

ORDENANZA SUSTITUTIVA N° 009-GADMCB-2025 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027.

CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Dentro del marco de la actualización referente a la valoración catastral de los predios urbanos y rurales que se encuentran en el cantón Balzar, conforme lo determina la normativa jurídica tanto en la Constitución de la República del Ecuador como en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le corresponde al Gobierno Municipal actualizar tanto el catastro urbano y rural y su respectiva valoración.

En este ámbito técnico normativo en el cantón Balzar el avalúo inmobiliario es considerado una cadena de valor interdisciplinaria, la misma que demanda de mucha información sobre los precios del mercado de acuerdo a la realidad de cada predio, de técnicas y de métodos de evaluación para poder llegar a determinar el valor de un inmueble. Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y la construcción, para cuya valoración es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración de suelo y de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias, se ha utilizado el método del mercado, permitiendo que mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por metro cuadrado (m²) de terreno a aplicarse a un predio; y para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la suposición de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado despreciado por el tiempo y estado de mantenimiento.

Conforme aquello la administración municipal en virtud de la normativa jurídica como de la realidad territorial cantonal balzareña aplica la responsabilidad de mantener actualizada la información catastral de forma permanente tanto de los predios urbanos como rurales, a efecto de brindarle el servicio óptimo de calidad eficiente a la ciudadanía.

En este ámbito técnico, legal y constitucional que responsabiliza al Gobierno Municipal del Cantón Balzar que regula el catastro, los avalúos prediales urbanos y rurales para el bienio 2026 – 2027 considerándose para cuyo efecto la realidad predial urbana y rural del cantón Balzar.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución (...)*

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador indica: *“Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir”; 15. Cooperar con el estado y la comunidad social y pagar los tributos establecidos por la ley.*

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“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, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“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 artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”.*

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, sociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;*

Que, el artículo 599 del Código Civil dispone: *“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;*

Que, el artículo 715 del Código Civil prescribe: *“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 (COOTAD), dispone: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone: *“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.*

Que, el Art. 60 del (COOTAD)-*“a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”*

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados*

municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales se beneficiarán de ingresos propios y de ingresos delegados de los otros niveles de gobiernos. Sólo los gobiernos autónomos regionales podrán organizar loterías para generarse ingresos propios”;*

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: *“**Los consejos** regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y **municipales aprobarán ordenanzas** regionales, provinciales, metropolitanas y **municipales**, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. **Los proyectos de ordenanzas**, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. **El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.** Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley”.*

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: *“Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural.*

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;*

Que, el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

(COOTAD), prescribe: *“Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes”;*

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

Que, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe: *“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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,*

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. 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. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”;*

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estipula: *“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. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estipula: *“Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados*

dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

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

Que, el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estipula: *“Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones”;*

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

Que, Art. 515.- Sujeto pasivo.- *“Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones. Nota: Artículo sustituido por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014”*

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

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

Que, Art. 9 del Código Tributario .- Gestión tributaria *“La gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de las consultas tributarias”*

Que, el artículo 68 del Código Tributario dispone: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo. El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos impositivos, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación”;*

Que, los artículos 87 del Código Tributario dispone: *“La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados*

a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”;

Que, el Art. 88 del Código Tributario dispone: *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto. 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, el Art. 19. de la LOOTUGS establece que – *“Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:*

3. 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.

Que, el Art. 100 de la LOOTUGS establece que.- *“Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinlatario 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. 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. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.*

Que, mediante Memorando No. GADMCB-DDTOT-JAC-JAS-2025-471-M, de fecha 19 de agosto de 2025, el señor Arq. Joel Ayala Santamaría, jefe de Avalúos y Catastro solicita al señor Arq. Mateo Yanchapaxi Mera, director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se designe el equipo

Que, mediante Memorando No. GADMCB-DDTOT-DDOT-2025-1354-M, de fecha 19 de agosto de 2025, el señor Arq. Mateo Yanchapaxi Mera, Director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial remite a la máxima autoridad la solicitud de designación de equipo multidisciplinari o para la elaboración del Proyecto de Ordenanza de la formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales Para el Bienio 2026-2027.

Que, con Resolución Administrativa No. GADMCB-2025-307-RA, de fecha 20 de agosto del 2025, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art. 295 del Reglamento a la LOSNCP, la máxima autoridad municipal del cantón Balzar resuelve conformar el equipo multidisciplinario integrado por el *DIRECTOR DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, JEFE DE AVALUO Y CATASTRO, PROCURADOR SINDICO (DELEGADO), DIRECTORA FINANCIERA (DELEGADO), JEFE DE TESORERIA MUNICIPAL, JEFE DE RENTAS, TECNICO DE SISTEMAS,*

ASAMBLEA CIUDADANA CANTONAL, CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA LOCAL Y REPRESENTACION DE LA ASOCIACION DE MUNICIPALIDADES ECUATORIANA (AME) para que formen parte del EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027.

