

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

RESOLUCIÓN:

GADMCB-2023-005-CM Cantón Balzar: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	2
---	----------

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Jaramijó: De actualización que establece el cobro de la tasa por prestación del servicio público de agua potable, alcantarillado y saneamiento	39
- Cantón Pichincha: De alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, al Plan Nacional de Desarrollo 2021 - 2025	57
- Cantón San Juan Bosco: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	63

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE CONCEJO MUNICIPAL No. GADM CB-2023-005-CM**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.****CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL 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. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible”*;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca 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”*;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*;

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 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 426 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente. Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos”*;

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; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal; g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. Previa autorización del ente rector de la política pública, a través de convenio, los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán construir y mantener infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, en su jurisdicción territorial. h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas; l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras; m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y, n) Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias”*;

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone: *“El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo*

previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley”;

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; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; f) Conocer la estructura orgánico funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; g) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas; h) Aprobar a pedido del alcalde o alcaldesa traspasos de partidas presupuestarias y reducciones de crédito, cuando las circunstancias lo ameriten; i) Autorizar la contratación de empréstitos destinados a financiar la ejecución de programas y proyectos previstos en el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en el monto y de acuerdo con los requisitos y disposiciones previstos en la Constitución, la ley y las ordenanzas que se emitan para el efecto; j) Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley. La gestión de los recursos hídricos será exclusivamente pública y comunitaria de acuerdo a las disposiciones constitucionales y legales; k) Conocer el plan operativo y presupuesto de las empresas públicas y mixtas del gobierno autónomo descentralizado municipal, aprobado por el respectivo directorio de la empresa, y consolidarlo en el presupuesto general del gobierno municipal; l) Conocer las declaraciones de utilidad pública ó de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley; m) Fiscalizar la gestión del alcalde o alcaldesa del gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo al presente Código; n) Remover según sea el caso, con el voto conforme de las dos terceras partes de sus integrantes, a la alcaldesa o alcalde, a la vicealcaldesa o vicealcalde, a las concejalas y a los concejales que incurran en una de las causales previstas en este Código, garantizando el debido proceso; o) Elegir de entre sus miembros al vicealcalde o vicealcaldesa del gobierno autónomo descentralizado municipal; p) Designar, de fuera de su seno, al secretario o secretaria del concejo, de la terna presentada por el alcalde o alcaldesa; q) Decidir la participación en mancomunidades o consorcios; r) Conformar las comisiones permanentes, especiales y técnicas que sean necesarias, respetando la proporcionalidad de la representación política y poblacional urbana y rural existente en su seno, y aprobar la conformación de comisiones ocasionales sugeridas por el alcalde o alcaldesa; s) Conceder licencias a sus miembros, que acumulados, no sobrepasen sesenta días. En el caso de enfermedades catastróficas o calamidad doméstica debidamente justificada, podrá prorrogar este plazo; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; u) Designar, cuando corresponda sus delegados en entidades, empresas u organismos colegiados; v) Crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal, para lo que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. Por motivos de conservación ambiental, del patrimonio tangible e intangible y para garantizar la unidad y la supervivencia de comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, montubias y afroecuatorianas, los concejos cantonales pueden constituir parroquias rurales con un número menor de habitantes del previsto en este Código, observando en los demás aspectos los mismos requisitos y condiciones establecidas en los artículos 26 y 27 de este Código, siempre que no afecten a otra circunscripción territorial. De igual forma puede cambiar la naturaleza de la parroquia de rural a urbana, si el plan de ordenamiento territorial y las condiciones del uso y ocupación de suelo previstas*

así lo determinan; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y) Reglamentar los sistemas mediante los cuales ha de efectuarse la recaudación e inversión de las rentas municipales; z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial; aa) Emitir políticas que contribuyan al desarrollo de las culturas de su jurisdicción, de acuerdo con las leyes sobre la materia; bb) Instituir el sistema cantonal de protección integral para los grupos de atención prioritaria; y, cc) Las demás previstas en la Ley”;

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. 242 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe: *“La máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, previo el proceso participativo de elaboración presupuestaria establecido en la Constitución y este Código, con la asesoría de los responsables financiero y de planificación, presentará al órgano legislativo local el proyecto definitivo del presupuesto hasta el 31 de octubre, acompañado de los informes y documentos que deberá preparar la dirección financiera, entre los cuales figurarán los relativos a los aumentos o disminuciones en las estimaciones de ingresos y en las previsiones de gastos, así como la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior y un estado de ingresos y gastos efectivos del primer semestre del año en curso. Además, cuando fuere procedente, deberá acompañarse el proyecto complementario de financiamiento a que se refiere el artículo siguiente”;*

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; c) El impuesto de alcabalas; d) El impuesto sobre los vehículos; e) El impuesto de matrículas y patentes; f) El impuesto a los espectáculos públicos; g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; h) El impuesto al juego; e, i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales”;

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 evaluada, 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. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estipula: *“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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código. Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza. En la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, los estímulos establecidos en el presente artículo, podrán ser aplicados a favor de todas las personas naturales y jurídicas que mantengan actividades contempladas en el presente artículo, o que realicen incrementos de capital sobre el 30%, en las mismas. En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley. Nota: Inciso tercero agregado por Disposición Reformatoria Segunda de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 245 de 21 de Mayo del 2018”;*

Que, el Art. 499 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estipula: *“Las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano”;*

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 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 imponibles, 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, mediante Memorando No. GADMCB-DDT-2023-01008-M, de fecha 06 de noviembre de 2023, la señora Ing. Norma Oña Changoluisa Directora de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, señala: *“Por medio de la presente pongo en conocimiento del borrador de la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025”. Misma que se le remite para su análisis y posterior poner en conocimiento del Concejo en Pleno para su aprobación y ejecución para el Bienio 2024-2025 (...)”;*

Que, mediante Memorando No. GADMCB-PS-DSB-2023-0333-M, de fecha 13 de noviembre de 2023, la señora Abg. Dilia Saverio Burgos, Esp., Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, señala: *“En virtud de lo solicitado por la Directora de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, esta Procuraduría Síndica procedió a realizar la revisión y corrección de la parte legal, **REMITO EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025**, para que se continúe con el trámite correspondiente, en consecuencia, **SOLICITO A SU AUTORIDAD SEÑOR ALCALDE, SALVO SU MEJOR CRITERIO**, lo siguiente: 1. Que EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA*

*FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025, sea socializado con los ciudadanos balzareños y los señores Concejales Municipales, antes de ser llevado a **SESIÓN DE CONCEJO, para su conomiento y observaciones que se deban hacer a la parte TÉCNICA.** 2. Luego de haber cumplido con el numeral 1, que se señale fecha para que sea puesto a conocimiento de los concejales en **SESIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL**, para el correspondiente análisis, debate y aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, observando lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD): “**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.** (...)”;*

Que, mediante Memorando MEMORANDO No. GADMCB-DDOT-2023-01063-M, de fecha 17 de noviembre de 2023, la señora Ing. Norma Oña Changoluisa Directora de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, señala: “*Mediante la presente, el señor Julio Galo Meza Tovar Alcalde del GAD Municipal del Cantón Balzar, sumilla a la Directora de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para que atienda los puntos solicitados mediante Memorando No. GADMCB-PS-DSB-2023-0333M, de fecha 13 de noviembre de 2023, por la señora Abg. Dilia Saverio Burgos, Esp. Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, donde señala lo siguiente: 1. “Que EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025, sea socializado con los ciudadanos balzareños y los señores Concejales Municipales, antes de ser llevado a **SESIÓN DE CONCEJO, para su conomiento y observaciones que se deban hacer a la parte TÉCNICA**”. En virtud de la sumilla del señor Alcalde me permito convocar a la **SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025**, a los ciudadanos balzareños y señores Concejales, para el día miércoles 22 de noviembre de 2023, a las 10:00, en el Sala de Sesiones “Domingo Caputi Marazita”;*

Que, mediante MEMORANDO No. GADMCB-DDOT-2023-01156-M, de fecha 24 de noviembre de 2023, la señora Ing. Norma Oña Changoluisa Directora de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, señala: “*Una vez que se llevó a cabo la **SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025**”, el 22 de noviembre de 2023, a las 10:00, debo manifestar que que usted señor Julio Galo Meza Tovar Alcalde del GAD Municipal del Cantón Balzar, sumilló a la suscrita para que se cumplan los dos puntos*

*solicitados por la Procuraduría Síndica, es así que cumplida la socialización, INFORMO a su autoridad señor Alcalde que de acuerdo a lo señalado por la Procuraduría Síndica se debe dar paso a lo siguiente: “2. Luego de haber cumplido con el numeral 1, solicito que sea puesto a conocimiento de los concejales en SESION DE CONCEJO MUNICIPAL, para el correspondiente análisis, debate y aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, observando lo establecido en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (...). Con los antecedentes señalados, **REMITO PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025, para el correspondiente análisis, debate y aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal**”;*

Que, en Sesión Ordinaria No. 0028-2023, de fecha 30 de noviembre de 2023, de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, se revisó y analizó en **PRIMER DEBATE** el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025; observando lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Art. 322.- “(...) El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;

Que, en Sesión Ordinaria No. 0029-2023, de fecha 06 de diciembre de 2023, de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, se revisó y analizó en **SEGUNDO DEBATE** el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN BALZAR PARA EL BIENIO 2024-2025; observando lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Art. 322.- “(...) El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;

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 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025

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: Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

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.”

El registro de la propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas; así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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 alícuotas, 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 legales, físicos y técnicos del predio: Derecho sobre el predio o bien inmueble; y, - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.
- **Planos o Registros Cartográficos.** - Se realizarán a través de los siguientes procesos:
 - Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
 - Fotografías aéreas, Imágenes de satélite; y,
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

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 avaluada, 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 de la emisión plurianual, es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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.

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 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. El impuesto a los predios urbanos.

2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Impuesto adicional a lo solares no edificados.

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 2023

SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS	BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION 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 2024 - 2025

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 Vincés: 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 2024 - 2025

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

Factor de Topografía:

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

Factor Superficie:

FACTOR RANGO SUPERFICIE (M2)	COEFICIENTE
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:

$Fa =$	$CoGeo \times CoT \times CoAcc$
$Fa =$	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:

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

$CoT =$	$CoOcu \times CoSue \times CoTop \times CoUsoSue$
$CoT =$	Coefficientes Topográficos
$CoOcu =$	Coefficiente Ocupación
$CoSue =$	Coefficiente Suelo
$CoTop =$	Coefficiente Topografía
$CoUsoSue =$	Coefficiente Uso del Suelo

$CoAcc =$	$CoVia \times CoSB \times CoOS$
$CoAcc =$	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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. 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 bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual 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 valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto 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 2024 – 2025

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 2024 – 2025

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEEO 2.1

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	5.000 - 10.000 0	10.000 0 - 20.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.000 0 - 100.000 00	100.00 00 - 500.00 00	500.000 - 1000000000000.0 000
1	94	1,15	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
2	82	1,00	3886	3487	3088	2689	2290	1891	1805	1719	1633	1548	1462	1376	1290	1290
3	71	0,87	3390	3042	2694	2346	1998	1650	1575	1500	1425	1350	1275	1200	1125	1125
4	65	0,79	2935	2634	2333	2031	1730	1429	1364	1299	1234	1169	1104	1039	974	974
5	54	0,66	2687	2411	2136	1860	1584	1308	1249	1189	1130	1070	1011	951	892	892
6	42	0,51	2232	2003	1774	1545	1316	1087	1037	988	938	889	840	790	741	741
7	33	0,40	1736	1558	1380	1202	1023	845	807	768	730	691	653	615	576	576
8	17	0,21	1364	1224	1084	944	804	664	634	604	573	543	513	483	453	453
			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	0,05

Valor promedio base
investigado: **1500**
Superficie Predominante **1.0000 -**
de zona: **5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEEO 3.1

CLAS E TIERR A	PUNT 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	0.500 0 - 1.000 0	1.000 0 - 5.000 0	1.000 0 - 5.000 0	5.0000 - 10.000 0	10.000 0 - 20.000 0	10.000 0 - 50.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.000 0 - 100.000 00	100.00 00 - 500.00 00
1	94	1,32	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		
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	0,05	0,05	0,05

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLAS E TIERRA	PUNT M.	COE F. COR	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	50.0000	100.000	500.0000
			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	0,05

Valor promedio base investigado: **25000**
 Superficie Predominante de zona: **0.1500 - 0.2000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLAS E TIERR	PUNT M. PRO	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	5,000 - 10,000 0	10,000 0 - 20,000 0	20,000 0 - 50,000 0	50,000 0 - 100,000 0	100,000 00 - 500,000 00	500,000 - 10000000000000,0 000		
A			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	1,45	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 **1.0000 -**
de zona: **5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEEO 5.1

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	0.500 0 - 1.000 0	1.000 0 - 5.000 0	1.000 0 - 5.000 0	5.000 - 10.000 0	10.000 0 - 20.000 0	20.000 0 - 50.000 0	50.000 0 - 100.000 00	100.000 00 - 500.000 00
1	94	1,74	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	0,75
2	82	1,52	2754	2471	2188	1906	1623	1340	1279	1218	1158	1097	1036	975	914	914	914
3	71	1,31	2402	2156	1909	1662	1416	1169	1116	1063	1010	957	904	850	797	797	797
4	65	1,20	2080	1866	1653	1439	1226	1012	966	920	874	828	782	736	690	690	690
5	54	1,00	1904	1709	1513	1318	1122	927	885	843	800	758	716	674	632	632	632
6	42	0,78	1582	1420	1257	1095	932	770	735	700	665	630	595	560	525	525	525
7	33	0,61	1230	1104	978	852	725	599	572	544	517	490	463	436	408	408	408
8	17	0,31	967	868	768	669	570	471	449	428	406	385	364	342	321	321	321
			498	447	396	345	294	242	231	220	209	198	187	176	165	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	0,05	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
VIAS	
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

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

DISPOSICIÓN FINAL. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el Portal Institucional www.gabmbalzar.gob.ec

Dada y firmada en el cantón Balzar, provincia del Guayas, en la oficina del señor Julio Galo Meza Tovar Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, **el veinte y dos de diciembre de dos mil veinte y tres (22/diciembre/2023).**



Sr. Julio Galo Meza Tovar.

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.



Abg. Ítalo Castro Peralta.
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.

EL SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.- En el cantón Balzar, provincia del Guayas, a los veinte y dos (22) días del mes de diciembre de 2023, a las 10:00 **CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balzar, **en Primer Debate en Sesión Ordinaria el 30 de noviembre de 2023 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria el 06 de diciembre de 2023.**

Balzar, 22 de diciembre de 2023.



Abg. Ítalo Castro Peralta.
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.

EL SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.- En el cantón Balzar, provincia del Guayas, a los veinte y dos (22) días del mes de diciembre de 2023, a las 10:30 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **remito la Ordenanza al señor Alcalde para su Sanción, Promulgación y Publicación.-**

Balzar, 22 de diciembre de 2023.



Abg. Ítalo Castro Peralta.
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.

EL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.- En Balzar, provincia del Guayas, a los veinte y dos (22) días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres, a las 11:00, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO LA ORDENANZA.** Señor Secretario cumpla con lo dispuesto en el artículo 324 del mismo cuerpo legal, es decir, **con la Promulgación y Publicación.-**



Sr. Julio Galo Meza Tovar.
ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.- En en cantón Balzar, provincia del Guayas, a los veinte y dos (22) días del mes de diciembre de 2023, a las 11:30; por reunir los requisitos legales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **Cúmplo con la Promulgación y Publicación de la presente Ordenanza.**

Balzar, 22 de diciembre de 2023.



