



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

## **EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO 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 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. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."

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

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:



*Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

Que, el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado 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, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georeferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional Georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; que, "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, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA 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 2018 -2019.**

#### **CAPITULO I DEFINICIONES**

**Art. 1.- De los bienes nacionales.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- Clases de bienes.** - 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. 3.- 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".





*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

**Art. 4.- Formación del catastro.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5. De la propiedad.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

**Art. 6. Jurisdicción territorial.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a).- La codificación catastral:**

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y 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 POLÍGONO (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.

#### **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 y la determinación del hecho generador.

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

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

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7.- Catastros y otras entidades que poseen información de la propiedad.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

## CAPÍTULO II DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 8. – Valor de la propiedad.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 9. – Ratificación.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

**Art. 10.- Sujeto activo.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

**Art. 11.-. Sujetos pasivos.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27



*Gobierno Autónomo Descentralizado*

*Municipal de Balao*

Guayas - Ecuador

del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 12.- 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 VII, Sección Quinta de la misma ley.”

### **CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 13. – Valor de la transacción.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional, el GADM, podrá actualizar el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Quando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 14. – De la información remitida por las Instituciones Financieras.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 15. – De la sistematización de la información.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros, a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 19.999	70%
DE 20.000	A 29.999	75%
DE 30.000	A 49.999	80%
DE 50.000	A 99.999	85%
DE 100.000	A Más	90%

**Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. –** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio; conforme al cuadro que antecede.

**Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales. –** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Jefatura de Avalúos y Catastros, certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 20.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. –** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 21.- Avalúo del predio por declaración voluntaria. –** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente normativa, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley; casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por el gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

#### **CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 22.- Deducciones, rebajas y exenciones.-**Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley,



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, 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 15 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 23.- 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 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. 17 numeral 7, 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. 24. - Emisión de títulos de crédito.**- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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. 25. - Liquidación de los créditos.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 26. - 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.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**Art. 27.- Sanciones tributarias.-** Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 28.- Certificación de avalúos.-** La Oficina de Avalúos y Catastros, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigente en el presente bienio;
- 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
- 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM;
- 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
- 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia.

Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 29. 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 V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 30.- Objeto del impuesto.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley, y la legislación local.

**Art. 31.- 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 el GAD Municipal, en la forma establecida por la ley.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Art. 32.- impuestos que gravan a los predios urbanos.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD:

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

**Art. 33.- Valor de la propiedad urbana.-**

**a.-) Valor de 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 COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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 (art. 495), 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 suelo 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 CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:**

**AÑO 2017**





Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

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

**VALOR DEL M2 DEL ÁREA URBANA:**

**ÁREA URBANA DE BALAO**

Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	9,10	57,00	8,47	53,05
2	8,45	49,5	7,18	42,06
3	7,15	42,00	5,75	33,78
4	5,72	33,00	4,09	23,6
5	1,33	22,5	1,13	19,12
6	1,11	13,5	0,8	9,73
7	0,86	3,75	0,86	3,75

**AREA URBANA DE SANTA RITA VALOR METRO CUADRADO**

Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,13	22,5	7,07	19,57
2	6,98	18	5,81	14,98
3	5,74	13,5	4,9	11,52
4	4,71	7,5	4,07	6,48



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

ZONAS HOMOGÉNEAS DE BALAO

ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ
1	COBERTURA	100	100	100	88,13	97,84	97,26	78,68	94,56	38
	DEFICIT	0	0	0	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	14,97	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	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	COBERTURA	98,82	100,00	98,54	67,53	40,00	41,65	50,00	70,93	17
	DEFICIT	1,18		1,46	32,47	60,00	58,35	50,00	29,07	
2	COBERTURA	86,30	93,75	89,15	34,70	15,38	12,13	50,00	54,49	16
	DEFICIT	13,70	6,25	10,85	65,30	84,63	87,88	50,00	45,51	
3	COBERTURA	54,88	98,72	57,68	24,96	13,40	0,00	50,00	42,81	10
	DEFICIT	45,12	1,28	42,32	75,04	86,60	100,00	50,00	57,19	
4	COBERTURA	35,77	100,00	43,09	24,80	0,00	0,00	50,00	36,24	7
	DEFICIT	64,23	0,00	56,91	75,20	100,00	100,00	50,00	63,76	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE SAN CARLOS

ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	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	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE CIEN FAMILIAS

ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	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	

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de 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**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