Que, en cumplimiento de la Resolución Administrativa No. GADMCB-2025-307-RA, de fecha 20 de agosto del 2025, con fecha 21 de agosto de 2025, los miembros del equipo multidisciplinario fueron convocados a una mesa técnica de trabajo con el fin de definir tareas, coordinar acciones interdepartamentales y establecer los lineamientos para la elaboración del borrador del nuevo Proyecto de Ordenanza de Catastros Prediales Urbanos y Rurales para el bienio 2026–2027;

Que, el informe Técnico de Recaudación del Impuesto Predial Urbano y Rural Bienio 2024 – 2025, de fecha 15 de septiembre de 2025, suscrito por la Ing. Denisse Briones Bravo Jefe De Rentas GAD Municipal del Cantón Balzar e Ing. Rubén Torres Luque, Coordinador de Tesorería GAD Municipal del Cantón Balzar, el mismo que en su parte pertinente señala: “El nivel de recaudación del impuesto predial en el Cantón Balzar es bajo (34.05%), y la morosidad alta (65.95%), lo que requiere una intervención urgente mediante reformas en la ordenanza municipal, modernización tecnológica y estrategias de sensibilización ciudadana. La implementación de estas recomendaciones contribuirá a una mayor eficiencia en la gestión tributaria municipal”;

Que, el Informe Técnico DDOT-I-2025 de Articulación: Proyecto de Ordenanza –Instrumentos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDPT-PUGS), de fecha 17 de septiembre de 2025, suscrito por el Arq. Mateo Yanshapaxi Mera, Director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón Balzar, el mismo que en su parte pertinente establece: “(...) El Proyecto de Ordenanza Catastral 2026-2027 se enmarca en las competencias exclusivas del GAD Municipal, conforme a la Constitución, COOTAD y LOOTUGS. Existe compatibilidad plena con el PDOT de Balzar, al aportar al modelo territorial, la equidad social, el desarrollo económico local y la gestión ambiental. La propuesta es coherente con el PUGS 2025, al basarse en su clasificación de suelo tratamientos urbanísticos y parámetros normativos. **Se concluye que el proyecto de ordenanza es compatible y va acorde a los objetivos del PDOT y PUGS del cantón Balzar, constituyéndose en un instrumento fundamental para la gestión integral y sostenible del territorio**”;

Que, el Memorando No. GADMCB-PPC-EPA-2025-002.1-M, de fecha Balzar 8 de diciembre de 2025, suscrito por la CPA. Eliana Parrales Avellaneda, Técnica de Promoción y Participación Ciudadana del GAD Municipal del cantón Balzar, el mismo que en su parte pertinente establece: “(...) **DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO DE SECTORES DE BALZAR CON MAYOR VULNERABILIDAD (...)** Enfocado en sectores con mayores niveles de vulnerabilidad y escasas económicas, según el PDOT 2025 **1.- Pobreza y Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)** Balzar presenta un índice crítico de pobreza por NBI: **79,3% de los hogares (14.060 familias)** se encuentran en situación de pobreza, lo que afecta a **45.860 habitantes** En la **zona urbana**, la pobreza por NBI alcanza el **65%** mientras que en la zona rural sube el 98,1% mostrando una gran brecha territorial. Los **factores principales** que agravan la pobreza son: carencia de servicios básicos en las viviendas, limitado acceso a agua segura, saneamiento, salud, educación, empleo digno y seguridad social (...)”; **Que**, el Informe Técnico de fecha 11 de diciembre de 2025, suscrito por el Arq. Luis Fernando Sánchez, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Balzar el mismo que en su parte pertinente señala - El análisis del catastro predial urbano y rural del cantón Balzar correspondiente al Bienio 2024–2025 evidencia la necesidad de **fortalecer y actualizar la información catastral**, a fin de que la determinación del avalúo y del impuesto predial reflejen de manera adecuada la realidad física, económica y territorial de los predios. Se identifica una **concentración significativa de predios urbanos** en determinados sectores homogéneos, los cuales presentan, a su vez, **niveles importantes de información desactualizada o incompleta**, así como diferencias marcadas en accesibilidad vial y dotación de servicios básicos, factores que inciden directamente en la valoración predial. La heterogeneidad observada en los avalúos promedio, las condiciones de accesibilidad y la cobertura de infraestructura básica pone de manifiesto

la necesidad de **procesos diferenciados de análisis y actualización catastral**, que permitan garantizar una aplicación equitativa y técnicamente sustentada del impuesto predial en el cantón.

En uso de las atribuciones legales conferidas y/o establecidas en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA N° 009-GADM CB-2025 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 1.- DEFINICIÓN DE 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 jurídica, física y tributaria:

1.1. Aspectos jurídicos: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

1.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

1.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Artículo 2.- 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 Catastral Predial Urbano y Rural 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, la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 3.- 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 aquel 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.

Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES: realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

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

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código. (DE ACUERDO AL ART 496 DE LA COOTAD)

Artículo 5.- JURISDICCION TERRITORIAL: Comprende dos procesos de intervención. -

a) CODIFICACION 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; la parroquia urbana de la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas la parroquia rural tiene el código establecido que va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por 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.

La clave catastral urbana además de zona se compone por, dos dígitos para SECTOR a partir de 01, MANZANA con dos dígitos, PREDIO con tres dígitos, y para PROPIEDAD HORIZONTAL tres dígitos. Para la clave catastral rural a partir de zona, se dispone dos dígitos para SECTOR, dos dígitos para POLIGONO, tres dígitos para PREDIO y tres dígitos para PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se tiene 14 dígitos en la clave catastral urbana como en la rural y en la urbana más 9 dígitos en caso de existir propiedad horizontal; cantidad que establece la normativa del Acuerdo Ministerial 017 – 20 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde enuncia las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

b) 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 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:

- 1) Identificación del predio
- 2) Tenencia del predio
- 3) Descripción física del terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso de suelo del predio
- 6) Descripción de las edificaciones

Estas variables expresan los hechos existentes 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.

Artículo 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: El GAD Municipal del cantón Balzar se encargará de la estructura administrativa del registro de la propiedad y su coordinación con el catastro.

En el Capítulo IV del Ejercicio de las Competencias Constitucionales, el Art. 142.- Ejercicio de la competencia de registro de la propiedad. - enuncia “La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales.”