Abg. Ítalo Castro Peralta.
SECRETARIO GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JARAMIJÓ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad al mandato de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativas legales vigentes relacionadas al recurso hídrico y en especial a los servicios de agua potable y alcantarillado, corresponde a los Gobierno Autónomo Descentralizado Municipales, Empresas Públicas (Prestadores públicos) y a los prestadores comunitarios, regular la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, que permitan una eficiente entrega del servicio; y, fijar las tarifas por los servicios prestados, las mismas que deben cumplir las directrices y principios emitidos por la Agencia de Regulación y Control del Agua ARCA a través de la Resolución DIR-ARCA-RG-006-2017, donde se establece la normativa técnica para el establecimiento de criterios técnicos y actuariales para la determinación de costos sostenibles en la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento y, para fijación de tarifas por prestadores públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jaramijó, regulará la prestación y cobro de tasas por el servicio de agua potable, y alcantarillado, que permitan una eficiente entrega del servicio a la ciudadanía, tomando en consideración que en la actualidad rige una Ordenanza aprobada de fecha 14 de mayo de 2018, publicada en el Registro Oficial No. 240; y mediante Oficio No ARCA-ARCA-2022-2904-OF, de fecha 09 de Diciembre de 2022, la Agencia de Regulación y Control del Agua (ARCA) emitió el informe técnico económico, con el código No. ARCA-2022-CN-DAPS-1321-03-IC-002, de Evaluación a la aplicación de la Regulación No. DIR-ARCA-RG-006-2017 por parte del GADM del cantón Jaramijó, a través de la Empresa Pública Hidrosanitaria del cantón Jaramijó (HIDROJAR-EP), por lo que la Ordenanza requiere de actualización de conformidad al marco legal vigente y a las regulaciones que establecen el ente rector en materia de recursos hídricos.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN JARAMIJÓ

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su artículo 238 en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, la Constitución de la República en el artículo 264, numeral 4, en concordancia con el artículo 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos

descentralizados, establece: literal d) Prestar los servicios de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

Que, la Constitución de la República en el artículo 264, numeral 5 dicta que son atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados "Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, la Constitución de la República en el artículo 375, numeral 6, establece: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la Vivienda digna. Garantizar la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización en el artículo 54 literal f) establece como una de las funciones primordiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal que dicta: "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55, en sus literales: d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; e) Establece que dentro de las competencias exclusivas del Gobiernos Municipales, se encuentra la de crear, modificar, exonerar, o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas o contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas Cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización en el artículo 137, señala: Ejercicio de las competencias de prestación de servicios públicos.- Las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, en todas sus fases, las ejecutaran los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales establecidas por las autoridades correspondientes;

Que, el artículo 186 íbidem establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del

ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización en el artículo 274 establece que "los gobiernos autónomos descentralizados son responsables de la prestación de servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la constitución y la ley les reconoce";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 568, determina que "las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya Iniciativa es privativa del Alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo Concejo, para la prestación de los siguientes servicios": c) Agua potable, h) Alcantarillado y canalización;

Que, acorde la Ley de Empresas Publicas en su Título I Del ámbito, objetivos y principios en su art. 3 numeral 4 indica que son principios de las empresas públicas "propiciar la obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, universalidad, accesibilidad, regularidad, calidad, continuidad, seguridad, precios equitativos y responsabilidad en la prestación de los servicios públicos";

Que, mediante la Ordenanza de creación de HIDROJAR-EP, con fecha 31 de agosto del 2017, se constituye como empresa pública al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Publicas, HIDROJAR-EP, y se establece entre otras funciones y atribuciones, la prestación de los Servicios Públicos de Agua Potable y de Alcantarillado Sanitario y Pluvial del Cantón Jaramijó;

Que, con fecha 21 de diciembre del 2017, mediante sesión ordinaria, el Directorio de HIDROJAR-EP conoció la propuesta del pliego tarifario para el cobro de los servicios por agua potable, que al no haber observaciones fue extendido al Concejo Municipal que en virtud de sus atribuciones legales al amparo del art. 57 del COOTAD literal c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, con fecha del 26 de enero del 2018 en resolución de Directorio No. EPH-DIR-2017-0007-R se autorizó al gerente general la presentación del proyecto de ordenanza que contiene el pliego tarifario de agua potable y alcantarillado de HIDROJAR-EP, para el análisis y aprobación del respectivo Concejo Municipal;

Que, con fecha de 26 de Febrero del 2018, la Alcaldía mediante oficio circular No. 0142-2018-AJ-BBP extendió el modelo de negocio y pliego tarifario de HIDROJAR-EP al Concejo municipal para su respectivo análisis en Sesión Extraordinaria de fecha 28 de Febrero del 2018;

Que, con fecha 10 de marzo del 2018, se celebró la sesión extraordinaria de Concejo Municipal en la que se aprobó en segundo debate la ordenanza que ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ;

Que, mediante Registro Oficial No. 240 de fecha 14 de mayo de 2018, se expide la ordenanza que establece el cobro de la tasa por prestación del servicio público de agua potable, alcantarillado y saneamiento para el cantón Jaramijó

Que, la Ordenanza que crea la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó- "HIDROJAR- EP", Y Sustituye la Ordenanza que regula a la Competencia Exclusiva de Prestación de Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Jaramijó, publicada en Registro Oficial No. edición especial No.1457, del 06 de enero de 2021, en su Artículo1.- "Créase la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE SERVICIOS HIDROSANITARIOS DEL CANTÓN JARAMIJÓ "HIDROJAR-EP", la que se constituye con autonomía financiera, administrativa, presupuestaria, técnica y operativa, con personería jurídica, patrimonio propio, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales y con capacidad suficiente para contratar y contraer obligaciones";

Que, la Ordenanza que crea la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó- "HIDROJAR- EP", Y Sustituye la Ordenanza que regula a la Competencia Exclusiva de Prestación de Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Jaramijó, publicada en Registro Oficial No. edición especial No.1457, del 06 de enero de 2021, en su Artículo 3.- "HIDROJAR-EP" tiene por objeto la gestión, administración y provisión de los servicios públicos de abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, manejo pluvial y depuración de residuos líquidos,

Que mediante Oficio No ARCA-ARCA-2022-2904-OF, de fecha 09 de Diciembre de 2022, la Agencia de Regulación y Control del Agua (ARCA) emitió el informe técnico económico, con el código No. ARCA-2022-CN-DAPS-1321-03-IC-002, de Evaluación a la aplicación de la Regulación No. DIR-ARCA-RG-006-2017 por parte del GADM del cantón Jaramijó, a través de la Empresa Pública Hidrosanitaria del cantón Jaramijó (HIDROJAR-EP), e informa que los elementos tarifarios entregados CUMPLEN con los criterios técnicos y actuariales establecidos en la Regulación citada.

Que, con fecha 12 de Junio del 2023, mediante sesión ordinaria, el Directorio de HIDROJAR-EP conoció la propuesta de actualización del pliego tarifario para el cobro de los servicios por agua potable, y observaciones hecha por el directorio fue extendido al Concejo Municipal que en virtud de sus atribuciones legales al amparo del art. 57 del COOTAD literal c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, con fecha del 12 de Junio del 2023 en resolución de Directorio No. EPH-DIR-2023-0004-R se autorizó a la Arq. Yessenia Álava Moreira Gerente General para que proceda con su equipo de trabajo a la socialización de la propuesta de actualización del pliego tarifario de acuerdo a regulación No. DIR-ARCA-RG-006-2017, con las propuestas de actualización hechas por el Directorio que constan en el informe técnico económico de la empresa hidrosanitaria del cantón Jaramijó suscrito por la Gerente Técnico de Comercialización, Analista de Presupuesto y Gerencia Administrativa Financiera; con los usuarios de los servicios de agua potable y alcantarillado; y que una vez cumplido con dicha socialización se autoriza a la Gerente General para que presente ante el concejo cantonal y pueda ser aprobado la actualización del pliego tarifario por el respectivo órgano legislativo

En uso de las atribuciones que le confiere el art. 568 en sus literales c) y h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ”.

TITULO 1

GENERALIDADES

CAPITULO 1

DEL USO DEL AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Art. 1.- Objetivo .- La presente ordenanza tiene por objeto regular, administrar, controlar, categorizar y establecer las tarifas de cobro, de los servicios de agua potable y los servicios que se deriven de ella, como la forma de recaudación, acceso al servicio y excepciones.

Art. 2.- Autoridad Responsable.- El cobro de la tasa por los servicios de agua potable, así como los servicios que se deriven de ella, estarán a cargo y responsabilidad de la Empresa Pública de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó – HIDROJAR EP.

Art. 3.- De los principios.- Para la aplicación de la presente Ordenanza, los servicios que preste la Empresa Pública de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó – HIDROJAR EP, se sujetaran a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad, sustentabilidad, legalidad, igualdad y proporcionalidad.

Art. 4.- Obligatoriedad de uso de agua potable y el sistema de alcantarillado y el sistema de alcantarillado y saneamiento.- El uso de agua potable y el sistema de alcantarillado es obligatorio, conforme lo establece la Constitución, La ley orgánica de recursos Hídricos, usos y aprovechamiento del agua y su normativa conexas; y esta ordenanza. Se concederá para los servicios residencial, comercial e industrial, de acuerdo con las normas pertinentes y el pliego tarifario que se detalla en esta norma.

Art. 5.- Área de cobertura del servicio de agua potable, alcantarillado.- Área de cobertura de servicios corresponde al Cantón Jaramijó, dentro de su parroquia urbana, de acuerdo con la influencia y cobertura de la infraestructura existente.

Para la delimitación del área de cobertura del servicio de agua potable y de saneamiento, se deberá considerar lo determinado en la Ordenanza que crea la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó- “HIDROJAR- EP”, y Sustituye la Ordenanza que regula a la Competencia Exclusiva de Prestación de Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Jaramijó.

Art. 6.- Ámbito de acción y competencia.- La Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó, su ámbito de acción en el Cantón Jaramijó, siendo su

competencia todo lo relacionado a la prestación de servicios de Agua Potable y Alcantarillados, de conformidad con los Planes de Desarrollo Institucional y de Desarrollo Cantonal.

Los servicios podrán extenderse a otras jurisdicciones territoriales mediante convenios de mancomunidad celebrados con otros organismos del régimen Seccional Autónomo y entidades públicas o privadas dedicadas a estos servicios que se encuentren permitidos por la Ley.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho Generador del tributo establecido a través de la presente ordenanza es el uso del servicio público de agua potable, alcantarillado y saneamiento prestado por la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó "HIDROJAR-EP".

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de esta obligación es la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó "HIDROJAR-EP", de conformidad con lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, teniendo la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se determinaren, así como los intereses, calculados en la forma que establece la ley, y las multas y recargos tributarios a que hubiere lugar.

Art. 9.- Sujeto Pasivos.- Son sujetos pasivos de la tasa, las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, las sociedades de hecho, y en general quienes sean titulares de las instalaciones residenciales, comerciales o industriales, del servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y aquellas que transportan el líquido vital a través de tanqueros.

El propietario del domicilio o predio es responsable ante la Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó, del pago por el consumo de agua potable que señale el medidor, solo se instalarán las guías de agua potable a los arrendatarios u usufructuarios de la propiedad, con autorización expresa del propietario, para lo cual se suscribirá el respectivo contrato y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa interna que para el efecto disponga la administración.

CAPITULO II

DE LAS ATRIBUCIONES

Art. 10.- Atribución.- Conforme a lo que dispone la Constitución y la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del agua, la autorización de uso de agua para consumo humano se otorgará a los Municipios, empresa pública municipal, organismos de derecho público competentes, sistemas comunitarios y asociaciones u organizaciones de usuarios.

Art. 11.- Administración y operación del sistema de agua potable y alcantarillado.- La Empresa Pública Municipal de Servicios Hidrosanitarios del Cantón Jaramijó "HIDROJAR-EP", de conformidad a las facultades que le otorga la ordenanza de Constitución, será la encargada de la prestación de servicios públicos de agua potable y alcantarillado dentro de su jurisdicción.

Art. 12.- Responsabilidades de los usuarios.- Los usuarios de los sistema que administre HIDROJAR-EP, tendrán la atribución y la obligación de precautelar y mantener en buen estado las conexiones, realizar el pago de la tasa que les corresponda y dar un uso correcto y adecuado al servicio en su predio, con el objetivo de evitar desperdicios y el colapso del tratamiento implementado.

Art. 13.- Pre tratamiento de aguas residuales.- Los usuarios comerciales, industriales y en el caso de edificaciones residenciales o institucionales de 3 o más pisos deberán incluir un sistema de pre-tratamiento de aguas residuales y aguas lluvias, previo a verterlas al sistema de alcantarillado público sanitario y pluvial municipal.

TITULO II

CATEGORIZACIÓN Y PROCEDIMIENTO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

CAPÍTULO I

Art. 14.- Categorización Del Servicio.- La prestación de los servicios de Agua potable y Alcantarillado Sanitario y/o Pluvial, estará determinado por la siguiente categoría:

- | | |
|----------------|--------------------------|
| 1. Residencial | 4. Benéfica |
| 2. Comercial | 5. Publica |
| 3. Industrial | 6. Institucional Interna |

De conformidad con el detalle que se establece en esta ordenanza, dependiendo del rango de consumo.

Art. 15.- Definición Categorías.

1.- Residencial

Clientes que utilicen el servicio con objeto de atender necesidades vitales, corresponde al suministro de agua potable y/o alcantarillado sanitario a predios y edificios destinados exclusivamente a vivienda, se incluyen edificios multifamiliares donde no exista actividad comercial.

2.- Comercial

Locales autorizados para fines comerciales, entre ellos: almacenamiento, expendio y transporte de bienes y/o servicios, cooperativas de transporte terrestre, fluvial y aéreo, inmuebles de arriendo con medidor general, oficinas, bares, boutiques, Constructoras, restaurantes, consultorios, salones de bebidas, cementerios privados, clubes sociales, supermercados, mercados particulares, frigoríficos, dispensarios médicos, parques o centros de diversión privados, clínicas, establecimientos educacionales particulares, residenciales, centros comerciales, pensiones, hoteles hasta 3 estrellas y hostales, y otros que guarden una estricta similitud o que ejerzan cualquier tipo de actividad comercial en el predio.

Se excluyen de esta categoría las pequeñas tiendas dentro de un inmueble destinado a vivienda, siempre y cuando no cuente esta pequeña tienda con grifos o baños.

3.- Industrial

Los predios en donde se desarrollan actividades productivas o actividades orientadas a la obtención, transformación y transporte de uno o varios insumos y que utilicen o no el agua como materia prima, tales como: fabricas, conserveras, cafetaleras, fábricas de hielo, larveras, industriales de transformación, fábricas de bloques o ladrillos y más afines, empresas de construcción, piscinas con fines de lucro, lavadoras, centros turísticos, criaderos, Hoteles de 4 estrellas en adelante, e inmuebles destinados a fines que guarden relación o semejanza con lo enunciado. Adicionalmente quienes tengan un consumo promedio en relación a los tres últimos meses superiores a los 350 metros cúbicos serán considerados automáticamente y sin notificación previa a categoría Industrial.

4.- Benéfica

Se incluyen todas las Instituciones con personería Jurídica que ejecuten actos de donación o ayuda voluntaria a grupos vulnerables o necesitados. Teniendo los mismos e iguales beneficios de las categorías Residenciales.

5.- Publica

Se incluyen todas las Instituciones Públicas, así como: hospitales de servicio público, cementerios públicos, establecimientos educacionales públicos, Iglesias, parques públicos, baños públicos o cualquier tipo de institución pública.

6.- Institucional Interno

Esta Categoría corresponde al registro de usuarios a los que se les entregara agua de manera gratuita, incluyendo los predios de propiedad de HIDROJAR EP. No generará valores monetarios, sino que servirá para llevar el control del agua consumida por HIDROJAR EP que no será cobrada.

Art. 16.- Determinación de la categoría.- La determinación de la categoría estará a cargo de HIDROJAR-EP, en base a la información entregada por el usuario o usuaria y conforme a las inspecciones realizadas.

Art. 17.- Cambio de categoría.- Cualquier cambio de categoría necesariamente se realizara con la aprobación y autorización de HIDROJAR-EP, a través de sus áreas especializadas, y cumpliendo con el procedimiento establecido en la reglamentación interna de la materia.

El usuario utilizara el agua para realizar las actividades determinadas en su categoría, caso contrario será sancionado como lo establezca la reglamentación interna y previo un trámite respectivo, se le asignara la categoría a la que le corresponda.

En caso de que el usuario quiera realizar un cambio de actividades dentro de su predio deberá obligatoriamente y con anterioridad solicitar el cambio de categoría a HIDROJAR-EP.

HIDROJAR-EP se reserva el derecho de establecer un cambio de categoría cuando observe que el usuario está realizando actividades diferentes a la categoría registrada, previa a la imposición de la sanción determinada en el reglamento interno.

Art. 18.- Doble o múltiple categoría- En el caso de que en un mismo predio se realicen actividades de diferentes categorías se podrán solicitar conexiones independientes relacionadas a cada categoría. En caso de que exista o se mantenga una sola conexión a esta se le aplicará, la categoría comercial o industrial según corresponda.

CAPITULO II

DE LAS INSTALACIONES DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE

Art. 19.- De la exclusividad de las instalaciones.- Es función exclusiva de HIDROJAR-EP la instalación de sistemas de agua potable, construcción, modificación o ampliación de los existentes, sin perjuicio de que puedan ejecutarse esta clase de obras por terceras personas, previa aceptación de la Empresa.

HIDROJAR-EP, por medio del personal técnico, efectuara las instalaciones necesarias desde la tubería matriz hasta la línea de fábrica de la propiedad o hasta el medidor, reservándose el derecho de determinar el material a emplearse en cada uno de los casos.

En el interior de los domicilios los propietarios podrán hacer cambios o prolongaciones de acuerdo con las necesidades, previo el visto bueno de HIDROJAR-EP.

Art. 20.- Instalación del medidor de consumo de agua y de la caja de revisión .- HIDROJAR-EP determinara el lugar donde se instalara el medidor de consumo de agua, así como la caja de revisión de aguas residuales.

El medidor debe ser instalado en el lugar más accesible para su lectura, no se instalaran dentro de pasadizos, corredores o dentro de los predios. Una vez instalado el medidor, la protección, cuidado y control quedara bajo la responsabilidad del propietario del predio. El usuario o usuaria del servicio no realizara ninguna reinstalación de los mismos en otro lugar.