##### 1.- GEOMÉTRICOS:

##### 1.1. FORMA DEL PREDIO

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.00 A 0.98

##### 1.2. POBLACIONES CERCANAS

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.00 A 0.96

##### 1.3. SUPERFICIE

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.26 A 0.65

##### 2.- TOPOGRÁFICOS

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

1.00 A 0.96

##### 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

PERMANENTE

1.00 A 0.96

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**AREA URBANA DE SAN CARLOS VALOR METRO CUADRADO**

Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	7,74	22,5	7,62	22,15
2	7,39	19,5	7,14	18,84
3	6,89	12	5,39	9,39
4	4,28	7,5	4,28	7,5

**AREA URBANA DE CIEN FAMILIAS VALOR METRO CUADRADO**

Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,11	22,5	7,1	19,7
2	6,84	19,5	5,46	15,57
3	3,75	15	3,58	14,32
4	3,24	9	3,24	9

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

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, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará Otras inversiones como; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

#### FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO Y RURAL

Constante Reposición	Valor
1 piso	24,44
+ 1 piso	24,78

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene Hormigón Armado	0	No tiene	0	No tiene Madera Común	0	No tiene	0
Pilotes	1,413	Madera Común	0,215	Común	0,4336	Pozo Ciego Canalización	0,1075
Hierro	0,9477	Caña	0,0755	Caña	0,161	Aguas Servidas Canalización	0,0615
Madera Común	0,6333	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,4504	Aguas Lluvias	0,0615
Caña	0,4651	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3448	Arena-Cemento	0,2732	Canalización Combinado	0,1819
		Tierra	0	Tierra	0,158		

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

Madera Fina	0,53	Mármol	3,0685	Grafiado	0,3998	Baños	
Bloque	0,4668	Marmeton (Terrazo)	2,148	Champiado Fibro	0,3964	No tiene	0
Ladrillo	0,4668	Marmolina Baldosa	1,3375	Cemento	0,663	Letrina	0,0531
Piedra	0,5158	Cemento Baldosa	0,4903	Fibra Sintética	1,1509	Baño Común	0,0708
Adobe	0,4668	Cerámica	0,7236	Estuco	0,6504	Medio Baño	0,2012
Tapial	0,4668	Parquet	1,7018			Un Baño	0,236
		Vinyl	0,4811	Cubierta		Dos Baños	0,3227
Vigas y Cadenas		Duela	0,5793	No Tiene	0	Tres Baños	0,628
No tiene Hormigón Armado	0	Tablon / Gress	1,6718	Arena-Cemento Baldosa	0,3066	Cuatro Baños	0,968
	0,7678	Tabla	0,2122	Cemento Baldosa	0,4752	+ de 4 Baños	1,2733
Hierro	0,427	Azulejo	0,649	Cerámica	0,6226		
Madera Común	0,2956	Cemento Alisado	0,3511	Azulejo Fibro	0,649	Eléctricas	
Caña	0,1147			Cemento	0,7103	No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Teja Común	0,7803	Alambre Exterior	0,4318
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,2236	Tubería Exterior	0,4624
Entre Pisos		Madera Común	0,9387	Zinc	0,4167	Empotradas	0,4834
No Tiene Hormigón Armado(Losa)	0	Caña	0,3795	Polietileno	0,8165		
	0,4268	Madera Fina	3,6588	Domos / Traslúcido	0,8165		
Hierro	0,2435	Arena-Cemento (Enjucido)	0,4172	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,1249	Tierra	0,2359	Paja-Hojas	0,1434		
Caña	0,0447	Mármol	2,995	Cady	0,117		
Madera Fina	0,6519	Marmeton	2,115	Tejuelo	0,4038		
Madera y Ladrillo	0,1634	Marmolina Baldosa	1,235				
Bóveda de Ladrillo	0,1508	Cemento Baldosa	0,6675	Puertas			
Bóveda de Piedra	0,635	Cerámica	1,224	No tiene	0		
				Madera Común	0,6184		
Paredes		Azulejo	2,3242	Caña	0,015		
No tiene Hormigón Armado	0	Grafiado	1,1163	Madera Fina	1,3062		
	0,9314	Champiado Piedra o Ladrillo	0,634	Aluminio	1,019		
Madera Común	1,0241	Ornamental	2,9411	Enrollable	0,775		
		Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0653		
Caña	0,3813	No tiene	0	Madera Malla	0,03		
Madera Fina	1,3337	Madera Común	0,4353	Tol Hierro	1,1109		
Bloque	0,7345	Madera Fina	0,8196				
Ladrillo	1,2238						