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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, 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 gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, 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. (COOTAD ART 526)

COMPONENTES DEL CATASTRO. - La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos:

El catastro del título de dominio o posesión de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

- **El registro individual en la base de datos alfanumérica.** - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos jurídicos, físico o planimétrico, económico, administrativo del predio: y, - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones. (NORMA NACIONAL DE CATASTRO)
- **Cartografía básica con fines catastrales.** - Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).
- Adicionalmente, se considera el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales en Escala 1:1000, definido por el Instituto Geográfico Militar que será utilizado para la formación y actualización del catastro urbano.
- La exactitud posicional para cartografía básica es:
 - **a. Planimétrica.** - La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este

parámetro no deberá superar:

- Catastro Urbano: 0.33 metros •
- Catastro Rural: 2 metros

b. Altimétrica. - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros). (ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014).

El componente altimétrico no será obligatorio para considerarse al momento del levantamiento de cartografía básica con fines catastrales, ni para los datos cartográficos catastrales, sin embargo, si es que los GADM deciden incluir este componente, deberá cumplir con las especificaciones posicionales previstas en el párrafo anterior. (NORMA NACIONAL DE CATASTRO)

•

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD: Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 8.- NOTIFICACIÓN: A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 9.- SUJETO ACTIVO: El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Balzar.

Artículo 10.- 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 artículos.- 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 (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 11.- RECLAMOS Y RECURSOS: Los contribuyentes responsables, o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, misma 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.

Artículo 12.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACION MUNICIPAL: En caso de que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

CAPITULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 13.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS: Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario 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, presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentra vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior. (ACUERDO MINISTERIAL MEF No. 0089 “NORMATIVA TÉCNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE FINANZAS PÚBLICAS)

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

Artículo 14. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS: La recaudación 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 lo señalado en el artículo 6, literal i) del COOTAD; y, en concordancia con el artículo 17 numeral 7) de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004). Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en unos cero puntos quince por mil (0.15×1000) del valor de la propiedad (conclusión)

Artículo 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO: Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas, o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre de año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

Artículo 16.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS: Con la finalidad de estimular el desarrollo del

turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 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 partidario de recaudación.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALUOS: La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados 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.

Artículo 21.-INTERESÉS POR MORA TRIBUTARIA: A partir de su vencimiento, el impuesto principal y los 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Artículo 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 el GAD Municipal de Balzar, en la forma establecida por la ley.

Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS: Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD;

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Impuesto adicional a lo solares no edificados.
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA: Se establecerán los siguientes valores:

a) Valor de Terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos en la presente Ordenanza que incluye 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 sectores homogéneos 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 relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la entidad 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, cuyo resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que, cuantificada, permite definir la cobertura y el déficit de la infraestructura y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS 2025

SECTOR	ENERGÍA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN BASURA	TRANSPORTE URBANO	TOTAL	S.H.	L.SUP. L.INF.
01 COBERTURA	98%	99%	98%	96%	94%	93%	43%	96%	95%	90%		3,00
DEFICIT	2%	1%	2%	4%	6%	7%	57%	4%	5%	10%		2,69
02 COBERTURA	98%	99%	99%	98%	94%	94%	26%	97%	88%	88%		3,00
DEFICIT	2%	1%	1%	2%	6%	6%	74%	3%	12%	12%		2,69
03 COBERTURA	87%	72%	73%	98%	65%	65%	13%	75%	54%	67%		3,00
DEFICIT	13%	28%	27%	2%	35%	35%	87%	25%	46%	33%		2,69
04 COBERTURA	96%	88%	91%	97%	76%	76%	1%	88%	50%	74%		3,00
DEFICIT	4%	12%	9%	3%	24%	24%	99%	12%	50%	26%		2,69
05 COBERTURA	88%	93%	78%	93%	15%	15%	0%	82%	6%	52%		3,00
DEFICIT	12%	7%	22%	7%	85%	85%	100%	18%	94%	48%		2,96
06 COBERTURA	52%	40%	5%	97%	0%	0%	0%	64%	0%	29%		2,95
DEFICIT	48%	60%	95%	3%	100%	100%	100%	36%	100%	71%		2,69
07 COBERTURA	100%	100%	82%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	42%		2,93
DEFICIT	0%	0%	18%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	58%		2,77
08 COBERTURA	100%	89%	0%	82%	0%	0%	0%	0%	0%	30%		2,89
DEFICIT	0%	11%	100%	18%	100%	100%	100%	100%	100%	70%		2,77
PROMEDIO COBERTURA	93%	90%	88%	96%	69%	68%	17%	88%	59%	74%		
PROMEDIO DEFICIT	7%	10%	12%	4%	31%	32%	83%	12%	41%	26%		

Sectores sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de predios, 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 determina el precio base por ejes comerciales y por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

CUADRO DE PRECIOS BASE POR EJES COMERCIALES URBANOS 2026 - 2027

EJE COMERCIAL 1	VALOR M2
Av. Juan Montalvo - Daule: entre calle Eloy Alfaro y Av. la Paz	60 dólares
Calle Rómulo Rendón: entre calle Ayacucho y calle Eloy Alfaro	
EJE COMERCIAL 2	
Av. 26 de septiembre: entre calle Colimes y Av. la Paz	55 dólares
EJE COMERCIAL 3	
Calle Colimes: entre calle Rocafuerte y calle Baltazar Arauz	50 dólares
Calle Vices: entre Av. 26 de Septiembre y calle Adán Zea Barragán	
EJE COMERCIAL 4	
Calle Juan Falquez: entre calle Juan Montalvo y calle Adán Zea Barragán	45 dólares
Calle 9 de octubre: entre Av. 26 de septiembre y calle Adán Zea Barragán	

CUADRO DE PRECIOS BASE POR SECTOR HOMOGÉNEO URBANOS 2026 - 2027

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR M2	No. Predios	Porcentaje
01	\$41	830	5,79%
02	\$32	1043	7,27%
03	\$22	1623	11,31%
04	\$15	1167	8,13%
05	\$7	5839	40,70%
06	\$4	2662	18,56%
07	\$5	854	5,95%
08	\$5	328	2,29%

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. 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 los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACIÓN	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFÍA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 – 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS – Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Energía Eléctrica, Agua potable, Alcantarillado.