El medidor es de propiedad de HIDROJAR-EP, sobre el cual se establecerá una garantía como activo fijo institucional, la misma que se ejecutara en caso de presentarse daños, pérdida o deterioro del medidor imputable al usuario-cliente, de conformidad con la normativa interna.

Art 21.- Instalaciones nuevas.- HIDROJAR-EP, a través de la Unidad responsable, efectuará las instalaciones necesarias en barrios nuevos constituidos.

Para el caso de urbanizaciones, ciudadelas y obras de iniciativa particular, el Urbanizador deberá presentar el plano pertinente a HIDROJAR-EP para su aprobación, y estará en la obligación de instalar todas las conexiones de A.A.P.P y Alcantarillado Interno, hasta el

punto donde estará ubicado el medidor y donde llega la acometida pública o red pública de estos servicios.

TITULO III

DE LAS TARIFAS, REBAJAS Y EXENCIONES.

CAPITULO 1

TARIFAS POR LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS.

Art. 22.- Tarifas por actividades.- Los servicios administrativos prestados por HIDROJAR-EP, tales como estados de cuenta, certificados, copias, estudios, análisis y consultas de factibilidad, revisión y aprobación de proyectos, formularios y otros, así como los servicios técnicos tales como levantamiento de planos, conexión de agua potable completa, instalación de medidor, reinstalación por corte de mora, caja de revisión, servicios de hidrosuccionador, etc., serán otorgados previo el pago de la tarifa correspondiente. Los valores por estos servicios serán establecidos y reglamentados operativamente por HIDROJAR-EP.

Art. 23.- Derecho de conexión.- HIDROJAR-EP cobrará por concepto de derecho de conexión a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, cuyas instalaciones deban realizarse desde las líneas de conducción de acuerdo con el diámetro de la salida; se cobrará valores que serán determinados técnicamente, y, reglamentados operativamente por la empresa.

El derecho de conexión deberá ser pagado cuando se solicite el servicio y debe ser liquidado en el presupuesto con el que se suscribe el convenio correspondiente.

Los valores por este concepto serán ajustados anualmente en concordancia con los índices de inflación manejados oficialmente.

CAPITULO II

DE LA TARIFA DE AGUA POTABLE Y TASA DE ALCANTARILLADO Y SERVICIO DE HIDROSUCCIONADOR PARA LA ZONA DE DESARROLLO URBANO DEL CANTÓN.

Art. 24.- Cálculo de la Tarifa.- El cálculo de dichos valores se realizara considerando el modelo tarifaria emitido de un estudio comparativo por parte de la Gerente Comercial de HIDROJAR-EP, aprobado por la Agencia de Regulación y Control del Agua (ARCA)

La estructura tarifaria, garantiza la recuperación de los costos necesarios para prestar un buen servicio. Las tarifas se establecerán de acuerdo al resultado del costo de producción más el margen necesario para el crecimiento y mantenimientos futuros.

Se ha incluido también, la realidad de la empresa y las metas a futuro que la administración ha determinado o inclusive determine en el plan de trabajo de HIDROJAR-EP.

La gestión eficiente de las empresas operadoras de agua potable permite asignar una tarifa justa y sostenible por el consumo de agua. La eficiencia de la operación y mantenimiento de sistemas de agua potable y alcantarillado implica la maximización de beneficios de las

inversiones que se realicen en recursos técnicos, financieros, ambientales y socio-económicos, por lo que no puede dejarse de lado el criterio de eficiencia en el plan de trabajo de la empresa a través de metas y el autofinanciamiento.

a) Consideraciones de la estructura de pliegos tarifarias:

Las consideraciones de la estructura tarifaria en el modelo son:

- Cubrir los costos de administración, operación y mantenimiento del sistema de agua potable y alcantarillado.
- Considerar las variables más importantes para que se pueda llevar un mejor control de las mismas.
- Determinar rangos de consumo como mecanismo de aplicación de la tarifa y mantener las categorías para identificar a los abonados.
- Proporcionar una visión del impacto de la tarifa y demás factores que influyen en la misma.

b) Los conceptos que se consideraron para la estructura de Tarifa son:

- Cargo Fijo

Es el valor que cubre los costos indirectos de la prestación del servicio, así como el mantenimiento y reposición de la conexión domiciliar y del medidor, variando de acuerdo al consumo que el usuario tenga mensualmente; es decir, el rango de consumo en el que se encuentre.

- Cargo variable

Es el valor de cada m³ consumido de acuerdo al rango y categoría, de acuerdo a lo que registre el equipo de medición; es decir, varía dentro del rango en el que se encuentre y comprende los costos directos y de inversiones en la prestación de servicio, tales como: mano de obra, agua cruda, insumos químicos, energía eléctrica, mantenimiento, depreciaciones, servicios públicos, mantenimientos y servicios varios, arrendamientos varios, suministro de materiales y repuestos.

Art. 25.- Costo de metro cubico base.- Con el propósito de encontrar una tarifa media de sostenibilidad, el valor del metro cubico base se establecerá considerando el costo de producción del servicio más el margen de contribución que incluye: inversiones necesarias para el mejoramiento y mantenimiento de la captación y conducción en el sistema de agua potable, ahorro para la sostenibilidad y funcionamiento institucional, mantenimiento de equipos y redes, inflación y costo de oportunidad.

$$CMB=CP+MC$$

Costo Metro Cubico Base = Costo de Producción + Margen de Contribución

$$MC=I+CO+A+C+M$$

Margen De Contribución= Inversión + Costo De Oportunidad +Ahorro + Mantenimiento

ABREVIACIÓN:

CMB= Costo metro cubico base

MC= Margen de contribución

CP= Costo de Producción

I= Inversión

CO= Costo de Oportunidad

A= Ahorro

C= Crecimiento

M= Mantenimientos futuros

Art.- 26.- Servicios.- En las planillas se incluyen los rubros de Mantenimientos de agua potable y alcantarillado sanitario, así como el servicio de alcantarillado sanitario, los mismos que se facturaran dependiendo de la ubicación del predio y de la existencia de los servicios, sobre el valor de consumo efectuado y son los siguientes:

- a) Utilización del alcantarillado sanitario que corresponde al 40% del costo de venta de cada metro cúbico en categoría Residencial.
- b) Utilización 'del alcantarillado sanitario que corresponde al 60% del costo de venta de cada metro cúbico en categoría Comercial e Industrial.
- c) Mantenimiento del alcantarillado sanitario que corresponde al 10% del costo de venta de cada metro cúbico en todas las categorías.
- d) Mantenimiento de red que corresponde al 10% del costo de venta de cada metro cúbico en todas las categorías.

Art. 27.- Tarifa básica.- Por cada categoría existe un pago básico mensual, que dependerá de cada metro cubico consumido, el cual se establecerá de acuerdo al rango de consumo en el que se sitúe.

Art. 28.- Principios de aplicación de la tasa.- Los principios rectores de aplicación de dichos valores son:

- a) Todos los usuarios pagaran por el servicio.
- b) La tasa se actualizará en función directa de los costos de eficiencia que demande la gestión del servicio, los cuales estarán regulados a través de esta ordenanza.

Art. 29.- Fijación de la tasa por los servicios de agua potable, alcantarillado y mantenimiento de redes.

- a) Tasa por el servicio de Agua potable: Corresponde a los valores detallados a continuación:

RESIDENCIAL:

RANGO M3	V. M3	T. BÁSICA	MANT. REDES	AA.SS	MANTAA.SS
-------------	-------	-----------	----------------	-------	-----------

1 A 10	0,46	3,00	10%	40%	10%
11 A 20	0,55	4,00	10%	40%	10%
21 A 30	0,65	5,00	10%	40%	10%
31 A 50	0,78	6,00	10%	40%	10%
51 A 80	0,83	7,00	10%	40%	10%
81...	0,88	8,00	10%	40%	10%

COMERCIAL:

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT.AA.SS
1 A 25	0,77	11,65		60%	10%
26 A 50	1,22	11,65		60%	10%
51...	1,43	11,65		60%	10%

INDUSTRIAL

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT AA.SS
1 A 25	1,78	36,93		60%	10%
26 A 50	1,95	36,93		60%	10%
51...	2,01	36,93		60%	10%

BENEFICENCIA:

RANGO M3	V.M3	T. BÁSICA	MANT. REDES	AA.SS	MANTAA.SS
ÚNICO	0,46	3,00	10%	40%	10%

PÚBLICA:

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT AA.SS
1 A 10	0,61	4,00	10%	40%	10%
11 A 20	0,70	5,00	10%	40%	10%
21 A 30	0,78	6,00	10%	40%	10%
31 A 50	0,83	7,00	10%	40%	10%
51 A 80	0,88	8,00	10%	40%	10%
81 ...	1,18	9,00	10%	40%	10%

INSTITUCIONAL INTERNO:

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT AA.SS
----------	------	-----------	-------------	-------	------------

ÚNICO	-	-	-	-	-
-------	---	---	---	---	---

Los usuarios de tercera edad y los discapacitados podrán beneficiarse de las siguientes tarifas:

TERCERA EDAD:

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT AA.SS
1 A 10	0,23	1,50	10%	40%	10%
11 A 20	0,28	2,00	10%	40%	10%
21 A 30	0,65	3,00	10%	40%	10%
31 A 50	0,78	4,00	10%	40%	10%
51 A 80	0,83	5,00	10%	40%	10%
81 ...	0,88	6,00	10%	40%	10%

DISCAPACIDAD:

RANGO M3	V.M3	T. BASICA	MANT. REDES	AA.SS	MANT AA.SS
1 A 10	0,23	1,50	10%	40%	10%
11 A 20	0,55	2,50	10%	40%	10%
21 A 30	0,65	3,50	10%	40%	10%
31 A 50	0,78	4,50	10%	40%	10%
51 A 80	0,83	5,50	10%	40%	10%
81 ...	0,88	6,50	10%	40%	10%

ABREVIACIÓN:

M3:	METRO CUBICO
V.M3:	VALOR METRO CUBICO
T. BÁSICA:	TARIFA BÁSICA
MANT. REDES:	MANTENIMIENTO REDES
AA.SS:	ALCANTARILLADO SANITARIO
MANTENIMIENTO AA.SS:	MANTENIMIENTO ALCANTARILLADO SANITARIO

CAPITULO III

REBAJAS Y EXCEPCIONES

Art. 30.- Beneficiarios de las Exenciones.- Son sujetos de exenciones y rebajas en el pago de tasas por concepto de la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, lo siguientes:

- a) Los adultos mayores;
- b) Las personas con discapacidad;

c) Las personas jurídicas sin fines de lucro que tengan a su cargo centros de cuidado diario y/o permanente para las personas con discapacidad y, aquellas que brinda atención a las personas adultos mayores (asilos, albergues, comedores e instituciones de gerontología debidamente acreditadas por la autoridad nacional encargada de la inclusión económica y social).

Art. 31.- Clases de exoneraciones.- Se establecen las siguientes exoneraciones:

1) De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, las personas mayores de 65 años gozarán de una exención del 50% del medidor instalado en el predio donde resida, cuyo consumo sea hasta 20 metros cúbicos.

2) Los medidores que consten a nombre del cónyuge o conviviente del beneficiario, pagaron la tarifa normal.

3) El 50% del valor del consumo mensual hasta por 10 metros cúbicos de agua potable, a los usuarios con discapacidad. La rebaja será aplicada únicamente para el inmueble donde fije su domicilio permanente la persona con discapacidad, de conformidad con el artículo 79 numeral 1 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

4) Se exonera con el 50% del valor de consumo de agua potable a favor de las instituciones sin fines de lucro que den atención prioritaria a los adultos mayores como: asilos, albergues, comedores e instituciones gerontológicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Orgánica de las personas adultas mayores. Gozaran del mismo beneficio las personas jurídicas sin fines de lucro que tengan a su cargo centros de cuidado diario y/o permanente para las personas con discapacidad, debidamente acreditadas por la autoridad nacional encargada de la inclusión económica y social, en este caso, el valor de la rebaja no podrá exceder del 25% de la remuneración básica unificada del trabajador privado en general, de conformidad con lo señalado en el artículo 79 de la Ley de Discapacidades.

El procedimiento y requisitos serán determinados en la normativa interna operativa de la Institución.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - HIDROJAR-EP, por ser de su competencia, será la responsable de velar por la aplicación y cumplimiento de la presente ordenanza, así como también de la eficiente administración, manejo, supervisión y control del servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento, y de la correcta administración de los fondos que se generen del cobro de la tasa por este servicio.

SEGUNDA.- Se mantendrán con los valores vigentes en la anterior ordenanza sobre las tarifas de consumo a todos los consumidores de la categoría residencial. No existirá incremento alguno en el costo de la provisión de agua potable y alcantarillado.

TERCERA.- Se aplicará únicamente el tarifario aprobado para el servicio de agua potable en las categorías no residencial, subcategorías Comercial, Industrial y Pública, según criterios

técnicos y actuariales establecidos en las regulaciones emitidos por la ARCA de acuerdo al plan de Gradualidad aprobado, según el Artículo 29 de la presente Ordenanza.

CUARTA. - Se mantiene el tarifario de servicio de alcantarillado sanitario a todas las categorías, no existirá cambio alguno en dicho rubro.

QUINTA. - La Empresa HIDROJAR EP de acuerdo a sus competencias, será quien determine y establezca la categoría a la que debe pertenecer cada usuario, de conformidad al informe técnico.

OCTAVA.- Las tarifas de los contratos o convenios para la prestación de servicio de agua potable y saneamiento ambiental suscritos antes de la vigencia de la presente Ordenanza, quedarán sometidas a los nuevos valores estipulados en la presente normativa en las categorías sufrirán cambios tarifarios, de acuerdo a lo dispuesto en la presente norma.

NOVENA.- Al ser la presente Ordenanza de carácter tributario, son aplicables de manera supletoria las disposiciones contenidas en el Código Orgánico Tributario.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- A los usuarios que actualmente se abastecen de agua potable mediante conexión ilegal, HIDROJAR-EP, a través de la Gerencia respectiva, procederá a la instalación inmediata del medidor.

Segunda.- A los propietarios de predios que actualmente no descargan las aguas servidas al alcantarillado, HIDROJAR-EP les notificará sobre la obligatoriedad de uso del servicio de alcantarillado, a fin de que presenten la solicitud y satisfagan el valor correspondiente previamente a la instalación de la conexión, siempre y cuando exista la red de alcantarillado.

Tercera.- El pliego tarifario propuesto en la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día del segundo trimestre del año 2024; con la finalidad de que en este lapso de tiempo, la empresa HIDROJAR EP, en asocio con el GAD Jaramijó realicen gestiones administrativas, financiera y de ser el caso acciones jurídicas con respecto a la problemática presentada por la falta de agua cruda al Cantón Jaramijó.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese cualquier ordenanza o disposiciones que se opongan a la presente ordenanza a excepción de lo señalado en la disposición general segunda.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jaramijó, a los 21 días del mes de Diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
SIMETRIO ARMENGOL
CALDERON ALAVA

Sr. Simetrio Calderón Álava

ALCALDE DEL CANTÓN JARAMIJÓ



Firmado electrónicamente por:
HAYDEE MARIA MACIAS
ANCHUNDIA

Ab. Haydee Macías Anchundia

SECRETARIA GENERAL (E)

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de Secretaria General Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jaramijó, **CERTIFICO:** Que la presente **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ”**, fue debidamente analizada, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Cantonal, en dos sesiones ordinarias distintas celebradas los días: **18 y 21** de diciembre del 2023, de conformidad a lo que establece el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiendo sido aprobada definitivamente en la última sesión antes indicada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
HAYDEE MARIA MACIAS
ANCHUNDIA

Ab. Haydée Macías Anchundia

SECRETARIA GENERAL (E) DEL CONCEJO

RAZÓN: Siento por tal que con fecha **27** de diciembre del 2023, a las 11H18, remití la **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ”**, al Sr. Alcalde con copia de Ley, para su correspondiente sanción u observación, dentro del término de Ley, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
HAYDEE MARIA MACIAS
ANCHUNDIA

Ab. Haydée Macías Anchundia

SECRETARIA GENERAL (E) DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN JARAMIJÓ, Jaramijó **27** de diciembre del 2023, a las 16h12.- **VISTO:** De conformidad a lo establecido en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y una vez que se ha dado cumplimiento con las disposiciones legales y la Constitución de la República del Ecuador.- **SANCIONO.-** La presente **“ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ”**, la misma que fue aprobada en primer debate por el Pleno del Concejo Cantonal de Jaramijó con fecha **18** de Diciembre del 2023 y posteriormente en segundo debate aprobada por el Concejo Cantonal de Jaramijó con fecha **21** de Diciembre del 2023; por lo que dispongo su promulgación y publicación a través de la página Web Municipal www.jaramijo.gob.ec, y en el Registro Oficial, **Cúmplase y Publíquese.**



Firmado electrónicamente por:
**SIMETRIO ARMENGOL
CALDERON ALAVA**

Sr. Simetrio Calderón Álava
ALCALDE DEL CANTÓN JARAMIJÓ

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, que antecede el Señor Simetrio Calderón Álava, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jaramijó, a los **27** días del mes de Diciembre del año 2023 a las 16h12.- **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**HAYDEE MARIA MACIAS
ANCHUNDIA**

Ab. Haydée Macías Anchundia
SECRETARIA GENERAL (E) DEL CONCEJO



ALCALDÍA
PICHINCHA

... Juntos Creemos...