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

Piedra	0,6809	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1934	Ventanas	
Adobe	0,5039	Tierra	0,1097	No tiene	0
Tapial	0,5039	Mármol	1,1842	Hierro	0,2731
				Madera	
Bahareque	0,4067	Marmeton	1,1641	Común	0,1704
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1641	Madera Fina	0,5977
		Baldosa			
		Cemento	0,2227	Aluminio	0,6829
		Baldosa			
Escalera		Cerámica	0,406	Enrollable	0,237
				Hierro-	
No Tiene	0	Grafiado	0,519	Madera	1
Hormigón					
Armado	0,0458	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,067
Hormigón					
Ciclópeo	0,0851	Aluminio	2,475		
		Piedra o Ladrillo		Cobre	
Hormigón Simple	0,0274	Ornamental	0,7072	Ventanas	
Hierro	0,0359	Cemento Alisado	2,524	No tiene	0
Madera Común	0,0338			Hierro	0,1818
		Revestimiento		Madera	
Caña	0,0251	Escalera		Común	0,088
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Caña	0
Ladrillo	0,018	Madera Común	0,0156	Madera Fina	0,5153
Piedra	0,01	Caña	0,015	Aluminio	0,4121
		Madera Fina	0,0293	Enrollable	0,5116
Cubierta		Arena-Cemento	0,0069	Madera Malla	0,021
No Tiene	0	Tierra	0,0039		
Hormigón					
Armado (Losa)	2,0256	Mármol	0,0423	Closets	
Hierro (Vigas					
Metálicas)	1,2371	Marmeton	0,0416	No tiene	0
				Madera	
Esterеоestructura	11,7908	Marmolina	0,0416	Común	0,3203
		Baldosa			
Madera Común	0,7817	Cemento	0,0123	Madera Fina	0,7393
		Baldosa			
Caña	0,2121	Cerámica	0,0623	Aluminio	0,7688
Madera Fina	1,0196	Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,4436
		Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo			
		ornamental	0,0488		

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de





Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

### AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AFECTACIÓN

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE

CONSERVACIÓN

AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	.0

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

**Art. 34. - Determinación 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. 35.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 o/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 o/oo 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 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.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**Art. 36. Zonas urbanas marginales.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 37.- Determinación del impuesto predial.**- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.20 o/oo (POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 38.- Recargo a los solares no edificados.** - El recargo del dos por mil (2 o/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; y el plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 39.- Liquidación acumulada.**- Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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 artículo 505 del COOTAD.

**Art. 40.- 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 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 41.- Época de pago.**- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

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 VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 42.- Objeto del impuesto.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, 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. 43.- Impuesto que grava a la propiedad rural.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 44.- 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. 45. - Existencia del hecho generador.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

## 07.-) Gastos e Inversiones

**Art. 46.-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; 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 similares u 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 de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior 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 tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en 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 (Medida de acides o alcalinidad); 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

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrologica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.1

CLASE	PUNT.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000.0000
TIERRA	PROM		2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	90	1,27	17189	15424	13660	11895	10131	8366	7986	7606	7225	6845	6465	6085	5704	5704
2	79	1,11	15088	13539	11990	10441	8893	7344	7010	6676	6342	6008	5675	5341	5007	5007
3	71	1	13560	12168	10776	9384	7992	6600	6300	6000	5700	5400	5100	4800	4500	4500
4	65	0,92	12414	11140	9865	8591	7317	6042	5768	5493	5218	4944	4669	4394	4120	4120
5	53	0,75	10122	9083	8044	7005	5966	4927	4703	4479	4255	4031	3807	3583	3359	3359
6	35	0,49	6685	5998	5312	4626	3940	3254	3106	2958	2810	2662	2514	2366	2218	2218
7	24	0,34	4584	4113	3643	3172	2702	2231	2130	2028	1927	1825	1724	1623	1521	1521
8	13	0,18	2483	2228	1973	1718	1463	1208	1154	1099	1044	989	934	879	824	824

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLASE	PUNT. DE	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1	0,77	0,54	0,31	0,08	0,03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	90	1,27	63380	48803	34225	19648	5070	1901	0	0	0	0	0	0	0	0
2	79	1,11	55834	42838	30042	17246	4451	1669	0	0	0	0	0	0	0	0
3	71	1	50000	38500	27000	15500	4000	1500	0	0	0	0	0	0	0	0
4	65	0,92	45775	35246	24719	14199	3662	1973	0	0	0	0	0	0	0	0
5	53	0,75	37324	28739	20155	11570	2986	1120	0	0	0	0	0	0	0	0
6	35	0,49	24648	18979	13310	7641	1972	739	0	0	0	0	0	0	0	0
7	24	0,34	16901	13014	9127	5239	1352	507	0	0	0	0	0	0	0	0
8	13	0,18	9155	7049	4944	2838	732	275	0	0	0	0	0	0	0	0