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Servicios Básicos	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Otros	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

$V_i =$	$S \times V_{m2} \times F_a$
$V_i =$	Valor Individual del Terreno
$S =$	Superficie
$V_{m2} =$	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
$F_a =$	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coefficientes Geométricos
CoT =	Coefficientes Topográficos
CoAcc =	Coefficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo =	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coefficientes Geométricos
CoFF =	Coefficiente Frente Fondo
CoSup =	Coefficiente Superficie
CoLoc =	Coefficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coefficiente Forma

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coefficientes Topográficos
CoOcu =	Coefficiente Ocupación
CoSue =	Coefficiente Suelo
CoTop =	Coefficiente Topografía
CoUsoSue =	Coefficiente Uso del Suelo

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coefficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coefficiente Vía
CoSB =	Coefficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coefficiente Otros Servicios

b) Valor de edificaciones:

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020624	Piedra / Ladrillo	0,9059
0105	Número de Pisos	1,0000	020625	Hormigón Simple	1,0784
010501	1 Piso	18,5115	03	ACABADOS	0,0000
010502	Más de 1 piso	17,6424	0301	Piso	0,0000
02	ESTRUCTURA	0,0000	030101	No Tiene	0,0000
0201	Columnas	0,0000	030109	Ladrillo	0,1000
020101	No Tiene	0,0000	030115	Caña	0,0463
020102	Hormigón Armado	2,8040	030126	Cemento Enlucido	0,2700
020103	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030127	Cemento sin Enlucir	0,2500
020104	Aluminio	1,2941	030128	Duela	0,1553
020105	Ladrillo / Bloque / Piedra	0,6816	030129	Media Duela	0,3800
020106	Madera Tratada	0,6906	030130	Piso Flotante	0,3000
020107	Madera / Caña	0,6471	030131	Parquet	0,1380
0202	Vigas / Cadenas	0,0000	030132	Vinil	0,0863
020201	No Tiene	0,0000	030133	Baldosa	0,5000
020202	Hormigón Armado	2,8040	030134	Cerámica	0,7380
020203	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030135	Cerámicas Gres	0,7380
020204	Aluminio	1,2941	030136	Mármol / Marmetón	3,5210
020206	Madera Tratada	0,6906	030137	Tablón	0,2157
020207	Madera / Caña	0,6471	030138	Tabla sin Tratar	0,0863
0203	Paredes	0,0000	030139	Tierra	0,0431
020301	No Tiene	0,0000	0302	Puertas	0,0000
020304	Aluminio	1,2941	030201	No Tiene	0,0000
020308	Hormigón Pre Fabricado	0,2157	030215	Caña	0,0463
020309	Ladrillo	0,1812	030240	Acero	1,2000
020310	Bloque	0,1726	030241	Hierro / Metal	1,1860
020311	Piedra	0,5780	030242	Hierro Enrollable	1,2000
020312	Madera	0,5177	030243	Madera / Hierro	0,5651
020313	Metal	0,2000	030244	Madera Maciza	1,2700
020314	Malla	0,2000	030245	Madera Simple	0,5651
020315	Caña	0,0690	030246	Madera / Vidrio	1,2700
020316	Plástico	0,1380	030247	Vidrio / Aluminio	1,6620
0204	Entrepiso	0,0000	030248	Plástico / Lona	0,1000
020401	No Tiene	0,0000	030249	Plástico Rígido	0,5000
020402	Hormigón Armado	2,8040	030283	Otro	0,0000
020407	Madera / Caña	0,6471	0303	Rev. Interior	0,0000
0205	Cubierta	0,0000	030301	No Tiene	0,0000
020501	No Tiene	0,0000	030312	Madera	0,1208
020512	Madera	0,7765	030350	Cerámica / Escapato	1,2240
020517	Loza de Hormigón	2,8040	030351	Pintado	0,5000
020518	De Acero	1,3090	030352	Estucado	0,2000
020519	Teja	0,7910	030353	Enlucido	0,6340
020520	Zinc	0,6500	0304	Rev. Escalera	0,0000
020521	Estructura Metálica	1,3090	030401	No Tiene	0,0000
020522	Palma / Paja	0,1170	030454	Madera Fina	0,3993
020523	Plástico / Policarbonato	1,1647	030455	Madera Común	0,1208
0206	Escaleras	0,0000	030456	Enlucido / Piedra	0,1337
020601	No Tiene	0,0000	030457	Mármol	0,2071
020602	Hormigón Armado	2,8040	030458	Vinil / Baldosa	0,1396
020603	Acero / Hierro / Metal	1,1400	0305	Ventanas	0,0000
020612	Madera	0,7333	030501	No Tiene	0,0000