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PICHINCHA**

Exposición de Motivos

Mediante Referéndum en el año 2008 se aprobó la Constitución de la República, que en su artículo primero reconoce al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y de justicia social, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata aplicación.

La Constitución de la república en su artículo 238 dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción, de igual forma el artículo 264 de la carta magna prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así mismo la de controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

El Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, prioriza todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal además es competencia privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha, ante la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas

regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

El GAD Municipal del cantón Pichincha, propone de conformidad a normas constitucionales y legales la presente ordenanza, que tiene por objeto aprobar y adoptar el Documento de Alineación de los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, con los ejes, objetivos y metas establecidas en el nuevo Plan Nacional del Desarrollo 2021–2025, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado y de Planificación Participativa, para garantizar la adecuada articulación de la planificación, gestión y ejecución entre los diferentes niveles de gobierno, en el territorio del cantón Pichincha.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PICHINCHA**

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, el artículo 240 de la carta magna del Ecuador, establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;

Que, el artículo 264 de la norma suprema determina cuales son las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

Que, el artículo 280 ibídem, señala "El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados, su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores ";

Que, el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: (...) e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano";

Que, los numerales 2 y 4 del artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen: "(...) Para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, las instituciones del gobierno central y de los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las normas de este código respecto de: (...) 2. La coordinación de los procesos de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial, en todos los niveles de gobierno; (...) 4. La coordinación de los procesos de planificación con las demás funciones del Estado, la seguridad social, la banca pública y las empresas públicas, con el objeto de propiciar su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, según corresponda";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 7 establece "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...".

Que, el artículo 42 ibídem, determina: "En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán al menos, los siguientes componentes: a) Diagnóstico (...); b) Propuesta (...); c) Modelo de Gestión (...). Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente";

Que, el artículo 49 ibídem, señala: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de los planes de inversión, presupuestos, y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley; y,

Que, el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal 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.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Arts. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PICHINCHA, AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025

Art. 1 Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto aprobar y adoptar el Documento de Alineación de los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, con los ejes, objetivos y metas establecidas en el nuevo Plan Nacional del Desarrollo 2021–2025, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado y de Planificación

Participativa, para garantizar la adecuada articulación de la planificación, gestión y ejecución entre los diferentes niveles de gobierno, en el territorio del cantón Pichincha.

Art 2.- Ámbito: La presente ordenanza tiene ámbito en todo el territorio del cantón Pichincha, incluyendo sus parroquias urbanas y rurales.

Art 3.- Alineación: En concordancia con lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0010-A entiéndase como alineación al ejercicio técnico de asociar los objetivos estratégicos y metas de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vigentes con los nuevos objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025. Este ejercicio se realizará por una sola vez conforme el instrumento diseñado para el efecto, dentro del período de gestión de las autoridades de elección popular de los gobiernos locales, y no constituirá necesariamente una actualización integral del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial de cada gobierno autónomo descentralizado.

Art 4.- De la propuesta de alineación de objetivos y metas: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha, a través de la Dirección de Planificación Territorial, han revisado el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 y ha procedido a elaborar el documento de alineación asociando específicamente los objetivos estratégicos y metas del PDOT cantonal vigente con los ejes, objetivos y metas definidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Incorpórese como anexo a la presente ordenanza la Matriz de Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón Pichincha al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025.

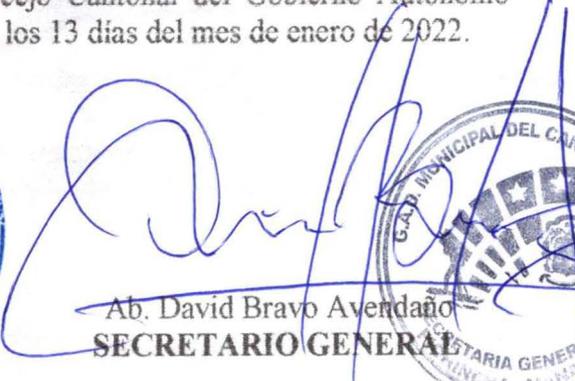
DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web del GAD Municipal y en la gaceta oficial institucional.

Dado y firmada en la sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pichincha, a los 13 días del mes de enero de 2022.


Ab. Juan Domingo López Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN PICHINCHA




Ab. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. El infrascrito Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pichincha, certifica: Que la presente ordenanza fue discutida en dos debates en la sesión ordinaria de concejo del 06 y 13 de enero del 2022.

AB. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL



AB. DOMINGO LÓPEZ RODRIGUEZ ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO, MUNICIPAL DEL CANTÓN PICHINCHA.- de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PICHINCHA, AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025”**, por cuanto la citada Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos constitucionales y legales que norma ese tipo de actos, en la República del Ecuador, ordeno su promulgación a través del Registro Oficial y de los medios correspondientes. En una original y una copia.

Ab. Juan Domingo López Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN PICHINCHA



CERTIFICACIÓN. - EL INFRASCRITO Secretario General Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Pichincha, certifica que el Ab. Juan Domingo Lopez Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pichincha de Manabí, sancionó la ordenanza que antecede en la fecha y lugar señalado.

Ab. David Bravo Avendaño
SECRETARIO GENERAL



Elab. Jd/22

Certifico que el presente documento es fiel copia de su original.



Ab. Geovanna Barrozo Intriago
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ALCALDÍA CIUDADANA
SAN JUAN BOSCO
¡Caminando juntos al desarrollo!

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

Considerandos:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado social de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

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

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

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

Que, de acuerdo al Art. 426 ibídem de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

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

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

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

Que, el Art. 715 ibídem del Código Civil, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí

■ mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria

Que, el COOTAD en el Art. 242, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que el Art. 147 respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

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

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, en el Art. 495 ibídem; establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, en el Art. 561 ibídem; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”

Que, el Art. 68, del Código Tributario faculta a la municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 ibídem de la misma manera facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en el referido Código.

Que, en el Art. 113.- de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

Que, en el Art. 481.1 del COOTAD establece que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano,

se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

Que, en el Art. 90 íbidem, dispone Rectoría. La facultad para la dentición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el Art. 100 íbidem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional 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.

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

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

En ejercicio de las de las atribuciones que le confiere el en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025.

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 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 física, jurídica, fiscal y económica”.

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

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 5. – SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

Art. 6.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

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

Art. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

La consideración para las deducciones, rebajas y exenciones en el caso de las personas adultas mayores y con discapacidad se lo hará de manera automática al presentar la cédula de identidad del usuario.

Además el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Juan Bosco, de manera automática y mediante los departamentos correspondientes mantendrá todos los años su base de datos actualizada, para que las personas de la tercera edad y discapacidad reciban los beneficios tributarios de manera oportuna y eficaz.

Art. 9. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 11. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 12. - NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 14. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15. - DE LOS TRAMITES QUE SE REALIZAN EN AVALUOS Y CATASTROS.- para realizar los diferentes tramites en la oficina de Avalúos y Catastros deberán cumplir con todos los requisitos solicitados por la Jefatura y son los siguientes:

a. CERTIFICADO DE UBICACIÓN PREDIAL.- Solicitado por el poseionario del predio con la finalidad de conocer si su predio se encuentra en área urbana o rural. Requisitos:

- Copia de cédula de los propietarios
- 2 levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG)
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios

b. INGRESO AL CATASTRO.- Procedimiento a realizarse en dos casos:

b.1.- Cuando por primera vez el propietario solicita el ingreso al catastro del bien inmueble, al mismo que se asigna una clave única.

b.2 cuando el propietario del predio realiza un fraccionamiento del área urbana o rural se asigna nuevas claves catastrales a cada uno de los lotes.

Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- 2 levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de **ANEXO 3**
- Ficha catastral urbana / rural

c. ACTUALIZACION DE DATOS.- La actualización de datos es un proceso importante, en la que se actualiza la situación actual del predio, incluyendo características físicas, construcciones existentes, afecciones, datos del propietario. Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Copia del Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- 2 levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de **ANEXO 3**
- Ficha catastral urbana / rural

d. CERTIFICADO DE AVALUO._ Este **certificado** contiene, el **avalúo** del bien inmueble, información general de la propiedad, como dirección del predio, nombre y clave catastral. Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia del Certificado de Bienes, Raíces y Gravámenes
- 4 levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de **ANEXO 3**
- Ficha catastral urbana / rural

e. REAVALUO. Es una revaloración del bien inmueble, solicitud que realiza el propietario siempre y cuando no se encuentra actualizado. Requisitos

- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de pago del predio del año en curso
- 2 levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de **ANEXO 3**
- Ficha catastral urbana / rural

Previo a la actualización y emisión de certificaciones se requerirá que el propietario conjuntamente con los colindantes del predio, suscriban un acta de conformidad (conforme **ANEXO A4**) en el cual se deje constancia que están de acuerdo con la medición realizada. En caso de que el Acta de Conformidad NO este firmada por todos, se deberá presentar una Declaración Juramentada ante un notario en la que conste:

a) Declaración expresa en la que se indique: que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos del predio objeto de regularización, y que asume la responsabilidad civil y penal por toda la información que declara y presenta, y que en caso de regularizarse el excedente o diferencia de superficie y/o medición del predio, aquello no exime de todas las afectaciones actuales o futuras que puede tener el predio resultante de la planificación y el ordenamiento territorial del GAD Municipal de San Juan Bosco y de las limitaciones de su uso; y, que liberan de responsabilidad al GAD Municipal de San Juan Bosco, por el acto de regularización.

b) En la declaración juramentada, se insertará como documentos habilitantes, el título escriturario de dominio, y el levantamiento topográfico debidamente georreferenciado del predio objeto del trámite.

Bajo ningún motivo se receptorán documentos caducados, o ilegibles.

El tiempo máximo, para la entrega de trámites será 10 días hábiles contados a partir de la fecha de inspección del predio.

El trámite será personal de la parte interesada, si un tercero solicita realizar algún tipo de trámite deberá entregar un poder notariado, indicando que está habilitado para realizar dicho trámite, en representación

del propietario. Salvo las siguientes excepciones: por petición de un juez, peritos, entidades financieras u otros organismos públicos, previa petición escrita dirigida al alcalde.

Art. 16. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 17. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Art. 18. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA .- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 20. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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 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.

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2024-2025

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Electricidad	Red Vial	Red Telef	Acera	seo Calle	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	97,74	96,24	100	95,93	96,18	96,71	96,71	94,76	96,78	34
	DEFICIT	2,26	3,76	0	4,07	3,82	3,29	3,29	5,24	3,22	
SH 2	COBERTURA	81,67	87,2	90	74,13	31,53	29,07	15,53	30,73	54,98	12
	DEFICIT	18,33	12,8	10	25,87	68,47	70,93	84,47	69,27	45,02	
SH 3	COBERTURA	83,29	72,09	84,44	42,4	31,56	54,67	18,67	44,22	53,92	9
	DEFICIT	16,71	27,91	15,56	57,6	68,44	45,33	81,33	55,78	46,08	
SH 4	COBERTURA	60,42	51,58	56,42	41,69	22,71	23,29	29,65	46,82	41,57	18
	DEFICIT	39,58	48,42	43,58	58,31	77,29	76,71	70,35	53,18	58,43	
SH 5	COBERTURA	35,25	29,32	24,52	23,48	15,53	13,41	16,94	25,65	23,01	26
	DEFICIT	64,75	70,68	75,48	76,52	84,47	86,59	83,06	74,35	76,99	
SH 6	COBERTURA	24,8	16,05	18,4	11,76	2,82	4,94	1,41	15,53	11,96	24
	DEFICIT	75,2	83,95	81,6	88,24	97,18	95,06	98,59	84,47	88,04	
SH 7	COBERTURA	3,65	2,92	5,27	12,61	0	2,12	0	2,12	3,59	34
	DEFICIT	96,35	97,08	94,73	87,39	100	97,88	100	97,88	96,41	
SH 8	COBERTURA	0	0	0	1,6	0	0	0	0	0,20	8
	DEFICIT	100	100	100	98,4	100	100	100	100	99,80	
	COBERTURA	48,353	44,425	47,38125	37,95	25,0413	28,0263	22,3638	32,4788	35,75	
	DEFICIT	51,648	55,575	52,61875	62,05	74,9588	71,9738	77,6363	67,5213	64,24765625	165

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

Anexo 1: plano del valor del suelo

Anexo 2: cuadro de valores del suelo

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025

AREA URBANA DE SAN JUAN BOSCO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	10,04	80	8,88	71	34
2	8,56	68	7,89	54	12
3	7,32	58	6,28	36	9
4	6,2	49	5,07	40	18
5	5,04	40	3,96	32	26
6	3,82	30	2,69	21	24
7	2,53	20	1,51	12	34
8	1,26	10	1,13	9	8
9	1,26	14	1,2	10	

Para el sector homogéneo 9 se determina un costo mínimo por m2 de terreno de \$10.00 y máximo de \$14.00; se aplicará para todas las cabeceras urbanas parroquiales y comunidades urbanas del cantón

- San Juan Bosco; mientras que aquellos predios que se encuentran en la cabecera urbano cantonal se acogerán a la tabla respectiva de cálculo de avalúo municipal.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARAN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2020-2021.

TABLA N° 1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts) (Segundo Orden)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.7

TABLA N°2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.5

TABLA N° 3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufactura. Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electricidad)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telefonía, correo aerpostal)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Servicios Sociales y Comunes	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina,	1.1

	etc)	
9.5	Servicios Personales(zapatería, mecánica ,etc.)	1.15
9.7	Equipamiento Comunal(parque, mercado, etc)	0.95
10	Otros	1

TABLA N° 4
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	01	Sin edificación	0.8
1.1	02	Lote baldío	0.8
1.1	03	Lotes vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.9
1.2	02	Desalojada	0.9
1.2	03	No habitada	0.9
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10	01	Usos especiales	1.2
2.0	01	Uso agrícola	1
2.0	02	Mina	2.8
2.0	03	Cultivos	1.1
2.0	04	Bosques	1
2.0	05	Criaderos	1.1
2.0	06	Ganadero	1.3
2.0	07	Avícola	1.3
2.0	08	Piscícola	1.3
3.0	01	Industria	1.9
3.0	02	Manufacturas	1.12
3.0	03	Artesanías	0.9
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	Insumos de construcción	1.3
3.0	06	Industria Y productos de la madera	1.4
3.0	07	Industria Metálicas básicas	2
4.0	01	Tanques	1
4.0	02	Otros	1
4.0	03	Plantas eléctricas	0.9
4.0	04	Plantas de agua	9
5.0	01	Vivienda	1.2
5.0	02	Multifamiliar	1.1
5.0	03	Arriendo	1
5.0	04	Sedes Sindicatos organizaciones privados	1
5.0	05	Albergue	1.1
6.0	01	Comercio	1.3
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.3

6.0	03	Pensiones y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	1.8
6.0	06	Distribuidora de Gas	1.3
6.0	07	Materiales	1.15
6.0	08	Ferreterías	1.3
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	Alimentos y conservas	1.1
6.0	11	Ensamblaje accesorios	1.1
6.0	12	Restaurante	1.3
6.0	13	Agencias de turismo	1.3
6.0	14	Abarrotos - tiendas	1.3
6.0	15	Venta de muebles y accesorios	1.3
6.0	16	Electrodomésticos ventas	1.3
6.0	17	Vehículos y accesorios	1.4
6.0	18	Papelerías y bazares	1.2
6.0	19	Comercio por mayor	1.5
6.0	20	Comercio	1.3
7.0	01	Teléfonos	1
7.0	02	Correo	1
7.0	03	Aeropuerto	1.8
7.0	04	Central telefónica	1
8.0	01	Bancos	1.8
8.0	02	Cooperativa	1
9.1	01	Municipio	1.6
9.1	02	Salón social	0.9
9.1	03	Mercado público	0.9
9.1	04	Mercado ganado	0.9
9.1	05	camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.3	09	Administración religiosa	1
9.3	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción publica y privada	0.9
9.4	09	Asociaciones	0.9

		comerciales/profesionales	
9.4	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9
9.4	07	Galleries	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.5	10	Cines, teatros	0.8
9.5	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.7	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1
9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.1	09	Administración religiosa	1
9.1	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.9
9.3	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.9
9.3	10	Otros servicios sociales	0.9

9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9
9.4	07	Galleries	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.4	10	Cines, teatros	0.8
9.4	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1
9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.7	03	Hospitales y afines	0.9
9.7	04	Parques y plazas	0.8
9.7	05	Áreas verdes	0.8
9.7	06	Bibliotecas	0.8
9.7	07	Casa comunal	0.8
9.7	08	Clínicas	1.7

TABLA N° 5
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquín/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigón Hidráulico	1
7	Otro	0.95

TABLA N° 6
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.8
4	5000.01	10000	0.7
5	10000	30000	0.6
6	30000	50000	0.5
7	50000	100000	0.4
8	100000	500000	0.3
9	500000	1000000	0.2
10	1000000	1E+12	0.12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1 :	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:1 0	0.1000	0.9475
1:1 1	0.0909	0.9400

