconoce la administración tributaria seccional y señala que, en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.

**Que**, la norma ibídem en sus 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 registrarán 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 PEDIALES 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.**

**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 2024 – 2025.

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

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

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 4.- DEL CATASTRO.-** Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad

inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

**Art. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.-** Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

**a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y

conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano,

su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

#### **b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

PARA LAS ZONAS URBANAS:

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

PARA LAS ZONAS RURALES:

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho

generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

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

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se

considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

**c)** El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

**b)** Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

**Art. 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:

**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 yacentes 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 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. -**

**a) Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios,

así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

### CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON BALAO

#### CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

**AÑO 2023**

ZONAS HOMOGÉNEAS DE BALAO										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas. Aseo C	TOTAL	N°. 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	80,00	75,20	88,00	76,00	76,00	85,03	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE SANTA RITA										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas. Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	COBERTURA	98,82	100,00	100,00	98,54	67,53	40,00	41,65	50,00	17
	DEFICIT	1,18	-	-	1,46	32,47	60,00	58,35	50,00	
2	COBERTURA	86,30	93,75	98,54	89,15	34,70	15,38	12,13	50,00	16
	DEFICIT	13,70	6,25	1,46	10,85	65,30	84,63	87,88	50,00	
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 HOMOGÉNEAS DE SAN CARLOS										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas. Aseo C	TOTAL	N°. 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
	DEFICIT	0,00	100,00	0,00	80,00	100,00	100,00	0,00	54,29	

ZONA HOMOGÉNEA SAN CARLOS – LA BEATRIZ										
ZONA HOMOGÉNEA	COLOR	A.Potbl.	Aicant.	EN.ELEC.	VAS	Ac-Bord	TELEF.	BA-SAC	PROMEDIO	N°. 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	4,82	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 HOMOGÉNEAS DE CIEN FAMILIAS										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas. Aseo C	TOTAL	N°. 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 BALAO				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	9,10	100,87	8,47	93,89
2	8,45	87,60	7,18	74,43
3	7,15	74,33	5,75	60,97
4	5,72	58,4	4,09	41,76
5	1,33	39,82	1,13	33,83
6	1,11	23,89	0,8	18,51
7	0,86	6,64	0,86	6,64

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

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

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

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

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración

individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

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

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

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	1.00

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

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

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

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

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

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

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

N°.	Descripción	Factor
1	Sin edificaciones/vacante	1.00
1.1	Sin edificación	0.80
1.2	Lote baldío	0.80
1.3	Lotes vacantes	1.00
2	Edific. No habitada	1.00
2.1	Abandonada	0.90
2.2	Desalojada	0.90
2.3	No habitada	0.90
3	Edific. En construcción	0.95
3.1	En construcción	0.95
4	Botadero de basura de uso público	1.10
4.1	Botadero de basura	0.96
4.2	Botadero de desechos solidos	0.96
5	Usos no urbanos. (agríc,minas,etc.)	1.15
5.1	Uso agrícola	1.10
5.2	Mina	2.80
5.3	Cultivos	1.10
5.4	Bosques	1.00
5.5	Criaderos	1.10
5.6	Ganadero	1.30
5.7	Avícola	1.30
5.8	Piscícola	1.30
5.9	Florícola	1.30
5.10	Agrícola	0.80
6	Industria, manufact., artesanía	1.10
6.1	Industria	1.10
6.2	Manufacturas	1.10
6.3	Artesanías	1.10
6.4	Ropa textiles y cueros	1.10
6.5	Insumos de construcción	1.10
6.6	Florícola	1.10
6.7	Hilados y tejidos	1.10
6.8	Embotelladora	1.10
6.9	Metal mecánico	1.10
6.10	Cerámica	1.10
6.11	Químico	1.10