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
030506	Madera Tratada	1,1647	0402	Adicionales	0,0000
030507	Madera / Caña	0,5608	040205	Piscina	0,7000
030549	Plástico Rígido	0,5000	040206	Aire Acondicionado	0,8000
030559	Hierro / Metálica	0,3050	040207	Servicio Vigilancia	0,5000
030560	Hierro y Vidrio	0,6471	040208	Areas Deportivas	0,8500
030561	Aluminio Anodizado y Vidrio	0,7000	040209	Ascensor	0,7500
030562	Aluminio y Vidrio	1,6620	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
030563	Fibra y Vidrio	0,1000	0501	Sauna / Turco / Hidromasaje	0,0000
030564	Plástico Lona	0,1000	050101	2 Personas	0,0000
030565	Cubre Ventana Hierro	0,3020	050102	4 Personas	0,0000
030566	Cubre Ventana Madera	0,2157	050103	6 Personas	0,0000
0306	Tumbado	0,0000	050104	10 Personas	0,0000
030601	No Tiene	0,0000	0502	Ascensor	0,0000
030612	Madera	0,1208	050201	2 Personas	0,0000
030652	Estucado	0,2000	050202	4 Personas	0,0000
030654	Madera Fina	0,3993	050203	6 Personas	0,0000
030667	Arena Cemento	0,4310	050204	10 Personas	0,0000
030668	Madera Triplex	0,1500	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
030669	Fibra Mineral	2,2120	050301	30 Peldaños	0,0000
030670	Carrizo	0,1000	050302	50 Peldaños	0,0000
030671	Caña Enlucido	0,3020	0504	Aire Acondicionado	0,0000
030672	Malla Enlucido	0,2000	050401	1-5 Salidas	0,0000
030673	Cielo Falso	2,1000	050402	6-10 Salidas	0,0000
030674	Paneles de Yeso	0,6370	050403	10 o más Salidas	0,0000
030683	Otro	0,0000	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
0307	Rev. Exterior	0,0000	050501	Max. Seg.	0,0000
030701	No Tiene	0,0000	050502	Min. Seg.	0,0000
030712	Madera	0,1208	0506	Piscinas	0,0000
030734	Cerámica	0,7380	050601	Temperada	0,0000
030739	Tierra	0,0431	050602	Fría	0,0000
030751	Pintado	0,5000	0507	Cerramientos	0,0000
030752	Estucado	0,2000	050701	Bloque	30,0000
030753	Enlucido	0,6340	050702	Adobe/Tapial	15,0000
030767	Arena Cemento	0,0431	050703	Malla	14,0000
030775	Hormigón Visto	0,1000	050704	Piedra	35,0000
030776	Piedra Ladrillo Hornam.	0,1332	050705	Ladrillo	22,0000
030777	Recubrimiento Aluminio	0,1380	050706	Madera	25,0000
0308	Sanitaria	0,0000	050707	Metal	58,0000
030801	No Tiene	0,0000	0508	Vías y Caminos	0,0000
030878	A la Vista	0,6500	050801	Piedra	35,0000
030879	Empotrada	1,7655	050802	Asfalto	200,0000
030880	Mixta	0,2243	050803	Adoquín	150,0000
0309	Baño	0,0000	050804	Lastre	80,0000
030981	Baño Completo	1,2941	050805	Cemento	250,0000
030982	Medio Baño	0,8628	0509	Instalación Deportiva	0,0000
04	INSTALACIONES	0,0000	050901	Asfalto	200,0000
0401	Ener. Elec	0,0000	050902	Adoquín	150,0000
040101	No Tiene	0,0000	050903	Ladrillo	22,0000
040102	A la Vista	0,6500	050904	Cemento	250,0000
040103	Empotrada	1,7255	050905	Césped	0,0000
040104	Mixta	0,2243			

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 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 este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8400	0,0000
3-4	0,9700	0,9700	0,9600	0,9600	0,9500	0,9400	0,9400	1,0000	0,8400	0,0000
5-6	0,9300	0,9300	0,9200	0,9000	0,9200	0,8800	0,8800	1,0000	0,8100	0,0000
7-8	0,9000	0,9000	0,8800	0,8500	0,8900	0,8600	0,8600	1,0000	0,7800	0,0000
9-10	0,8700	0,8600	0,8500	0,8000	0,8600	0,8300	0,8300	1,0000	0,7500	0,0000
11-12	0,8400	0,8300	0,8200	0,7500	0,8300	0,7800	0,7800	1,0000	0,7200	0,0000
13-14	0,8100	0,8000	0,7900	0,7000	0,8000	0,7400	0,7400	1,0000	0,7000	0,0000
15-16	0,7900	0,7800	0,7600	0,6500	0,7700	0,6900	0,6900	1,0000	0,6700	0,0000
17-18	0,7600	0,7500	0,7300	0,6000	0,7400	0,6500	0,6500	1,0000	0,6500	0,0000
19-20	0,7300	0,7300	0,7100	0,5600	0,7100	0,6100	0,6100	1,0000	0,6300	0,0000
21-22	0,7000	0,7000	0,6800	0,5200	0,6800	0,5800	0,5800	1,0000	0,6100	0,0000
23-24	0,6800	0,6800	0,6600	0,4800	0,6500	0,5400	0,5400	1,0000	0,5900	0,0000
25-26	0,6600	0,6500	0,6300	0,4500	0,6300	0,5200	0,5200	1,0000	0,5700	0,0000
27-28	0,6400	0,6300	0,6100	0,4200	0,6100	0,4900	0,4900	1,0000	0,5500	0,0000
29-30	0,6200	0,6100	0,5900	0,4000	0,5900	0,4400	0,4400	1,0000	0,5300	0,0000
31-32	0,6000	0,5900	0,5700	0,3900	0,5600	0,3900	0,3900	1,0000	0,5100	0,0000
33-34	0,5800	0,5700	0,5500	0,3800	0,5300	0,3700	0,3700	1,0000	0,5000	0,0000
35-36	0,5600	0,5600	0,5300	0,3700	0,5100	0,3500	0,3500	1,0000	0,4800	0,0000
37-38	0,5400	0,5400	0,5100	0,3600	0,4900	0,3400	0,3400	1,0000	0,4700	0,0000
39-40	0,5200	0,5300	0,4900	0,3500	0,4700	0,3300	0,3300	1,0000	0,4500	0,0000
41-42	0,5100	0,5100	0,4800	0,3400	0,4500	0,3200	0,3200	1,0000	0,4400	0,0000
43-44	0,5000	0,5000	0,4600	0,3300	0,4300	0,3100	0,3100	1,0000	0,4300	0,0000
45-46	0,4900	0,4800	0,4500	0,3200	0,4200	0,3000	0,3000	1,0000	0,4200	0,0000
47-48	0,4800	0,4700	0,4300	0,3100	0,4000	0,2900	0,2900	1,0000	0,4000	0,0000
49-50	0,4700	0,4500	0,4200	0,3000	0,3900	0,2800	0,2800	1,0000	0,3900	0,0000
51-52	0,4600	0,4400	0,4100	0,2900	0,3700	0,2700	0,2700	1,0000	0,3800	0,0000
53-54	0,4500	0,4300	0,4000	0,2900	0,3600	0,2600	0,2600	1,0000	0,3700	0,0000
55-56	0,4500	0,4200	0,3900	0,2800	0,3400	0,2500	0,2500	1,0000	0,3600	0,0000
57-58	0,4500	0,4100	0,3800	0,2800	0,3300	0,2400	0,2400	1,0000	0,3500	0,0000
59-60	0,4400	0,4000	0,3700	0,2800	0,3200	0,2300	0,2300	1,0000	0,3400	0,0000
61-64	0,4300	0,3900	0,3600	0,2800	0,3100	0,2200	0,2200	1,0000	0,3400	0,0000
65-68	0,4200	0,3800	0,3500	0,2800	0,3000	0,2100	0,2100	1,0000	0,3300	0,0000
69-72	0,4100	0,3700	0,3400	0,2800	0,2900	0,2000	0,2000	1,0000	0,3200	0,0000
73-76	0,4100	0,3700	0,3300	0,2800	0,2800	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
77-80	0,4000	0,3600	0,3300	0,2800	0,2700	0,2000	0,2000	1,0000	0,3100	0,0000
81-84	0,4000	0,3600	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
85-88	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2600	0,2000	0,2000	1,0000	0,3000	0,0000
89-1000	0,4000	0,3500	0,3200	0,2800	0,2500	0,2000	0,2000	1,0000	0,2900	0,0000