TABLA N° 7
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	1
6	Otro Material	1

TABLA N° 8
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1
7	Red Pública Entubada	0.98

TABLA N°9
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

TABLA N° 10
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

TABLA N° 11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO (TSalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1

TABLA N° 12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.96
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0.98

TABLA N° 13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN(Timp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
--------	--------	--------

1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

TABLA N° 14

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (T_{lom})

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESQUINERO	1.08
2	INTERMEDIO	1.0
3	Interior	0.5
4	En Callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	BIFRONTAL	1.15
7	MANZANERO	1.20

TABLA N°15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (T_{Top})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Escarpado hacia arriba	0.85
2	Escarpado hacia abajo	0.82
3	Plano	1
4	Sin Información	1

TABLA N° 16

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (T_{Str})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Si tiene transporte Público	1

TABLA N° 17

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (T_{Sn})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	0.99
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N° 18

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (T_{al})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene red telefónica	0.93

2	Tiene red telefónica	1.00
---	----------------------	------

TABLA N° 19
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Tbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.9
2	Si Tiene	1.1

TABLA N° 20
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 21
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

TABLA N° 22
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 23
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	A nivel	1
2	Sobre nivel	0.96
3	Bajo nivel	0.91

a.1.-) CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO. Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

Valor_M2 = v_máximo - (((v_máximo - v_mínimo) / distancia_total) * DMax) Donde: v_máximo= valor máximo de la manzana

v_mínimo= valor mínimo de la manzana Dmax=distancia al eje de valor mayor Dmin=distancia al eje de valor menor Distancia_total=Dmax+Dmin

ValorBase= Valor_M2 * AreaTotalPredio

FACTOR GRADO 2:

$$Fsb2=(Fagua+Falc+Fenerg)/3$$

$$Fvia2=Fvia$$

$$Fdu2=(Fgdu+Fpa)/2$$

$$Fus2= ((Fus+Fuse)/2)*PorcentajeArea)$$

$$F2=(((Fsb2 +Fvia2+ Fdu2)/3)* Fus2)*FcorreccionGrado2$$

Donde: Fagua =FactorRedAgua
 Falc=FactorRedAlcantarillado
 Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 Fvia=FactorVia
 Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico
 Fpa=FactorPatrimonio
 Fus=FactorUso
 Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$$Fil3=(Fimp+Floc)/2$$

$$Frel3= Frel*PorcentajeArea))$$

$$Ftsu3= Ftsu*PorcentajeArea))$$

$$Fcf3=(Ftop+Fniv+Frel3+Ftsu3)/34)$$

$$Face3=Face$$

$$F3=(((Fil3+ Face3+ Fbor3) /3)* Fcf3)* FcorreccionGrado3$$

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

FACTOR GRADO 4:

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

$$F4=(((Fff+Finter+Fmeal4)/3)*Ffor)* FcorreccionGrado4$$

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

FACTOR GRADO 5:

$$F5=(((Frec+Ftel+Finter)/3)*Ftrans)* FcorreccionGrado5$$

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

$$AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales$$

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

Factor

Factor de Corrección FCorreccion

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

Si $(Fr < (1 - Fi))$

$Fc = (1 - Fi) / Fr$

Caso contrario

$Fc = (1 + Fi) / Fr$

caso contrario

$Fc = 1$

b.-) Valor de edificaciones

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

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

TABLA N° 24

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGUN SU USO

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTAS	FACTOR VENTANAS	FACTOR ENLUCIDOS	FACTOR RUMBAS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
05	ASBESTO FIBRO CEMENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	1
06	BAFAREQUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOS	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
22	PAJA PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1

2	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
3													
2	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
4													
2	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
7													
0	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
8													
2	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
9													
3	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
0													
3	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1
1													
3	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
5													
2	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
8													
3	Plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
8													
3	MADERA FINA	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
9													
2	TEJA COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1
6													
2	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32	1	1	1	1	1
5													
4	MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716	1	1	1	1	1
0													

4 1	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1	1
4 2	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1	1
4 3	FIERRO- MADERA	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5	1	1	1	1	1	1
4 4	ENROLLABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1	1
4 5	MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1	1
4 6	ARENACEMEN TO	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32	1	1	1	1	1	1
4 7	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464	1	1	1	1	1	1
4 8	CHAMPEADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1	1
1 5	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848	1	1	1	1	1	1
4 9	TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1	1
1 9	HORMIGON SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2	1	1	1	1	1	1
5 0	ETERNIT	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1	1

b.1.-) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco , son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N° 25
CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES
Corrección1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red Combinada	1

TABLAS N° 26
Corrección 2: Nro. de baños

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tien 3 baños	1.1
05	Tiene 4 baños	1.2
06	Tiene más de 4 baños	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.93
09	Común	0.9

TABLAS N° 27
Corrección 3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de futbol pequeña (cesped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

✓ TABLAS N° 28
Corrección 4: Instalaciones eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

TABLAS N° 29
Corrección 6: Factor Habitabilidad

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No habitable	0.7
02	Habitable	1

TABLAS N° 30
Corrección 6: Factor Porcentaje de construcción

CÓDIGO	Desde	Hasta	FACTOR
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO. TABLA N° 31
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70

30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N° 32
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1
2	Regular	0.87
3	Malo	0.60
4	Obsoleto	0.30
5	En construcción	0.0

TABLA N° 33
FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1.1
03	Normal	1
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

b.2.-) CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCION. El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura **Avalúo Base Construcción** = (ValorM2Construccion * AreaPiso);

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FactorTerminados * FactorPorcentajeConstruccion * FactorHabitabilidad

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

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Art. 21. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 22. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1.20 x 1000 (1.20__POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 24. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a). El 1^o/₀₀ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b). El 2^o/₀₀ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Art. 25. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 27. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 28. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza.

Art. 29. - 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	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 31. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 32. - 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

Art. 33. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información,

componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN JUAN BOSCO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGENEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.5

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

Anexo 3: plano del valor del suelo Rural

¡Comunicando juntos al desarrollo!

Valores del Suelo rural/Ha				
N°	Sectores Homogéneos	Valor Mínimo (\$)	Valor Máximo (\$)	Área base
1	SECTOR HOMEGENEO 3.1 Se ubican junto a los caminos, carreteros y muy próximos a los centros poblados y continuos a las áreas urbanas de expansión urbana de las parroquias del cantón., estos sectores cuentan con buena infraestructura vial y servicios básicos	20.000,00	25.000,00	10000 M ² (Para predios < o = 2.500 m ²)
2	SECTOR HOMEGENEO 4.1 En este sector los precios de la tierra corresponden a los terrenos cuya superficie se encuentran a 200 metros del margen izquierdo y derecho de la troncal amazónica, corresponde a los terrenos pequeños, mayores a 2500 metros cuadrados y que no superan los 30000 m ² (tres Hectáreas) este sector cuenta con infraestructura vial y servicios básicos	4.200,00	7.350,00	10000 m ² (para predios desde 2.501 - 30.000,00 m ²)
3	SECTOR HOMEGENEO 5.2 Corresponde a los sectores de Pan de Azúcar, La Democracia, San Juan Bosco, La Victoria y parte de El Progreso	1.260,00	2.100,00	10.000,00 m ²
4	SECTOR HOMEGENEO 6.3 Corresponde a los sectores de El Triunfo, Paxi, La Victoria en la parte alta, El Progreso, Chone, La Libertad, Kalaglás, Sharup, Nuevo Rocafuerte, La Delicia, La Democracia y García Moreno	945,00	1.260,00	10.000,00 m ²
5	SECTOR HOMEGENEO 6.4 Corresponde a las parroquias de Santiago de Pananza y Wakambeis.	945,00	1.260,00	10.000,00 m ²
6	SECTOR HOMEGENEO 7.5 son los suelos más alejados del cantón y corresponde a este sector la parroquia San Carlos de Limón en toda su extensión y terrenos del área de conservación	210,00	420,00	10.000,00 m ²

	ecológica municipal siete Iglesias			
--	------------------------------------	--	--	--

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –

TABLA N° 1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.8
4	Inclinado hasta el 30 %	0.93
5	Inclinado desde el 30 % hasta 70 %	0.70

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Cultivos	1.25
2	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1
3	Cultivos Permanentes	0.95
4	Pastos Artificiales	1
5	Pastos Naturales	1.5
6	Bosque Natural	0.80
7	Plantación Forestal	0.85
8	Chaparro y Otros	0.85
9	Paramo, pajonal	0.8
10	Invernaderos (cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Riego	1
12	Construcción e instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (especifique)	1

TABLA N° 3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VIAS (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 3.1

JERARQUIA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA N° 3.2
CAPA RODADURA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/H. Armado	1.05

TABLA N° 3.3
TIPO DE VIA

Código	Nombre	FACTOR
1	No Tiene	0.85
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	0.95
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 4
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000	2500	factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000	100000	factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000	200000	factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000		factor = (valor * 0.64) / 1.1

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

TABLA N° 5

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSION DEL LOTE (Terl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	1
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85

TABLA N° 6

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Pozo Vertiente	0.95
3	Rio Canal	0.97
4	Red Publica Entubada	0.99
5	Red Publica Trazada	1

TABLA N° 7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.92
2	A cielo Abierto	0.96
3	Rio o Quebrada	1.1
4	Red Publica	1
5	Pozo Séptico	0.94

TABLA N° 8

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Planta Propia	0.96
3	Red Publica	1

TABLA N° 9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

TABLA N° 9.1

FUENTE DE RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
--------	--------	--------

1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas(trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96

TABLA N° 10
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

TABLA N° 11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene transporte Publico	0.95
2	Si tiene transporte Publico	1

TABLA N° 12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

TABLA N° 13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 14
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Falla Geológica Moderada	0.5
4	Falla Geológica Grave	0.1

TABLA N° 15
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONOMICO (TDEc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1

03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola bioacuatico	1
22	Ganadero bioacuatico	1
23	Forestal bioacuatico	1
24	Agrícola bioacuatico ganadero	1
25	Agrícola bioacuatico forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuatico	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Agrícola ganadero avícola	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuatico	1
32	Reserva ecologica	0.2

TABLA N° 16

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALCANTARILLADO PLUVIAL:

Código	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 17

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FORMA DEL PREDIO:

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	Regular	1
3	Irregular	0.9
4	Muy Irregular	0.8

TABLA N° 18

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALTITUD DEL PREDIO

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	De 0 a 2.800	1
3	De 2801 a 3000	0.9
4	De 3001 a 3499	0.8
5	De 3500 a 4499	0.7
6	Mas de 4500 mts	0.5

TABLA N° 19

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN APTITUD AGROLOGICA:

Código	NOMBRE	FACTOR
1	Apto para Agricultura	1.1
2	Mas de 50% para Agricultura	0.9
3	Menos del 50% para Agricultura	0.8
4	No apto para agricultura	0.7

TABLA N° 20

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALUMBRADO PÚBLICO:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.97
2	Si tiene	1.1

TABLA N° 21

COEFICIENTES DE CORRECCIONES ESPECIALES:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	1
2	Si tiene	1.05

TABLA N° 22

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN INTERNET:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Internet	0.98
2	Tiene internet público	1
3	Tiene internet propio	1.05

TABLA N° 23

COEFICIENTES DE CORRECCION DE ASEO PUBLICO:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLA N° 24

COEFICIENTES DE CORRECCION DE DRENAJE

Código	Nombre	Factor
---------------	---------------	---------------

1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLA N° 25
COEFICIENTES DE CORRECCION DE MEDIDOR DOMICILIAR

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1.05

a.1.-) CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO. Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente formula:

Valor_M2 = $v_{\text{máximo}} - ((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}}$ Donde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana D_{max} =distancia al eje de valor mayor D_{min} =distancia al eje de valor menor Distancia_total = $D_{\text{max}}+D_{\text{min}}$

ValorBase= $\text{Valor_M2} * \text{AreaTotalPredio}$

FACTOR GRADO 2:

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

$F_{\text{via}2} = [(F_{\text{via}} + F_{\text{jvia}} + F_{\text{rvia}}) / 3] * F_{\text{correccionGrado2}}$

$F_{\text{riego}2} = [(F_{\text{riego}} + F_{\text{friego}} + F_{\text{lriego}}) / 3] * F_{\text{correccionGrado2}}$

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

$F2 = (((F_{sb2} + F_{\text{via}2} + F_{\text{du}2} + F_{\text{riego}2}) / 4) * F_{\text{us}2}) * F_{\text{correccionGrado2}}$

Donde: F_{agua} =FactorRedAgua

F_{alc} =FactorRedAlcantarillado

F_{energ} =FactorRedEnergiaElectrica

F_{via} =FactorVia

F_{jvia} =FactorJerarquiaVia

F_{rvia} =FactorTipoCapaVia

F_{riego} =FactorRiego+FactorFuenteRiego+FactorInfraestructuraRiego

F_{us} =FactorUso

F_{use} =FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$F_{\text{rel}3} = F_{\text{rel}} * \text{PorcentajeArea}$

$F_{\text{cf}3} = (F_{\text{ApAg}} + F_{\text{dre}} + F_{\text{tran}}) / 3$

$F3 = [(F_{\text{cf}3} + F_{\text{rel}3}) / 2] * F_{\text{correccionGrado3}}$

Donde: F_{rel} =FactorRelieve

F_{ApAg} =FactorAptitudAgricola

F_{dre} =FactorDrenaje

F_{tran} =Factor Transporte Publico

FACTOR GRADO 4:

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

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

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

Ffor=FactorForma

FAlt=FactorAltitud

FACTOR GRADO 5:

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

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Faseo=FactorAseoPublico

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * \text{FEspeciales} * \text{FAfecciones} * \text{FZonaUrbana} * \text{FactorDestinoEconómico}$$

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

Factor de Corrección FCorreccion si $(Fr < (1-Fi))$ o $(Fr > (1+Fi))$

Si $(Fr < (1-Fi))$ $Fc = (1-i)/Fr$

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

caso contrario

Fc=1

Donde:

Fr=Factor Resultante de cada Grado

Fi= Factor de Incidencia por cada Grado (Máximos o Mínimos de Peso según Grado 30%, 20%, etc)

Fc= Factor de Corrección para cada grado

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 20 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

TABLA N°26
CATALOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIA L	VALOR	FACTOER VIGAS	FAVCT OR COLUMNAS	FACTO R PARED ES	PACTO R ENTRE PISO	FACTO R CUBIERTA S	FACTO R ACABADO S	FACTO R PISOS	FACTO R PUERTAS	FACTO R VENTANA S	FACTO R ENLUCIDO S	FACTO R TUMBADO S
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
5	ASBESTO												1
	FIBROCE MENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	
06	BAHARE QUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOSA	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENT O	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMIC A	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIG ON												
	ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
	PAJA/PAL MA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1
35	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1

38	PLYCENT	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
39	MADERA FINA TEJA COMUN	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
26	COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1
25	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32	1	1	1	1	1
40	MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716	1	1	1	1	1
41	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1
42	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
43	HIERO- MADERA	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5	1	1	1	1	1
44	ENRROLL ABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1
45	MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1
46	ARENA CEMENT O	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32	1	1	1	1	1
47	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464	1	1	1	1	1
48	CHAMPE ADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
15	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848	1	1	1	1	1
49	TEJUELO HORMIG ON	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1
19	SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2	1	1	1	1	1
50	ETERNIT	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1

b.1.-) LOS COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RUSTICA.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N° 27

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección1: Instalaciones Sanitarias

<u>CÓDIGO</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>VALOR</u>
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

TABLAS N° 28

Corrección 2: Nro. De baños

<u>CÓDIGO</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FACTOR</u>
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 Baños	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	Tiene 3 Baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

TABLAS N° 29

Corrección3: Instalaciones Especiales

<u>CÓDIGO</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FACTOR</u>
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Barbacoa	1.2

06	Cancha de futbol pequeña (cesped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

TABLAS N° 30

Corrección4: factor Habitabilidad

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No Habitable	0.7
02	Habitable	1

TABLAS N° 31

Corrección5: Instalaciones Electricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No Tiene	0.8
02	Alambre Exterior	0.93
03	Tubería Exterior	0.96
04	empotrados	1

TABLAS N° 32

Corrección6: Porcentaje de construcción

01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	10	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO.

TABLA N° 33

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
--------------	--------------	--------

0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

TABLA N° 34
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0

TABLA N° 35
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	De lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5

b.2.-) CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCION. El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Base Construcción = (ValorM2Construccion * AreaPiso);

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FactorTerminados * FactorPorcentajeConstruccion * FactorHabitabilidad

Avalúo Final Piso=(AvalúoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * depreciación

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Art. 35. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **1.30 X1000 (1.30 por mil)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 36. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 37 –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 38. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 39.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada “La Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 y 2025

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, el 26 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
MABEL MARCELA
MALDONADO VERA

f) Sra. Marcela Maldonado Vera
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN JUAN BOSCO.**



Firmado electrónicamente por:
ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO

f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO que la **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, en dos sesiones Ordinarias de fecha 18 de diciembre y 26 de diciembre del 2023.