6.12	Plásticos	1.10
6.13	Imprenta	1.10
6.14	Maquinaria eléctrica	1.10
6.15	Maquinaria excepto eléctrica	1.10
7	Instal. De infraestruct.(agua y electr)	1.20
7.1	Tanques	1.30
7.2	Otros	1.30
7.3	Plantas eléctricas	1.30
7.4	Plantas de agua	1.30
7.5	Estación de bombeo	1.10
8	Vivienda	1.10
8.1	Vivienda	1.10
8.2	Multifamiliar	0.98
8.3	Arriendo	1.10
8.4	Sedes sindicatos organizaciones privados	1.00
8.5	Albergue	0.94
8.6	Finca vacacional	1.10
9	Comercio	1.10
9.1	Comercio	1.10
9.2	Hoteles y hosterías	1.15
9.3	Pensiones y residenciales	1.10
9.4	Moteles	1.10
9.5	Gasolineras	1.10
9.6	Distrib. Gas	1.10
9.7	Materiales	1.10
9.8	Ferreterías	1.10
9.9	Abonos, balanceados, semillas	1.10
9.10	Alimentos y conservas	1.10
9.11	Ensamblajes accesorios	1.10
9.12	Restaurante	1.10
9.13	Agencias de turismo	1.10
9.14	Abarrotés - 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	Papelерías 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	99999999999999,00	0.94

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.97
Tiene	1.00

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

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

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.93
Si tiene	1.00

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Continua sin Retiro	1.00
Continua con Retiro	1.00
Continua con Portal	1.00
Aislada sin Retiro	1.00
Aislada con Retiro	1.00
Otro	1.00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene	1.00

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

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

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

Descripción	Factor
Ninguno	1.00

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

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

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

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

$$\text{Valor}_M2 = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia}_{\text{total}}) * D_{\text{Max}})$$

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

$\text{Distancia}_{\text{total}}$ = $D_{\text{max}}$ + $D_{\text{min}}$

$\text{ValorBase}$ =  $\text{Valor}_M2 * \text{AreaTotalPredio}$

#### FACTOR GRADO 2:

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

$$F_{via2} = F_{\text{via}}$$

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

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

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

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:

$$F_{il3} = (F_{\text{imp}} + F_{\text{loc}}) / 2$$

$$F_{rel3} = \sum(F_{\text{rel}} * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_{tsu3} = \sum(F_{\text{tsu}} * \text{PorcentajeArea})$$

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

$$F_{ace3} = F_{\text{ace}}$$

$$F3 = ((F_{il3} + F_{ace3} + F_{bor3}) / 3) * F_{cf3} * F_{\text{correccionGrado3}}$$

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

**FACTOR GRADO 4:**

$F_{meal4} = (F_{med} + F_{alum} + F_{alcp}) / 3$   
 $F_4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal4}) / 3) * F_{for})^*$   
 FcorreccionGrado4

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

**FACTOR GRADO 5:**

$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter} + F_{aseo}) / 4) * F_{trans})^*$   
 FcorreccionGrado5

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

Faseo=Factor Aseo Público  
 AvaluoTotalTerreno = [ValorBase \* F2 \* F3 \* F4 \* F5] \* FTamano \* FRiesgo \* FEspeciales \* (FAfecciónTerreno\* (1-(%AfecciónTerreno)))

Donde:  
 FAfecciónTerreno=FactorAfectaciónTierra  
 %AfecciónTerreno=Porcentaje de Afectación  
 FEspeciales=FactorEspeciales  
 FTamano=FactorTamañoTerreno

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

**Factor de Corrección FCorreccion**

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

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

caso contrario  
 $Fc = 1$

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

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

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

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32
5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO-MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

**d) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-**

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

Tabla N° 27: Instalaciones Sanitarias (FInsS)

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

Tabla N° 28: Nro. de baños (FnumB)

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

Tabla N° 29: Instalaciones Especiales (FInsEs)

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

Tabla N° 30: Instalaciones eléctricas (FInsE)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Alambre Exterior	1.00

Tubería Exterior	1.00
Empotrados	1.00
Otro	1.00

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

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

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

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

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

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

Tabla N° 34: Factor Terminados (Fterm)

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

Tabla N° 35: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

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

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

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

Avalúo Base Construcción Piso = (ValorM2Construccion \* AreaPiso);  
FactorAcabados=(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5  
FactorInstalaciones=(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4

Avalúo Piso Construcción =  
AvalúoBaseConstrucción \* FTerm \* FPorcC \* FHab \* FTamC\* (1-%FAfeC)  
Avalúo FinalPiso=  
(AvaluoPisoConstruccion) \*  
(((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3)\*factorEstado)\*  
Depreciación

Avalúo Total Construcción=  $\sum$  (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 Afección  
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 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra **a)**. Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** Es el recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.25 por mil (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL).