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

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

Artículo 26.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE: La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, con aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 27.- 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 COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Artículo 28. – ZONAS URBANO-MARGINALES: Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección 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 las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL: Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del dos por mil (2%), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 30.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS: El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Artículo 31.- 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 en el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 32.- 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 artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 33.- 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, 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 inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	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 artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 34. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO: Conforme a lo establecido en la ordenanza que regula la exoneración en el pago de impuestos, aranceles, tasas, y contribuciones especiales de mejoras, para las personas con discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad del cantón Balzar, en lo referente al pago de tributos se considerara lo siguiente:

Personas con discapacidad. - las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE DE LA EXONERACIÓN
Del 40% al 49%	30%
Del 50% al 74%	35%
Del 75% al 84%	40%
Del 85% al 100%	50%

Esta exención aplica sobre uno (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo con la presente ordenanza.

a) Personas adultas mayores. - Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básica unificadas, estará exoneradas del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja bastará presentar la cédula de ciudadanía o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social.

- b) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad.-** tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
- c) **En tanto por desastres naturales, con base en el artículo 521 literal B y numeral 2 del COOTAD señala lo siguiente.-** Deducciones para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

Cuando por peste, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el valor que ha de regir desde el año siguiente, el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente el tiempo y a la magnitud de la pérdida, cuando las causas proporcionadas en el año en que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieran a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 35. 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 determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 36. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL: Los predios rurales están gravados por el impuesto a la propiedad rural, conforme lo establecido en los artículos del 514 al 521 del COOTAD.

Artículo 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.

Artículo 38.- 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
- 07) Gastos e Inversiones

Artículo 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD: 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 el artículo 25 literal b) de la presente Ordenanza que incluye 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 se describen a continuación:

a) Valor de terreno.

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

CUADRO DE PRECIOS BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS RURALES 2026 – 2027

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO BASE
2.1	\$ 1500
3.1	\$ 1000
3.2	\$ 25000
4.1	\$ 850
5.1	\$ 700

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base de cada Hectárea por sectores homogéneos y según la calidad de suelo que le corresponde.

En el caso especial de las lotizaciones al tener condiciones urbanas, pero se encuentran en la zona rural, tienen un precio base de \$2,50 dólares el metro cuadrado, la zona rural tiene la unidad de medida a la hectárea (10.000m² es 1 hectárea) el precio base de la hectárea en la zona 3.2 es de \$25.000, valor que aplica a las lotizaciones. Expresado en el cuadro siguiente, donde la primera presenta la mejor calidad del suelo y la octava la peor calidad de suelo.

CUADROS DE PRECIOS DEL SUELO POR SECTORES HOMOGÉNEOS RURALES 2026 – 2027

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 2.1

CLAS E TIERR A	PUNT . PRO M.	COE F. COR R.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.500	1.000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.0000 -
			0 - 0.050 0	0 - 0.100 0	0 - 0.150 0	0 - 0.200 0	0 - 0.250 0	0 - 0.500 0	0 - 1.000 0	0 - 5.000 0	- 10.000 0	0 - 20.000 0	0 - 50.000 0	0 - 100.00 00	00 - 500.00 00	10000000000000.0 000
			2,26	2,03	1,80	1,56	1,33	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,75
1	94	1,15	3886	3487	3088	2689	2290	1891	1805	1719	1633	1548	1462	1376	1290	1290
2	82	1,00	3390	3042	2694	2346	1998	1650	1575	1500	1425	1350	1275	1200	1125	1125
3	71	0,87	2935	2634	2333	2031	1730	1429	1364	1299	1234	1169	1104	1039	974	974
4	65	0,79	2687	2411	2136	1860	1584	1308	1249	1189	1130	1070	1011	951	892	892
5	54	0,66	2232	2003	1774	1545	1316	1087	1037	988	938	889	840	790	741	741
6	42	0,51	1736	1558	1380	1202	1023	845	807	768	730	691	653	615	576	576
7	33	0,40	1364	1224	1084	944	804	664	634	604	573	543	513	483	453	453
8	17	0,21	703	631	558	486	414	342	326	311	295	280	264	249	233	233
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base
investigado:
Superficie Predominante
de zona:

1500
1.0000 -
5.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

CLAS E TIERR A	PUNT · PRO M.	COE F. COR R.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0 - 0.050 0	0.050 0 - 0.100 0	0.100 0 - 0.150 0	0.150 0 - 0.200 0	0.200 0 - 0.250 0	0.250 0 - 0.500 0	0.500 0 - 1.000 0	1.000 0 - 5.000 0	5.0000 - 10.000 0	10.000 0 - 20.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.000 0 - 100.00 00	100.00 00 - 500.00 00	500.0000 - 10000000000000.0 000
			2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,8
1	94	1,32	3058	2751	2444	2137	1830	1522	1456	1390	1324	1258	1192	1125	1059	1059
2	82	1,15	2668	2400	2132	1864	1596	1328	1270	1213	1155	1097	1039	982	924	924
3	71	1,00	2310	2078	1846	1614	1382	1150	1100	1050	1000	950	900	850	800	800
4	65	0,92	2115	1902	1690	1478	1265	1053	1007	961	916	870	824	778	732	732
5	54	0,76	1757	1581	1404	1228	1051	875	837	799	761	723	685	647	608	608
6	42	0,59	1366	1229	1092	955	817	680	651	621	592	562	532	503	473	473
7	33	0,46	1074	966	858	750	642	535	511	488	465	442	418	395	372	372
8	17	0,24	553	497	442	386	331	275	263	251	239	227	215	203	192	192
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base
investigado: **1000**
Superficie Predominante
de zona: **5.0000 -
10.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLAS E TIERR A	PUNT · PRO M.	COE F. COR R.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000 0 - 0.050 0	0.050 0 - 0.100 0	0.100 0 - 0.150 0	0.150 0 - 0.200 0	0.200 0 - 0.250 0	0.250 0 - 0.500 0	0.500 0 - 1.000 0	1.000 0 - 5.000 0	5.0000 - 10.000 0	10.000 0 - 20.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.0000 - 100.000 0	100.000 0 - 500.000 0	500.0000 - 1000000 0000000. 0000
			1,70	1,46	1,23	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	94	1,32	56133	48455	40776	33098	25485	23830	22175	20520	18866	17211	15556	13901	12246	12246
2	82	1,15	48968	42269	35571	28873	22232	20788	19345	17901	16457	15014	13570	12126	10683	10683
3	71	1,00	42400	36600	30800	25000	19250	18000	16750	15500	14250	13000	11750	10500	9250	9250
4	64	0,90	38219	32991	27763	22535	17352	16225	15098	13972	12845	11718	10591	9465	8338	8338
5	54	0,76	32249	27838	23426	19015	14642	13691	12740	11789	10839	9888	8937	7986	7036	7036
6	42	0,59	25080	21649	18218	14788	11386	10647	9908	9168	8429	7690	6950	6211	5471	5471
7	33	0,46	19708	17012	14316	11620	8947	8366	7785	7204	6623	6042	5461	4880	4299	4299
8	17	0,24	10151	8762	7374	5985	4608	4309	4010	3711	3411	3112	2813	2514	2214	2214
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base
 investigado:

Superficie Predominante
 de zona:

25000

0.1500 - 0.2000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLAS E TIERR A	PUNT . PRO M.	COE F. COR R.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.500	1.000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.0000 - 10000000000000.0 000
			0 - 0.050 0	0 - 0.100 0	0 - 0.150 0	0 - 0.200 0	0 - 0.250 0	0 - 0.500 0	0 - 1.000 0	0 - 5.000 0	- 10.000 0	0 - 20.000 0	0 - 50.000 0	0 - 100.00 00	00 - 500.00 00	
			2,26	2,03	1,80	1,56	1,33	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	
1	94	1,45	2778	2493	2208	1923	1637	1352	1291	1229	1168	1106	1045	983	922	922
2	82	1,26	2423	2175	1926	1677	1428	1180	1126	1072	1019	965	911	858	804	804
3	71	1,09	2098	1883	1668	1452	1237	1021	975	928	882	836	789	743	696	696
4	65	1,00	1921	1724	1527	1329	1132	935	893	850	808	765	723	680	638	638
5	54	0,83	1596	1432	1268	1104	941	777	741	706	671	636	600	565	530	530
6	42	0,65	1241	1114	986	859	732	604	577	549	522	494	467	439	412	412
7	33	0,51	975	875	775	675	575	475	453	432	410	388	367	345	324	324
8	17	0,26	502	451	399	348	296	245	233	222	211	200	189	178	167	167
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base
 investigado: **850**
 Superficie Predominante
 de zona: **1.0000 -
5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

CLAS E TIERR A	PUNT . PRO M.	COE F. COR R.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.000	0.050	0.100	0.150	0.200	0.250	0.500	1.000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.0000 - 10000000000000.0 000
			0 - 0.050 0	0 - 0.100 0	0 - 0.150 0	0 - 0.200 0	0 - 0.250 0	0 - 0.500 0	0 - 1.000 0	0 - 5.000 0	- 10.000 0	0 - 20.000 0	0 - 50.000 0	0 - 100.00 00	00 - 500.00 00	
			2,26	2,03	1,80	1,56	1,33	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	
1	94	1,74	2754	2471	2188	1906	1623	1340	1279	1218	1158	1097	1036	975	914	914
2	82	1,52	2402	2156	1909	1662	1416	1169	1116	1063	1010	957	904	850	797	797
3	71	1,31	2080	1866	1653	1439	1226	1012	966	920	874	828	782	736	690	690
4	65	1,20	1904	1709	1513	1318	1122	927	885	843	800	758	716	674	632	632
5	54	1,00	1582	1420	1257	1095	932	770	735	700	665	630	595	560	525	525
6	42	0,78	1230	1104	978	852	725	599	572	544	517	490	463	436	408	408
7	33	0,61	967	868	768	669	570	471	449	428	406	385	364	342	321	321
8	17	0,31	498	447	396	345	294	242	231	220	209	198	187	176	165	165
			0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00