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2

CLASE	PUNT. DE	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	90	1,38	11994	10790	9585	8380	7176	5971	5712	5452	5192	4933	4673	4413	4154	4154
2	79	1,22	10528	9471	8414	7356	6299	5241	5013	4786	4558	4330	4102	3874	3646	3646
3	71	1,09	9462	8512	7562	6611	5661	4711	4506	4301	4096	3891	3687	3482	3277	3277
4	65	1	8663	7793	6923	6053	5183	4313	4125	3938	3750	3563	3375	3188	3000	3000
5	53	0,82	7063	6354	5645	4935	4226	3516	3363	3211	3058	2905	2752	2599	2446	2446
6	35	0,54	4664	4196	3728	3259	2791	2322	2221	2120	2019	1918	1817	1716	1615	1615
7	24	0,37	3198	2877	2556	2235	1914	1592	1523	1454	1385	1315	1246	1177	1108	1108
8	13	0,2	1739	1559	1385	1211	1037	863	825	788	750	713	675	638	600	600

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3

CLASE	PUNT. DE	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	90	1,7	4707	4234	3762	3289	2816	2343	2242	2140	2038	1936	1834	1732	1630	1630
2	79	1,49	4132	3717	3302	2887	2472	2057	1968	1878	1789	1699	1610	1520	1431	1431
3	71	1,34	3713	3340	2968	2595	2222	1849	1768	1688	1608	1527	1447	1366	1286	1286
4	65	1,23	3400	3058	2717	2375	2034	1692	1619	1545	1472	1398	1325	1251	1177	1177
5	53	1	2772	2494	2215	1937	1658	1380	1320	1260	1200	1140	1080	1020	960	960
6	35	0,66	1831	1647	1463	1279	1095	911	872	832	792	753	713	674	634	634
7	24	0,45	1255	1129	1003	877	751	625	598	571	543	516	489	462	435	435
8	13	0,25	680	612	543	475	407	338	324	309	294	280	265	250	235	235

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.4

CLASE	PUNT. DE	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
1	90	3,75	61003	55131	49258	43386	37513	31641	30375	29109	27844	26578	25313	24047	22781	22781
2	79	3,28	53547	48392	43238	38083	32928	27773	26663	25552	24441	23330	22219	21108	19997	19997
3	71	2,96	48125	43492	38859	34226	29594	24961	23963	22964	21966	20967	19969	18970	17972	17972
4	65	2,71	44058	39817	35575	31334	27093	22852	21938	21023	20109	19195	18281	17367	16453	16453
5	53	2,21	35924	32466	29008	25549	22091	18633	17888	17142	16397	15652	14906	14161	13416	13416
6	35	1,46	23723	21440	19156	16872	14588	12305	11813	11320	10828	10336	9844	9352	8859	8859
7	24	1	16268	14702	13136	11570	10004	8438	8100	7763	7425	7088	6750	6413	6075	6075
8	13	0,54	8812	7963	7115	6267	5419	4570	4388	4205	4022	3839	3656	3473	3291	3291

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO  
DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

- PRIMER ORDEN
- SEGUNDO ORDEN
- TERCER ORDEN
- HERRADURA
- FLUVIAL
- LÍNEA FÉRREA
- NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