San Juan Bosco, a 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO**

f) Dra. Paquita Abad Toledo.
SECRETARIA DE CONCEJO.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO. Ejecútese y publíquese.- San Juan Bosco, 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MABEL MARCELA
MALDONADO VERA**

f.) Sra. Marcela Maldonado Vera.
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JUAN BOSCO.**

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Sra. Marcela Maldonado Vera, ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO, el veinte y seis de diciembre del dos mil veinte y tres, San Juan Bosco, Morona Santiago, lo **CERTIFICO**.

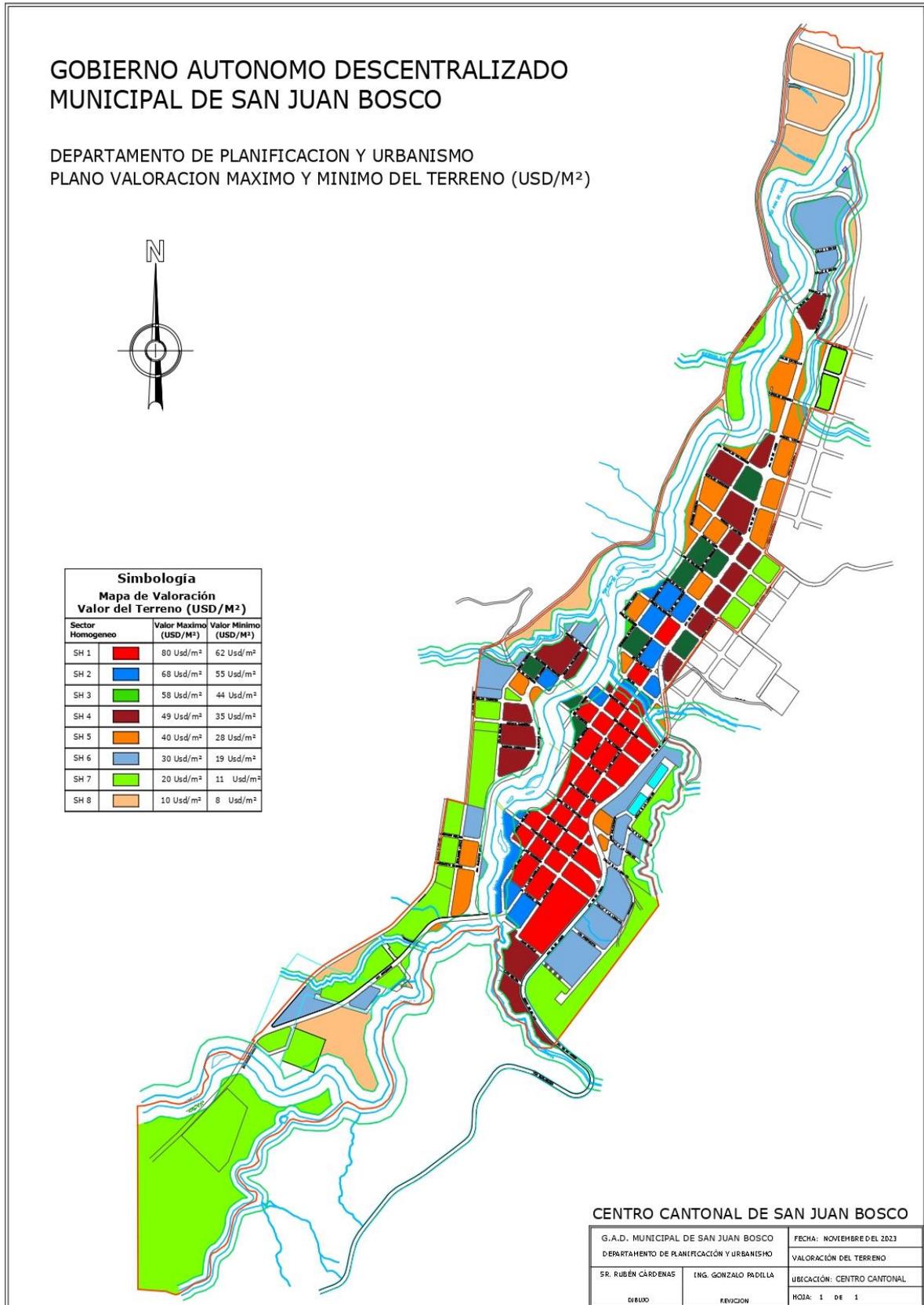


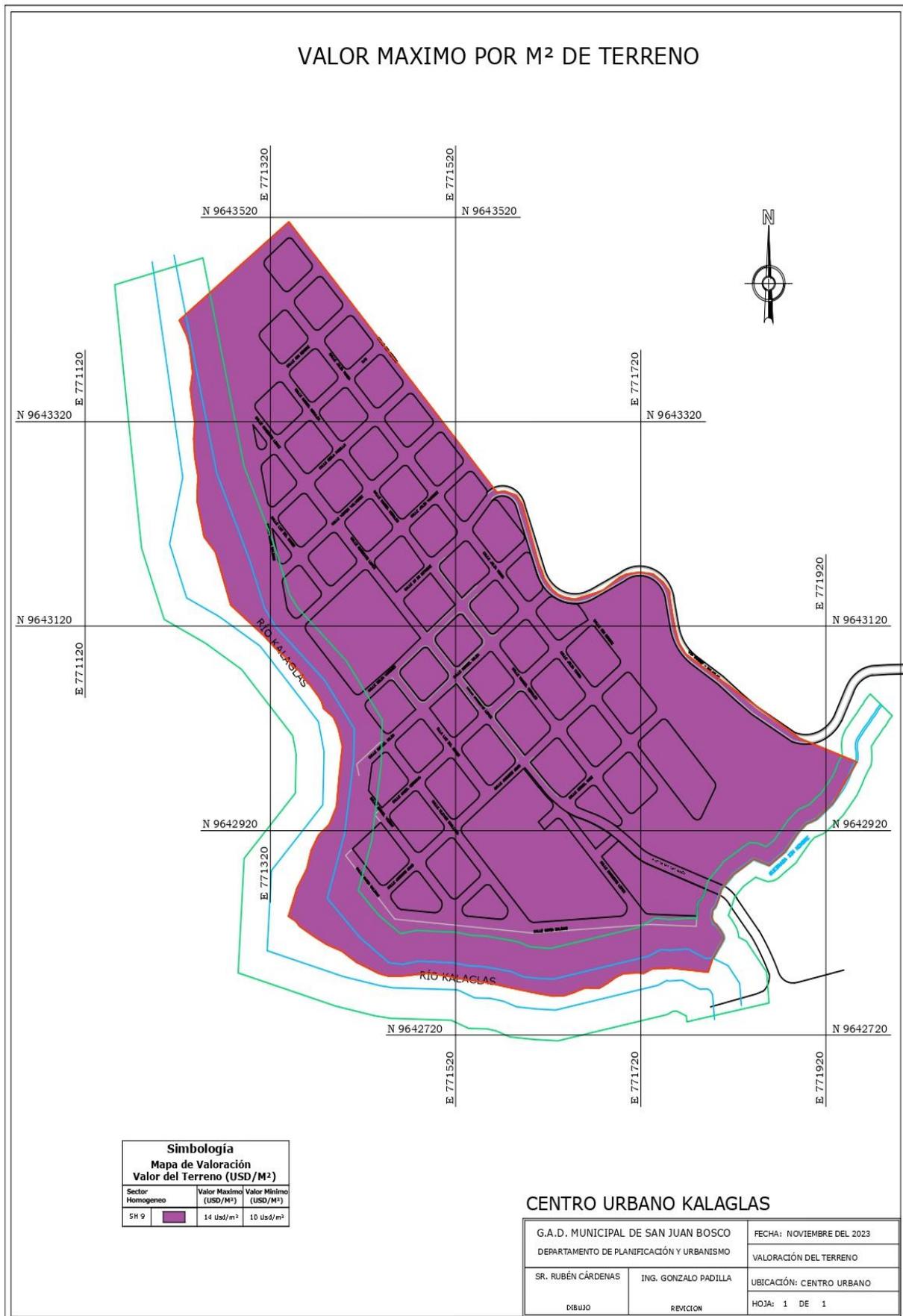
Firmado electrónicamente por:
**ELVIA PAQUITA ABAD
TOLEDO**

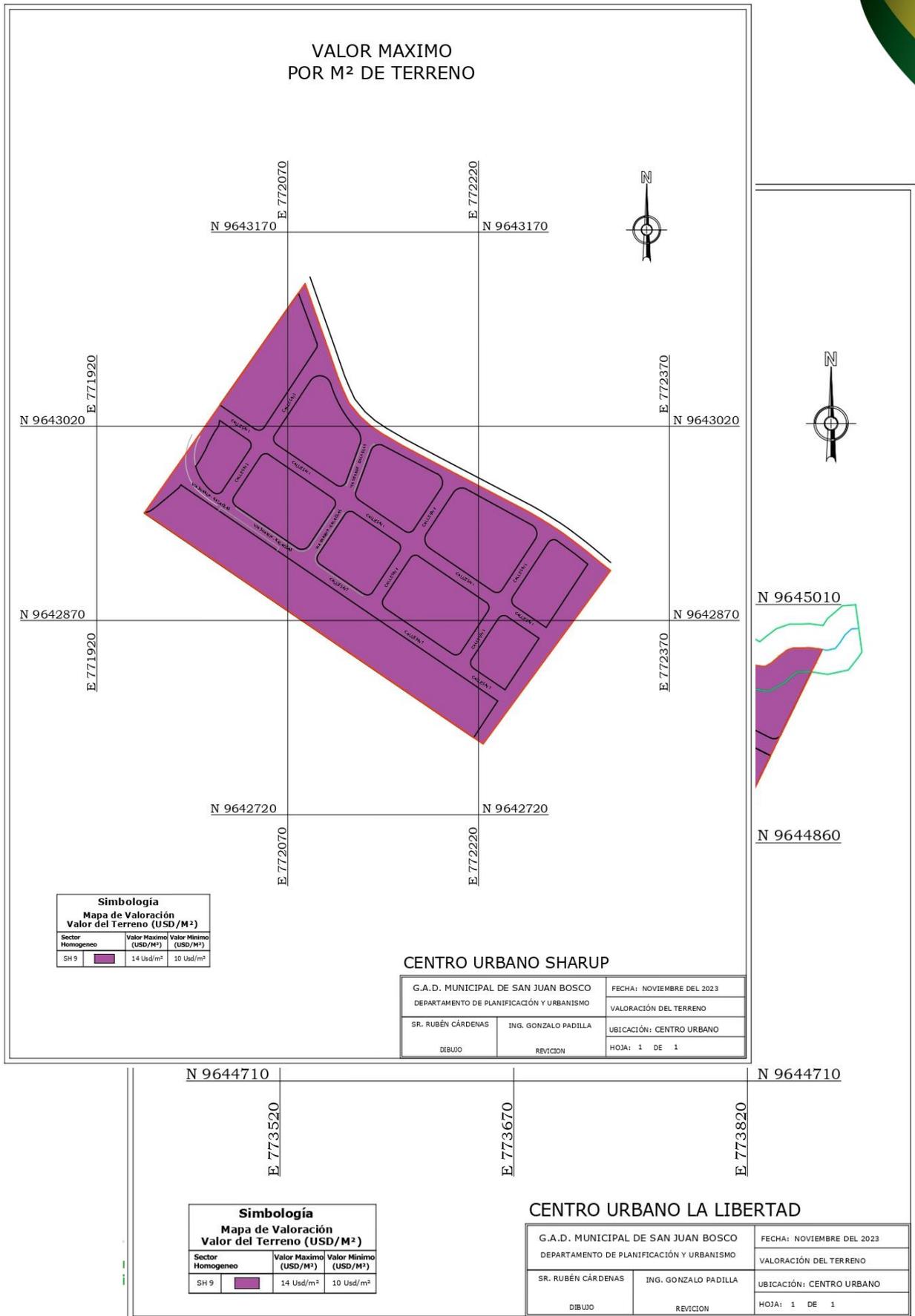
f) Dra. Paquita Abad Toledo
SECRETARIA DE CONCEJO.

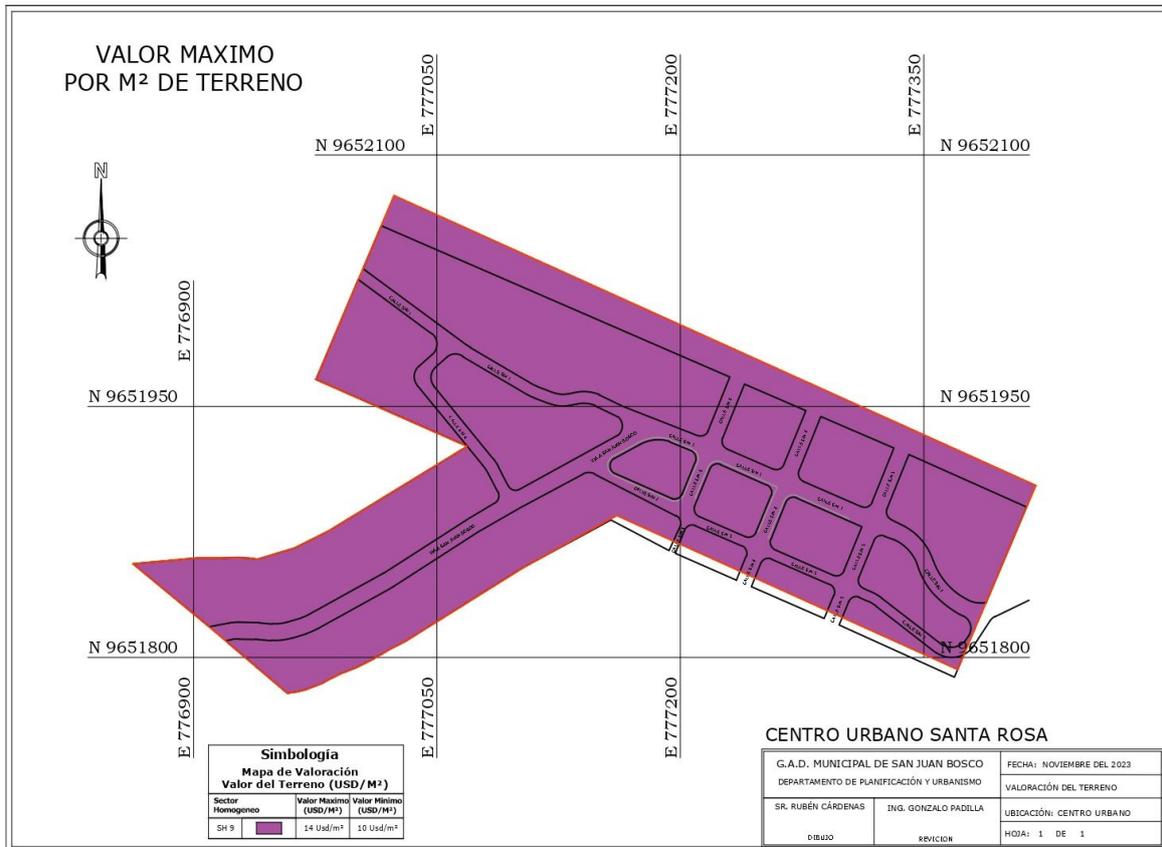
ANEXO 1

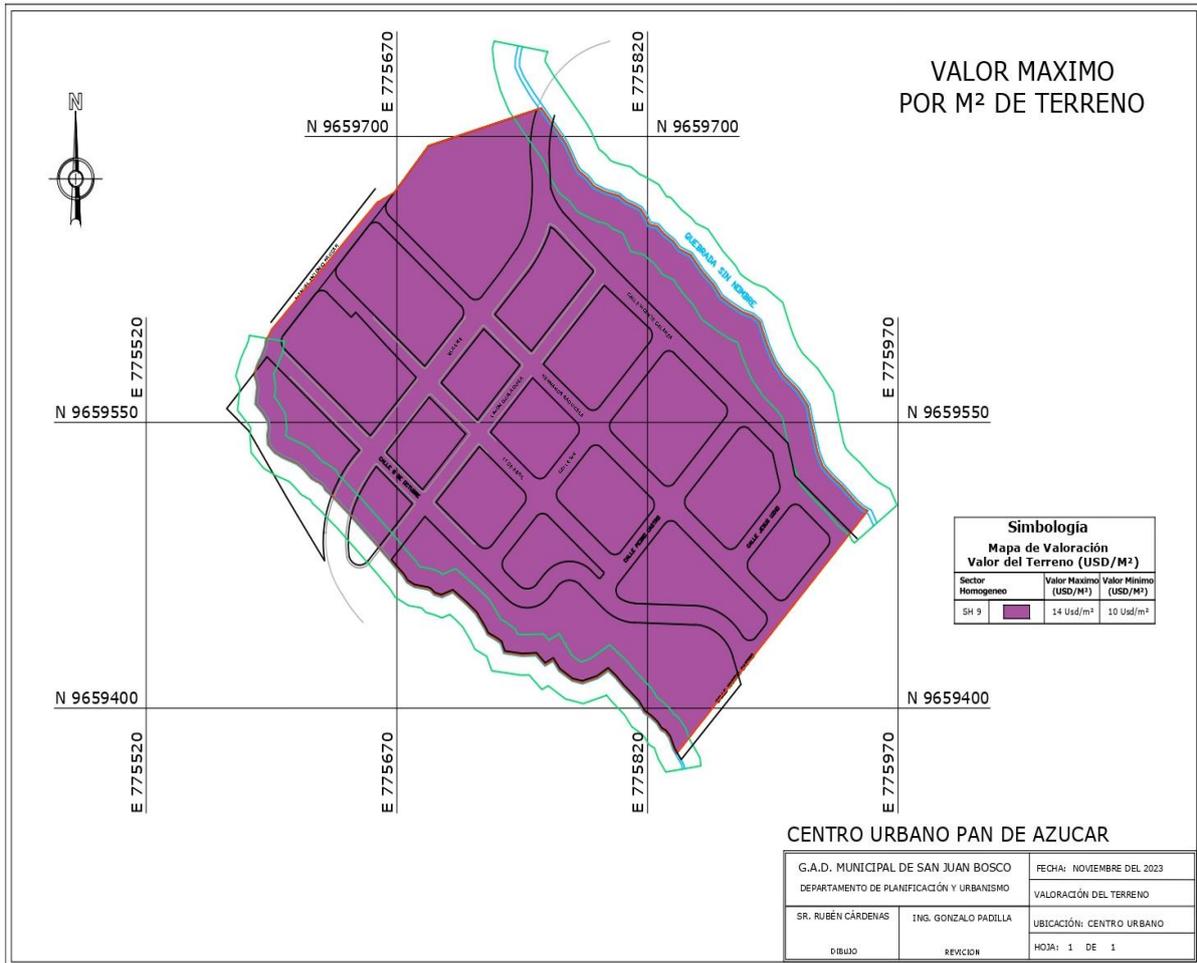
PLANO DEL VALOR DEL SUELO BIENIO 2024-2025