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

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

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

**Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal,

de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

## **CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

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

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

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

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

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario actual.
- 03.- Situación legal de la propiedad.

- 04.- Identificación de división.
- 05.- Uso y ocupación del predio
- 06.- Características del lote
- 07.- Suelos
- 08.- Infraestructura y servicios
- 09.- Construcciones
- 10.- Afecciones

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

### **a) VALOR DE TERRENOS**

#### **Sectores homogéneos:**

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

sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

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

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

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

#### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BALAO

No.	SECTORES
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 Homogéneo	Clase de suelo	POLIGONO	Valor por Ha. (10.000,00 m2.)
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

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 Agrológica (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 - Vías (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

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

$$\text{ValorBase} = \Sigma [(\text{Tipo\_Suelo}) * \text{AreaTipoSuelo}]$$

Donde: AreaTipoSuelo=(Porcentaje de Tipo Suelo \* AreaTotalPredio)  
 Tipo\_ Suelo= Valor M2 del suelo establecido en el polígono catastral

Cálculo de Factores:  
**FACTOR GRADO 2:**

$$\begin{aligned} F_{sb2} &= (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3 \\ F_{via2} &= [(((F_{jvia} + F_{rvia}) / 2) * F_{via}) * F_{correccionGrado2}] \\ F_{riego2} &= [(F_{riego} + F_{friego} + F_{lriego}) / 3] * F_{riego} * F_{correccionGrado2} \\ F_{us2} &= \sum ((F_{us} + F_{use}) / 2) * \text{PorcentajeArea} \\ F_2 &= (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2} + F_{riego2}) / 4) * F_{us2}) * F_{correccionGrado2} \end{aligned}$$

Donde:  $F_{agua}$  = Factor Red Agua  
 $F_{alc}$  = Factor Red Alcantarillado  
 $F_{energ}$  = Factor Red Energia Electrica  
 $F_{via}$  = Factor Via  
 $F_{jvia}$  = Factor Jerarquia Via  
 $F_{rvia}$  = Factor Tipo Capa Via  
 $F_{riego}$  = Factor Riego  
 $F_{friego}$  = Factor Asociación Riego  
 $F_{lriego}$  = Factor Fuente Riego  
 $F_{riego}$  = Factor Infraestructura Riego  
 $F_{us}$  = Factor Uso  
 $F_{use}$  = Factor Uso Especifico

**FACTOR GRADO 3:**

$$\begin{aligned} F_{rel3} &= \sum (F_{rel} * \text{PorcentajeArea}) \\ F_{cf3} &= (F_{ApAg} + F_{dre} + F_{tran}) / 3 \\ F_3 &= [(F_{cf3} + F_{rel3}) / 2] * F_{correccionGrado3} \end{aligned}$$

Donde:  $F_{rel}$  = Factor Relieve  
 $F_{ApAg}$  = Factor Aptitud Agricola  
 $F_{dre}$  = Factor Drenaje  
 $F_{tran}$  = Factor Transporte Público

**FACTOR GRADO 4:**

$$\begin{aligned} F_{meal4} &= (F_{med} + F_{alum} + F_{alcpl}) / 3 \\ F_4 &= (((F_{for} + F_{meal4}) / 2) * F_{alt}) * F_{correccionGrado4} \end{aligned}$$

Donde:  $F_{med}$  = Factor Medidor Domiciliar  
 $F_{alum}$  = Factor Alumbrado  
 $F_{alcpl}$  = Factor Alcantarillado Pluvial  
 $F_{for}$  = Factor Forma  $F_{alt}$  = Factor Altitud

**FACTOR GRADO 5:**

$$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter} + F_{aseo}) / 4)) * F_{correccionGrado5}$$