- DESlaves
- HUNDIMIENTOS
- VOLCÁNICO
- CONTAMINACIÓN
- HELADAS
- INUNDACIONES
- VIENTOS
- NINGUNA

5.2.- EROSIÓN

0.985 A 0.96

- LEVE
- MODERADA
- SEVERA

5.3.- DRENAJE

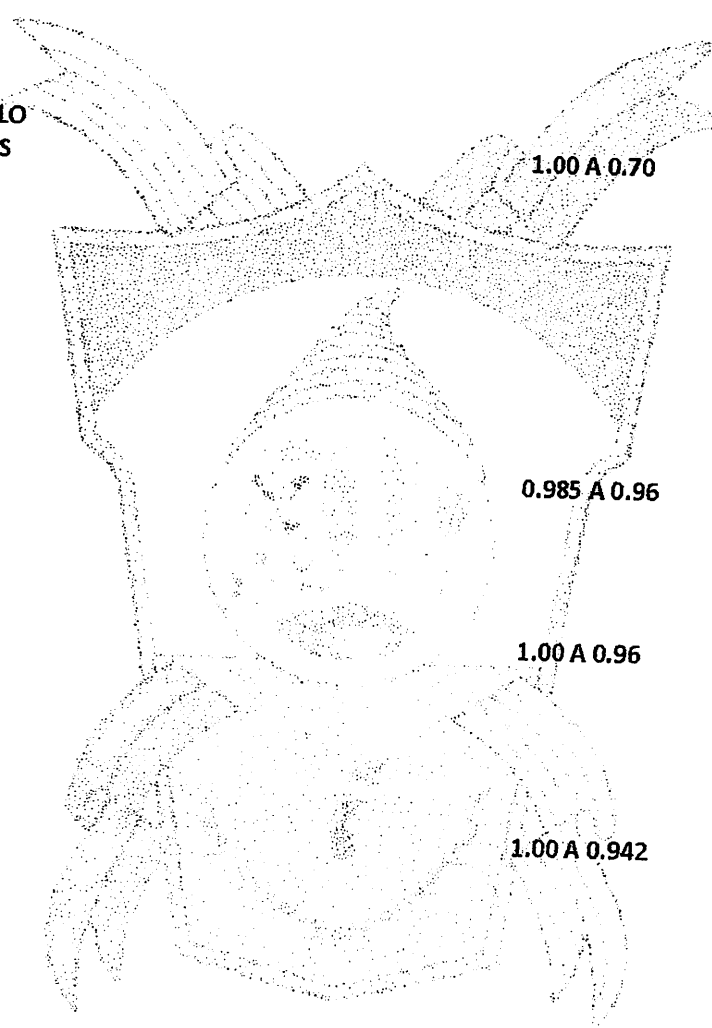
1.00 A 0.96

- EXCESIVO
- MODERADO
- MAL DRENADO
- BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

- 5 INDICADORES
- 4 INDICADORES
- 3 INDICADORES
- 2 INDICADORES
- 1 INDICADOR
- 0 INDICADORES



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.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno.

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Nota.** Si en el Municipio tiene solo catastro rural con sistema de la AME, hay que incorporar a continuación los parámetros técnicos de valoración de edificaciones.

**Art. 47.- Determinación 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.





Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**Art. 48.-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. 49.- Determinación del impuesto predial.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.94 o/oo (por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 50 – 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 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. 17 numeral 7, 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. 51.- 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 y sus alcuotas. 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 al jefe de la Dirección Financiera.

Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 52. - 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. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

## CAPITULO SÉPTIMA ZONA DE EXCLUSIÓN URBANA

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO  
DIRECCIÓN COMERCIO # 205 Y 5 DE JUNIO \* TELEFAX: 2746201 TELEF: 2746200 - 2746695



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**Art. 53. Exclusión Urbana.-** Las zonas urbanas o de expansión urbanas, que no mantengan asentamiento poblacional, o que se encuentren dedicadas a la actividad agrícola, para efectos tributarios, se establece el avalúo del suelo de USD\$3,75 por cada m<sup>2</sup>.; y el avalúo de la edificación, será el que se utiliza para predios urbanos.

**Art. 54.- Vigencia.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 55.- Derogatoria.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma; especialmente 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 2016 -2017.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del GAD Municipal de Balao, a los veintisiete días del mes de Diciembre del dos mil diecisiete.

Sr. Joaquín Lindao Gómez  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO E)



Ab. Jhonn Jiménez León  
SECRETARIO MUNICIPAL

**CERTIFICO:** Que "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 2018 -2019", fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias celebradas los días diecinueve y veintisiete de Diciembre del dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

Balao, 28 de Diciembre del 2017

Ab. Jhonn Jiménez León  
SECRETARIO MUNICIPAL



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao

Guayas - Ecuador

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.-** Balao, 28 de Diciembre del 2017, las 10h00, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Sanciono **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019"**, y ordenó su PROMULGACIÓN de conformidad con la ley.

*JL*



Sr. Joaquín Lindao Gómez  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO E)**

**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.-** Sancionó y ordenó la promulgación de conformidad con la ley, **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019"**, el señor Sr. Joaquín Lindao Gómez, Alcalde E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a veintiocho días del mes de Diciembre del dos mil diecisiete, a las diez horas.- **LO CERTIFICO.-**

Balao, 28 de Diciembre del 2017

Ab. Jhonn Jiménez León  
**SECRETARIO MUNICIPAL**