Valor promedio base

investigado:

700

Superficie Predominante

1.0000 -

de zona:

5.0000

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno: 1) Por aspectos geométricos; forma, poblaciones cercanas, superficie. 2) Por aspectos topográficos. 3) Por calidad del suelo; tipo de riesgo, erosión y drenaje. 4) Por infraestructura y accesibilidad a servicios; vías, riego y servicios básicos.

Cada uno de estos factores tiene sus características y su valor asociado, como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFÍA	
Plana	1,0000
Pendiente Leve	0,9850
Pendiente Media	0,9700
Pendiente Fuerte	0,9600

Factor Tipo de Riesgos del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
TIPO DE RIESGOS	
Deslaves	0,7000
Hundimientos	0,7000
Volcánico	0,7000
Contaminación	0,7000
Heladas	0,7000
Inundaciones	0,7000
Vientos	0,7000
Ninguna	1,0000

Factor Forma del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA PREDIO	
Regular	1,0000
Irregular	0,9900
Muy Irregular	0,9800

Factor Erosión del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
EROSION	
Leve	0,9850
Moderada	0,9700
Severa	0,9600

Factor Drenaje del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
DRENAJE	
Excesivo	0,9600
Moderado	0,9800
Mal Drenado	0,9600
Bien Drenado	1,0000

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS RURALES

Factor Vías:

FACTOR	COEFICIENTE
VÍAS	
Primer Orden	1,0000
Segundo Orden	0,9870
Tercer Orden	0,9750
Herradura	0,9420
Fluvial	0,9530
Línea Férrea	0,9640
No Tiene	0,9300

Factor Riego:

FACTOR	COEFICIENTE
RIEGO	
Permanente	1,0000
Parcial	0,9870
Ocasional	0,9730
No tiene	0,9600

Factor Poblaciones Cercanas:

FACTOR	COEFICIENTE
POBLACIONES CERCANAS	
Capital Provincial	1,0000
Cabecera Cantonal	0,9870
Cabecera Parroquial	0,9760
Asentamientos Urbanos	0,9600

Factor Servicios Básicos:

FACTOR	COEFICIENTE
SERVICIOS BÁSICOS	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9890
3 Indicadores	0,9770
2 Indicadores	0,9650
1 Indicador	0,9530
0 Indicadores	0,9420

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 comercial 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 comercial individual.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes

criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x*

superficie Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje)

Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos

- b) **Valor de edificaciones.** - Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana, determinada en el Art. 25 literal b) de esta Ordenanza.

Artículo 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 los artículos 520 y 521 del COOTAD.

Artículo 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 el mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

Artículo 42.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL: Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del dos por mil (2%), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 43. – TRIBUTACION 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 Directora o Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 44.- FORMA Y PLAZO DE PAGO: conforme al artículo 512 del COOTAD, el pago del Impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago 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	DESCUENTO
Del 5 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 artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 35.- DEROGATORIA: Deróguese expresamente cualquier otra normativa de vigencia anterior a la presente Ordenanza.

DISPOSICION FINAL.

PRIMERA.- La presente ordenanza sustitutiva N° 009-GADMCB-2025 entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de la fecha de su publicación tanto en la Gaceta Oficial Municipal como en el Registro Oficial; y en el Portal Institucional www.gadmbalzar.gob.ec y, se aplicará a partir del 05 de enero de 2026.



Firmado electrónicamente por:
**DOLORES NICOLASA
CABRERA CABRERA**

Validar únicamente con FirmaEC

LCDA. DOLORES CABRERA CABRERA
ALCADESA DEL CANTÓN BALZAR



Firmado electrónicamente por:
**FELIPE FERNANDO
LUNA CHEVEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

AB: FERNANDO LUNA CHÉVEZ
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA N° 009-GADMCB-2025 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS**

PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, en sesiones ordinarias de fecha 18 de diciembre de 2025, en primera instancia y en sesión ordinaria de fecha 26 de diciembre de 2025, en segunda instancia. Balzar, 29 de diciembre de 2025.



AB: FERNANDO LUNA CHÉVEZ
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL

EL SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR, PROVINCIA DEL GUAYAS.- diciembre 29 de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza, a la señora alcaldesa Lcda. Dolores Nicolasa Cabrera Cabrera para su sanción y promulgación respectiva.



AB: FERNANDO LUNA CHÉVEZ
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA N° 009-GADM CB-2025 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, y ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial, en el portal www.balzar.gob.ec y, en el Registro Oficial, Balzar, 29 de diciembre de 2025.



LCDA. DOLORES CABRERA CABRERA
ALCADESA DEL CANTÓN BALZAR

Que la señora alcaldesa Lcda. Dolores Nicolasa Cabrera Cabrera sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme al Art. 324 del COOTAD de la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA 009-GADM CB-2025 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, misma que fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, en sesiones ordinarias de fecha 18 de diciembre de 2025, en

primera instancia y en sesión ordinaria de fecha 26 de diciembre de 2025, en segunda instancia respectivamente. Balzar, 29 de diciembre de 2025,



AB: FERNANDO LUNA CHÉVEZ
SECRETARIO GENERAL GAD MUNICIPAL