Donde:  $F_{rec}$  = Factor Recoleccion Basura  
 $F_{tel}$  = Factor Red Telefonica  
 $F_{inter}$  = Factor Internet  
 $F_{aseo}$  = Factor Aseo Publico

$$\begin{aligned} \text{AvaluoTotalTerreno} &= [\text{ValorBase} * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * F_{Tamano} * F_{Riesgos} * F_{Especiales} * F_{ZonaUrbana} * F_{DestinoEconomico} * (F_{AfeccionTerreno} * (1 - (\%AfeccionTerreno))) \end{aligned}$$

Donde:  $F_{AfeccionTerreno}$  = Factor Afección Terreno

$\%AfeccionTerreno$  = Porcentaje de Afectación  
 $F_{AfeccionTierra}$  = Factor Afectación Tierra  
 $F_{Especiales}$  = Factor Especiales  
 $F_{Tamano}$  = Factor Tamaño Terreno  
 $F_{ZonaUrbana}$  = Factor Zona Urbana  
 $F_{DestinoEconomico}$  = Factor Destino Económico  
 $F_{Riesgos}$  = Factor Riesgos

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

Factor de Correccion  $F_{Correccion}$  si  $(F_r < (1 - F_i))$  o  $(F_r > (1 + F_i))$   
 Si  $(F_r < (1 - F_i))$   
 $F_c = (1 - F_i) / F_r$   
 Caso contrario  
 $F_c = (1 + F_i) / F_r$   
 caso contrario  
 $F_c = 1$

Donde:  $F_r$  = Factor Resultante de cada Grado  
 $F_i$  = 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.

**c) Avalúo de las edificaciones del área rural.**

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

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

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32
5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO-MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

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

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

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

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Habitable	1.00
No habitable	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

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	99	0.40

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

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

Tabla N° 36: Factor Terminados (Fterm)

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

Tabla N° 37: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

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

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

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

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

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

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

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

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

Avalúo Total Construcción= (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 flnsEs=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 la edificación será el que se utiliza para los predios urbanos.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA:**

**Primera:** Se suspende la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de

noviembre del 2022, mediante la cual el Concejo Cantonal de Balao, que aprobó el Proyecto de Urbanización “Mario Molina Córdova”, presentado por la Asociación o Cuenta en Participación “Balao Solidario”, representado legalmente por la Arq. Jamilee Ali Miraba Pulla, del predio denominado “Agroviol B-1-2 Fracción”, con un área de 17.7476 hectáreas, ubicado en el sector “Colon”, de esta jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; protocolizada en la Notaria Primera del cantón Balao, del 15 de febrero del 2023; e inscrita en el Registro de la Propiedad de Balao, el 13 de marzo del 2023; debiendo cumplir esta disposición de manera inmediata, el Registro de la Propiedad de Balao; y las distintas áreas del GAD Municipal de Balao; quedando inhabilitado los códigos catastrales de ese sector; bajo prevenciones de Ley.

**Segunda.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2024, con su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Tercera:** 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 2022 - 2023 en el Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1849 del 6 de enero del 2022; y cualquier otra normativa de igual o menor categoría, que se oponga a la presente Ordenanza.

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

Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE  
BALAO**

Ab. Johanna Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - 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 **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 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 7 y 15 de diciembre del 2023; para su sanción y promulgación. –

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

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, a las quince horas, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la

presente **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 2024 - 2025 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 Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE  
BALAO**

Sanciono y ordeno la promulgación 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 veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - Lo certifico

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

---

#### **FE DE ERRATAS:**

El Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balao, en sesiones Ordinarias celebradas los días 2 y 15 de diciembre del 2023, que aún no se encuentra publicada en el Registro Oficial, aprobó **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 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**; en el Art. 39, al determinarse el valor base por hectárea por sector homogéneo para el bienio 2024-2025, involuntariamente se cometió un error el cuadro, al hacer constar solo 39 id, cuando debe constar de 40 id, que es lo correcto; que se lo incluye a continuación:

40	5	8	1 HASTA 9	7,073.96
----	---	---	-----------	----------

En mérito de las actas de sesión de los días 2 y 15 de diciembre del 2023, que reposa en el archivo a mi cargo, doy fe del error ocurrido en la Ordenanza antes referida.

Lo certifico. – Balao, 28 de diciembre del 2023.-

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