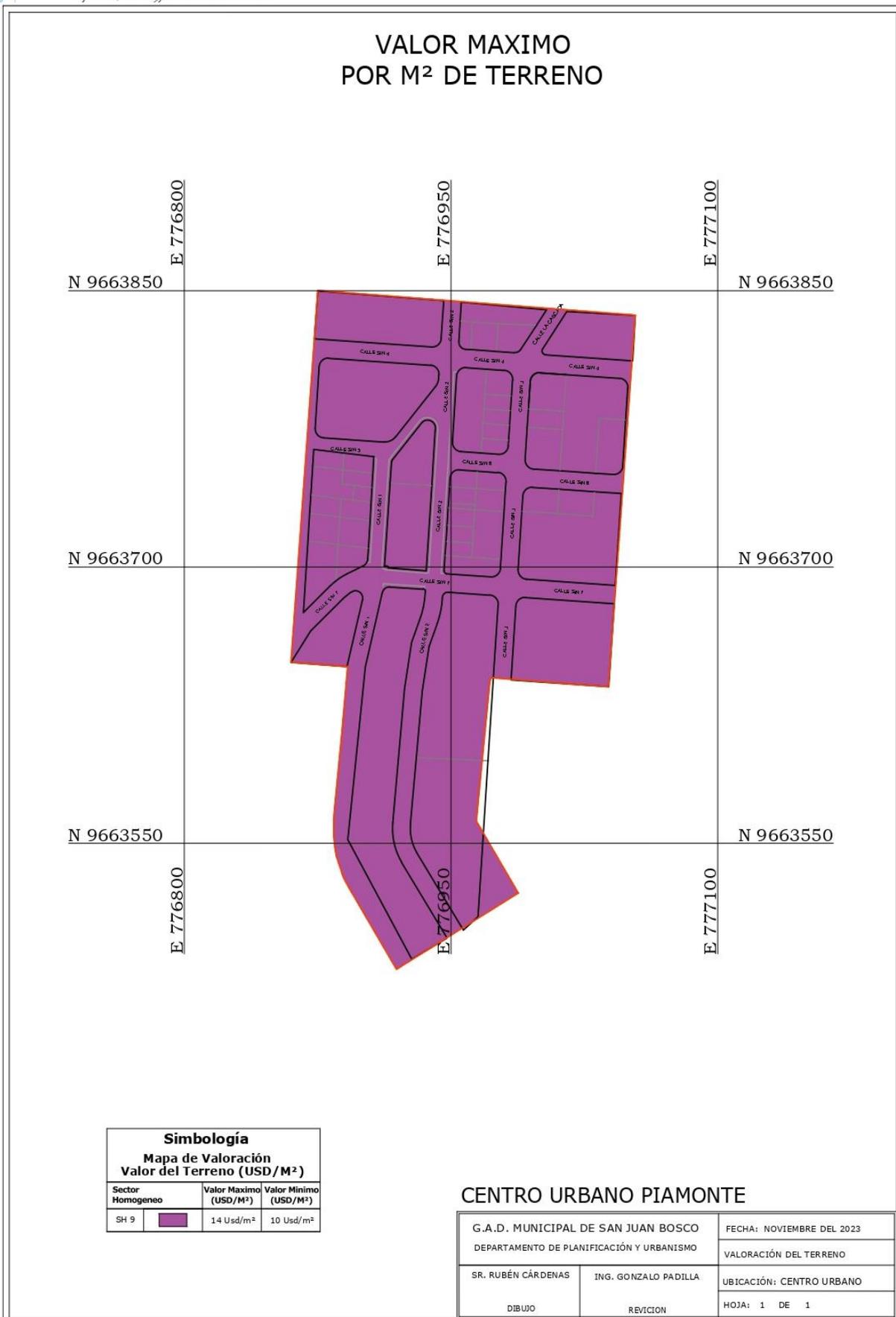


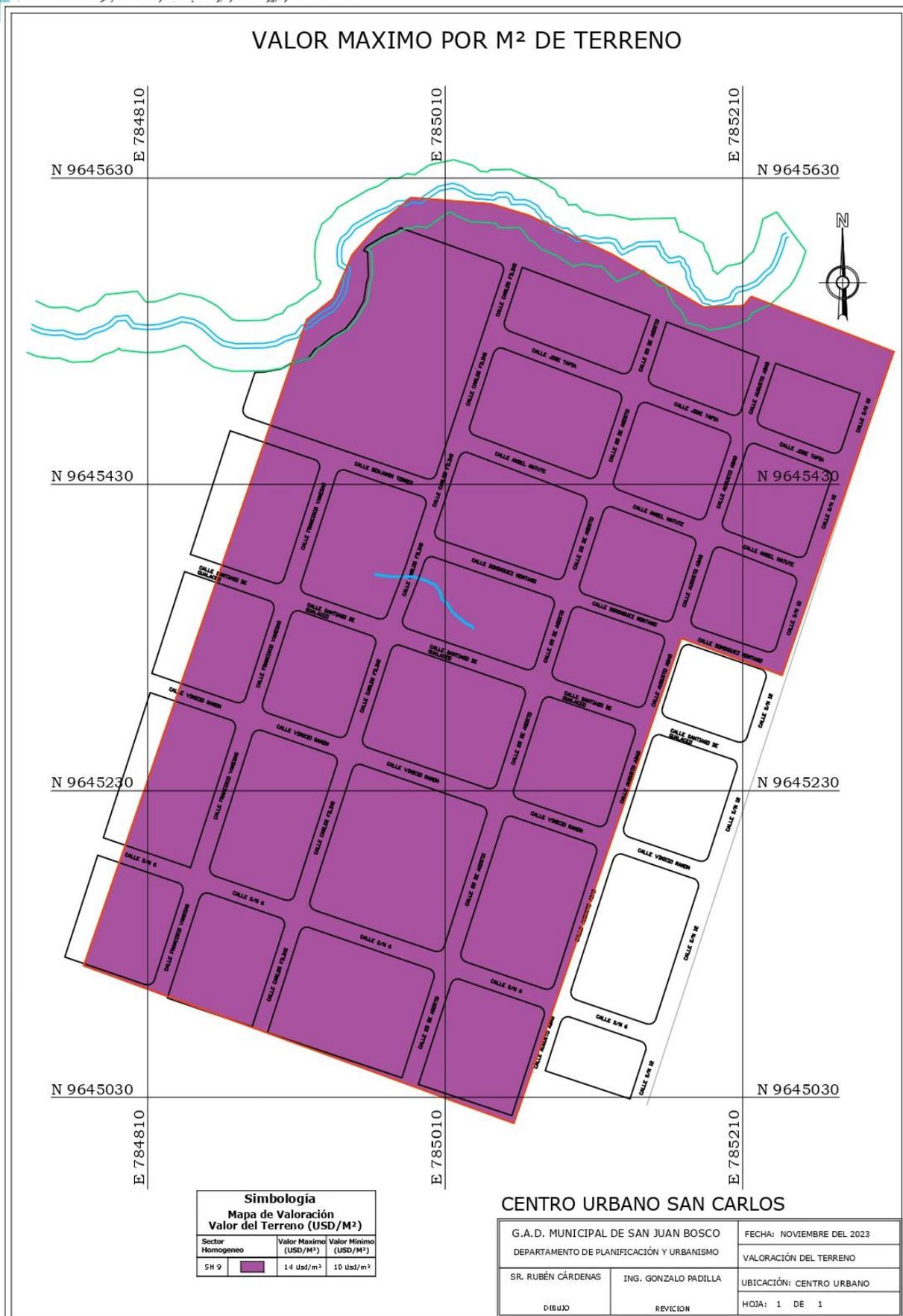


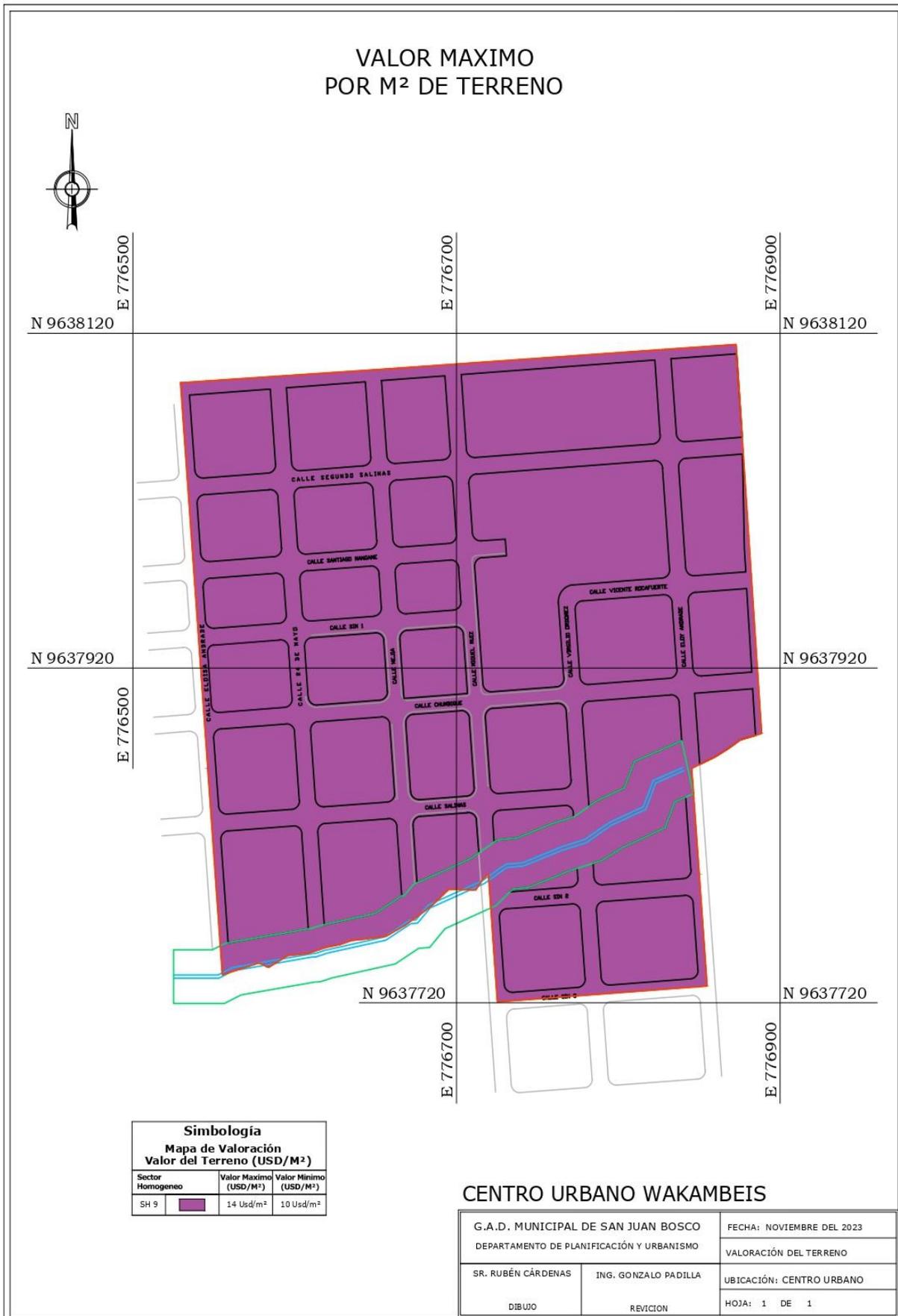


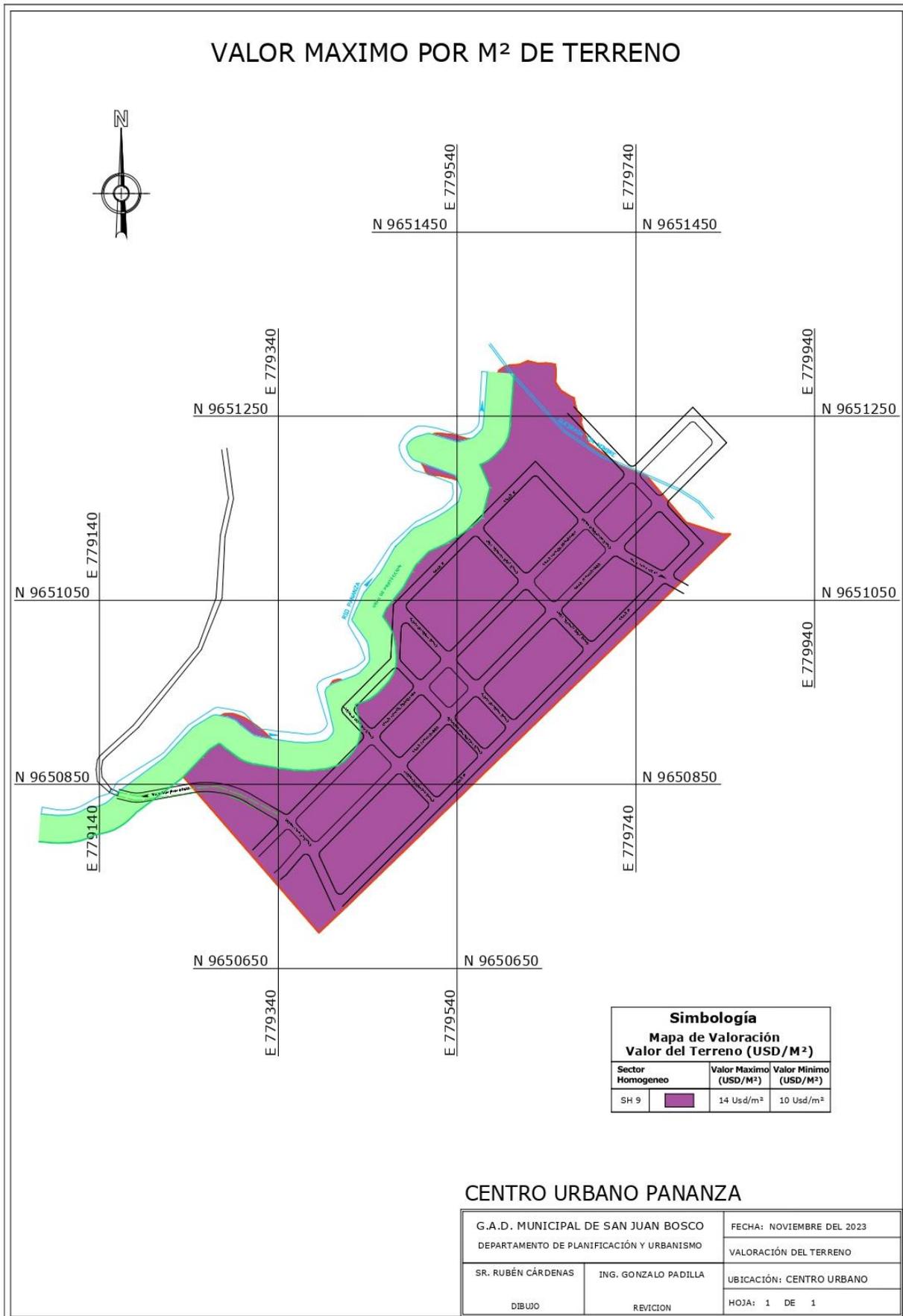












ANEXO 2

CUADRO DE VALORES DEL SUELO BIENIO 2024-2025

ESTUDIO DE VALORACION DEL SUELO					
CUADRO DE VALORES DEL SUELO					
PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANO	VALOR MAXIMO	VALOR MINIMO
50	01	03	7	80	70
50	01	03	10	80	70
50	01	03	11	80	70
50	01	03	12	80	70
50	01	03	13	80	70
50	01	03	16	80	70
50	01	03	17	80	70
50	01	03	22	80	70
50	01	03	23	80	70
50	01	03	30	80	70
50	01	03	31	80	70
50	01	03	33	80	70
50	01	03	34	80	70
50	01	03	35	80	70
50	01	03	41	80	70
50	01	03	42	80	70
50	01	03	43	80	70
50	01	03	47	80	70
50	01	03	48	80	70
50	01	03	49	80	70
50	01	03	52	80	70
50	01	03	6	80	70
50	01	03	5	79	69
50	01	03	51	77	68
50	01	03	18	76	67
50	01	03	2	75	66
50	01	03	3	75	66
50	01	03	46	75	65
50	01	03	21	74	65
50	01	03	32	74	65
50	01	03	44	74	65
50	01	02	26	73	64
50	01	02	36	71	62
50	01	03	53	71	62
50	01	02	30	68	60
50	01	02	38	68	59
50	01	02	39	68	59
50	01	02	18	67	59
50	01	02	35	65	57
50	01	02	27	65	56

SECTOR HOMOGENEO 1

SHOMOGENEO 2

50	01	03	45	64	56
50	01	03	55	64	56
50	02	02	08	64	56
50	01	02	19	63	55
50	01	03	54	63	55
50	01	03	8	63	55
50	01	02	29	58	51
50	01	01	28	58	51
50	01	02	17	56	49
50	02	02	07	55	48
50	01	02	8	55	48
50	01	03	19	54	47
50	01	03	9	54	47
50	01	02	25	52	45
50	01	02	9	50	44
50	02	02	05	49	43
50	01	03	1	47	41
50	01	01	5	47	41
50	01	03	56	46	40
50	02	02	04	45	40
50	01	01	21	45	40
50	01	01	31	45	39
50	01	02	15	44	39
50	01	02	20	44	39
50	01	02	10	44	39
50	01	01	29	43	38
50	01	02	03	43	38
50	02	02	17	42	37
50	02	02	14	42	37
50	01	02	31	42	37
50	01	02	4	42	37
50	01	03	57	41	36
50	02	02	19	40	35
50	01	02	16	40	35
50	01	01	20	40	35
50	02	02	09	39	34
50	01	02	37	39	34
50	01	03	29	38	34
50	01	02	28	38	34
50	01	02	01	37	33
50	01	01	32	36	32
50	01	03	36	36	32
50	01	02	02	36	31
50	02	02	27	35	31
50	01	01	19	35	30

S HOMOGENEO 3

SECTOR HOMOGENEO 4

SECTOR HOMOGENEO 5

<i>¡Camuñaco juntos al desarrollo!</i>			30	35	30
50	01	01	22	34	30
50	01	01	27	33	29
50	02	02	22	33	29
50	01	01	18	33	28
50	01	02	40	33	28
50	02	03	01	32	28
50	01	01	10	32	28
50	01	01	11	32	28
50	01	01	12	32	28
50	01	01	13	32	28
50	01	02	07	32	28
50	02	02	10	32	28
50	02	01	5	32	28
50	01	03	14	30	27
50	01	03	40	30	26
50	01	03	50	29	26
50	02	02	28	29	25
50	02	02	06	29	25
50	01	03	04	29	25
50	01	01	01	26	23
50	01	01	02	26	23
50	01	01	03	26	23
50	01	01	04	26	23
50	01	02	41	25	22
50	01	03	37	25	22
50	01	03	28	25	22
50	02	02	21	24	21
50	02	02	12	23	20
50	02	01	11	22	20
50	01	02	03	22	19
50	02	02	03	22	19
50	02	02	11	24	21
50	02	03	10	22	19
50	02	03	13	22	19
50	01	03	27	24	21
50	02	02	01	21	19
50	02	02	02	21	19
50	02	01	07	20	18
50	02	03	05	20	17
50	02	03	04	20	17
50	02	03	07	20	17
50	02	02	13	19	17
50	02	02	15	19	17
50	02	02	16	19	17
50	02	02	18	19	17

SECTOR HOMOGENEO 6

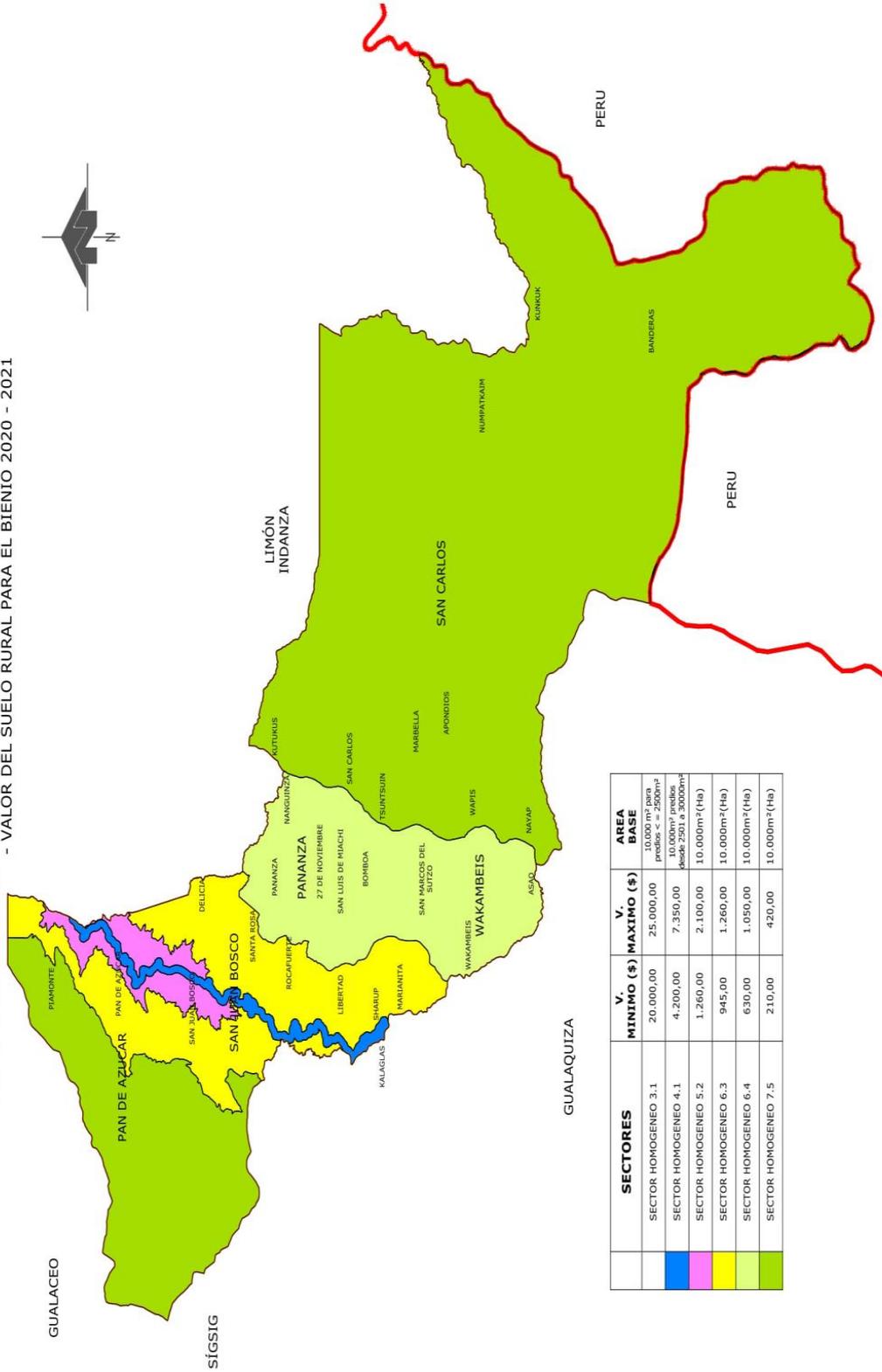
SECTOR HOMOGENEO 7

<i>¡Caminando juntos al desarrollo!</i>					
50	01	03	38	19	17
50	01	02	11	19	17
51	01	02	14	19	17
50	02	04	01	19	17
50	02	03	09	19	17
50	01	03	15	18	16
50	02	01	01	18	16
50	02	01	02	18	16
50	02	01	03	18	16
50	02	01	04	18	16
50	01	02	21	17	15
50	01	02	05	16	14
50	02	02	20	16	14
50	02	02	23	16	14
50	01	03	39	16	14
50	02	03	14	16	14
50	02	02	26	14	12
50	01	04	01	14	12
50	02	01	13	13	12
50	02	01	06	13	12
50	02	01	12	13	11
50	01	02	06	13	11
50	01	01	14	13	11
50	02	03	15	13	11
50	01	01	09	13	11
50	02	01	02	12	11
50	02	01	14	12	11
50	02	03	08	10	9
50	02	01	15	10	8
50	02	01	16	10	8
50	02	01	17	10	8
50	02	03	06	10	8
50	02	03	12	10	8
50	02	03	11	9	8
50	02	03	12	9	8

S HOMOGENEO 8

ANEXO 2 PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL

CANTÓN SAN JUAN BOSCO: - SECTORES HOMOGENEOS
- VALOR DEL SUELO RURAL PARA EL BIENIO 2020 - 2021

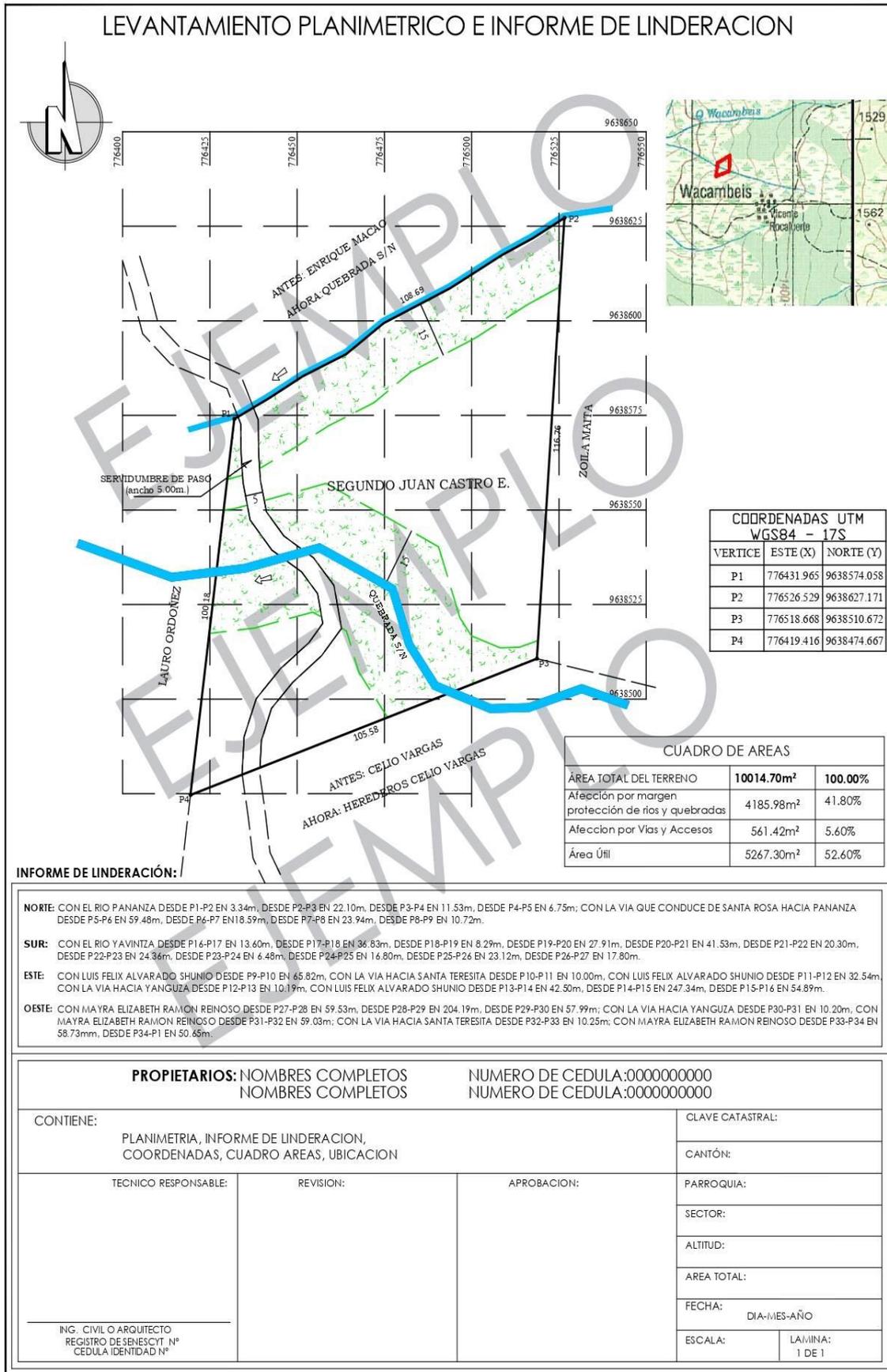


SECTORES	V. (\$)		AREA BASE
	MINIMO	MAXIMO	
SECTOR HOMOGENEOS 3.1	20.000,00	25.000,00	10.000m ² desde 2501 a 3000m ²
SECTOR HOMOGENEOS 4.1	4.200,00	7.350,00	10.000m ² desde 2501 a 3000m ²
SECTOR HOMOGENEOS 5.2	1.260,00	2.100,00	10.000m ² (Ha)
SECTOR HOMOGENEOS 6.3	945,00	1.260,00	10.000m ² (Ha)
SECTOR HOMOGENEOS 6.4	630,00	1.050,00	10.000m ² (Ha)
SECTOR HOMOGENEOS 7.5	210,00	420,00	10.000m ² (Ha)

VALOR DEL SUELO POR PARROQUIAS

PARROQUIA/ZONA/SECTOR/ POLIGONO	EXLENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALOS	MALOS CON PENDIENTES PRONUNCIAD AS	CERROS	PENAS
50.051.001.001	3000	2400	2100	1800	1530	750	600	420
50.051.001.002	2286	1829	1600	1371	1166	571	457	320
50.051.001.003	1714	1371	1200	1029	874	429	343	240
51.051.001.001	2400	1920	1680	1440	1224	600	480	336
52.051.001.001	600	480	420	360	306	150	120	84
53.051.001.001	1800	1440	1260	1080	918	450	360	252
53.051.001.002	1429	1143	1000	857	729	357	286	200
54.051.001.001	1800	1440	1260	1080	918	450	360	252
54.051.001.002	1429	1143	1000	857	729	357	286	200
50.051.001.004	35714	28571	25000	21428	18214	8929	7143	5000
50.051.001.005	10500	8400	7350	6300	5355	2625	2100	1470

PREDIOS
MENORES
O IGUAL A
2500 M2
PREDIOSD
E 25001 A
30000M2



ANEXO 4

 <p>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO</p>	
<p>ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA / COLINDANTE</p>	
<p>Yo, Sr./Sra. _____ con C.I.N° _____ en calidad de persona interesada para la adjudicación de un lote de terreno ubicado en la parroquia _____, cantón San Juan Bosco, provincia de Morona Santiago. barrio _____, describo los linderos del predio objeto de adjudicación / actualización:</p>	
<p>Norte: _____</p>	
<p>Sur: _____</p>	
<p>Este: _____</p>	
<p>Oeste: _____</p>	
<p>[Se deberá llenar con nombres completos de colindantes, y sus respectivas distancias]</p>	
<p>La información consignada en la presente ACTA DE CONFORMIDAD DE LA PERSONA INTERESADA/COLINDANTE es verdadera y podrá ser verificada por el GAD Municipal de San Juan Bosco. En caso de falsedad u ocultamiento de información el propietario se somete a las penas previstas en el Art. 270 del Código Orgánico Integral Penal.</p>	
<p>En relación a lo descrito con anterioridad y en calidad de colindantes del terreno ratificamos las medidas y puntos establecidos en la Inspección realizada por parte del GAD Municipal de San Juan Bosco en conjunto con la parte interesada, de esta manera renunciamos a posibles reclamos posteriores.</p>	
<p>Para constancia y que surja efecto suscribimos la presente acta el día de hoy _____ día / mes / año</p>	
<p>PERSONA INTERESADA</p> <p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>COLINDANTE</p> <p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>
<p>PERSONA INTERESADA</p> <p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>	<p>COLINDANTE</p> <p>NOMBRE: _____</p> <p>CI: _____</p> <p>TELÉFONO: _____</p>
<p>Notas: Adjuntar una copia simple de la cédula de identidad de cada uno de los colindantes. En caso de existir más colindantes se deberá suscribir al reverso de la presente.</p>	

<p>CROQUIS DE UBICACIÓN</p>	<p>OBSERVACIONES</p>
<p>ESPACIO PARA FIRMAS ADICIONALES [Incluir nombre, número de cédula y número de teléfono del colindante]</p>	



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.