

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BALSAS**

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL
BIENIO 2022 - 2023**

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023
EN EL CANTÓN BALSAS.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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.”; la misma confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

En este marco la Constitución de la República, reconoce al Estado ecuatoriano como descentralizado, guiado por los principios de equidad interterritorial, integración, solidaridad y unidad territorial. También establece que los Gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Las municipalidades 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; de acuerdo a lo que establece el COOTAD

Es de importancia resaltar que el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el coronavirus SARS-CoV2, causante del COVID-19. La rápida propagación del virus, tanto a nivel internacional como nacional, motivó la reacción de la Administración Pública Central y los diversos niveles de gobierno, que adoptaron medidas excepcionales con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

La propuesta de ordenanza busca establecer que en virtud de la pandemia y con motivo de la desaceleración económica, el valor de los predios o de bienes inmuebles no han subido de valor, siendo este el argumento necesario para mantener los impuestos prediales para el próximo bienio.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial"

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que las municipalidades de forma obligatoria deben actualizar el catastro y la valoración de la propiedad urbana y rural cada dos años, norma sobre la cual el Gobierno Municipal de Balsas ha decidido establecer una excepcionalidad en virtud de la paralización global del comercio y de las finanzas públicas.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Actualización de los impuestos.- 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 artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización impone que la banda impositiva que se aplicara al valor de la propiedad urbana deberá establecerse entre el cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %).

Que, mediante decreto presidencial No. 1017 del 16 de marzo de 2020, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 163, del 17 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Lenin Moreno Garcés, procede a declarar el estado de excepción por calamidad doméstica en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus y la declaratoria de la pandemia COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para la

ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la eminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador;

Que, en el Registro Oficial suplemento 229 de 22 de junio de 2020 se ha publicado la Ley Orgánica de Apoyo Humanitaria, la cual contiene una serie de políticas públicas tendientes a mitigar los efectos adversos con motivo de la pandemia COVID 19.

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

ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 EN EL CANTÓN BALSAS.

CAPITULO I.

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1. OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de la cabecera parroquial y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACION.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los inmuebles del cantón Balsas.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS.- Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balsas, aquellos sobre los cuales ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio

público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Artículo 5.- 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 Balsas.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en el Municipio de Balsas comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Artículo 6. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella, la propiedad separada del goce de la misma, 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.

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

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 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 los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad del cantón Balsas será adscrito al GAD Municipal de Balsas, el cual se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 9. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 10. NOTIFICACION.- 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 11. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Balsas.

Artículo 12. SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como lo señala la ley, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Balsas.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos de conformidad con la legislación vigente.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas por Ley, como por ejemplo:

1. Las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones o que tuvieran un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, sean éstas nacionales o extranjeras que se encuentren legalmente establecidas en el país, tendrán derecho a la exoneración del pago del impuesto predial urbano.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el impuesto en referencia se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

2. Los propietarios cuyos predios urbanos soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de la adquisición; construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones de conformidad a lo establecido en el artículo 503 del COOTAD.
3. Las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, y la normativa tributaria que fuere, se les aplicará una exoneración de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%.

Los deducciones, o rebajas de los contribuyentes con respecto a las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Artículo 15. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la dependencia financiera municipal ordenará a la oficina

de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 16. LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. -Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 17. 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 18. 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 la legislación respectiva.

Artículo 19. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los

contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, previa presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 20. 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. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 21. OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 22.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Artículo 23. - 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:

- 1) Identificación predial

- 2) Tenencia
- 3) Descripción del terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso y calidad del suelo
- 6) Descripción de las edificaciones

Artículo 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados adicionalmente a los impuestos establecidos en los Art 501 al 513 del COOTAD.

Artículo 25. 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 la Ley; 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, 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 permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

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

Matriz de Sectores Homogéneos y precios de la Parroquia Balsas

SECTOR HOMOGENE O	LIMITE SUPERIO R	LIMITE INFERIO R	PRECIO SUPERIO R	PRECIO INFERIO R	NUMERO DE MANZANA S
1	9,86	8,13	110,38	91,01	12
2	7,76	6,34	86,87	70,97	14
3	5,9	4,58	66,05	51,27	24
4	4,55	2,8	50,93	31,34	23
5	2,67	1,03	29,89	11,53	39

Matriz de Sectores Homogéneos y precios de la Parroquia Bellamaría

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR	PRECIO SUPERIOR	PRECIO INFERIOR	NUMERO DE MANZANAS
1	8,77	6,19	82,52	58,24	7
2	6,16	3,89	57,96	36,6	18
3	3,56	0,97	33,5	9,13	46

Del valor base que consta en el sistema, del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de cada predio, se modifican los valores de acuerdo al cuadro arriba indicado, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado, geométricos; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo; accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1. - GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO

1.2.-FORMA

1.3.-SUPERFICIE

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

FACTOR

1.0 a .94

1.0 a .94

1.0 a .94

1.0 a .95

2.-TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

1.0 a .95

2.2. -TOPOGRAFIA

1.0 a .95

3.-ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

FACTOR

3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA

1.0 a .88

AGUA POTABLE ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS	FACTOR
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	
4.- ZONAS DE RIESGO	1.0 a .93
5.- FACTORES DE AFECTACIÓN	1.0 a .93

Aquellos predios ubicados en estas zonas urbano marginales y establecidos como tal en la ficha catastral, considerando sus características de urbano marginales serán depreciados con un coeficiente igual a 0,3% de su valor del suelo.

Por otra parte, aquellos predios con características rurales y agrícolas ubicados dentro del perímetro urbano que no presentan proceso de urbanización alguno

y mayores a 2500 m² se depreciarán con un coeficiente igual a 0.05 de su valor del suelo.

b. Valor de las 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 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, contrapiso, entrepiso, paredes, y cubierta.

En acabados;

Revestimiento de pared, revestimiento de cubierta, tumbados, ventanas, vidrios, puertas.

En instalaciones; acabado de piso, agua proviene, agua recibe, eliminación de excretas, energía eléctrica, eliminación de basura.

Otras inversiones; aceras y cercas, cerramiento, piscina de natación, sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, vías y caminos e instalaciones deportivas, etc.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de

dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Artículo 26. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 27. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas :

- a. El 1 ‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados ; y,
- b. El 2 ‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá 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 deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

En la planilla de pago del impuesto predial, se incluirán cinco dólares por concepto de gastos administrativos.

Artículo 28. IMPUESTO 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 se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Balsas, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

Artículo 30. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL .- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2 ‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 31. LIQUIDACION 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

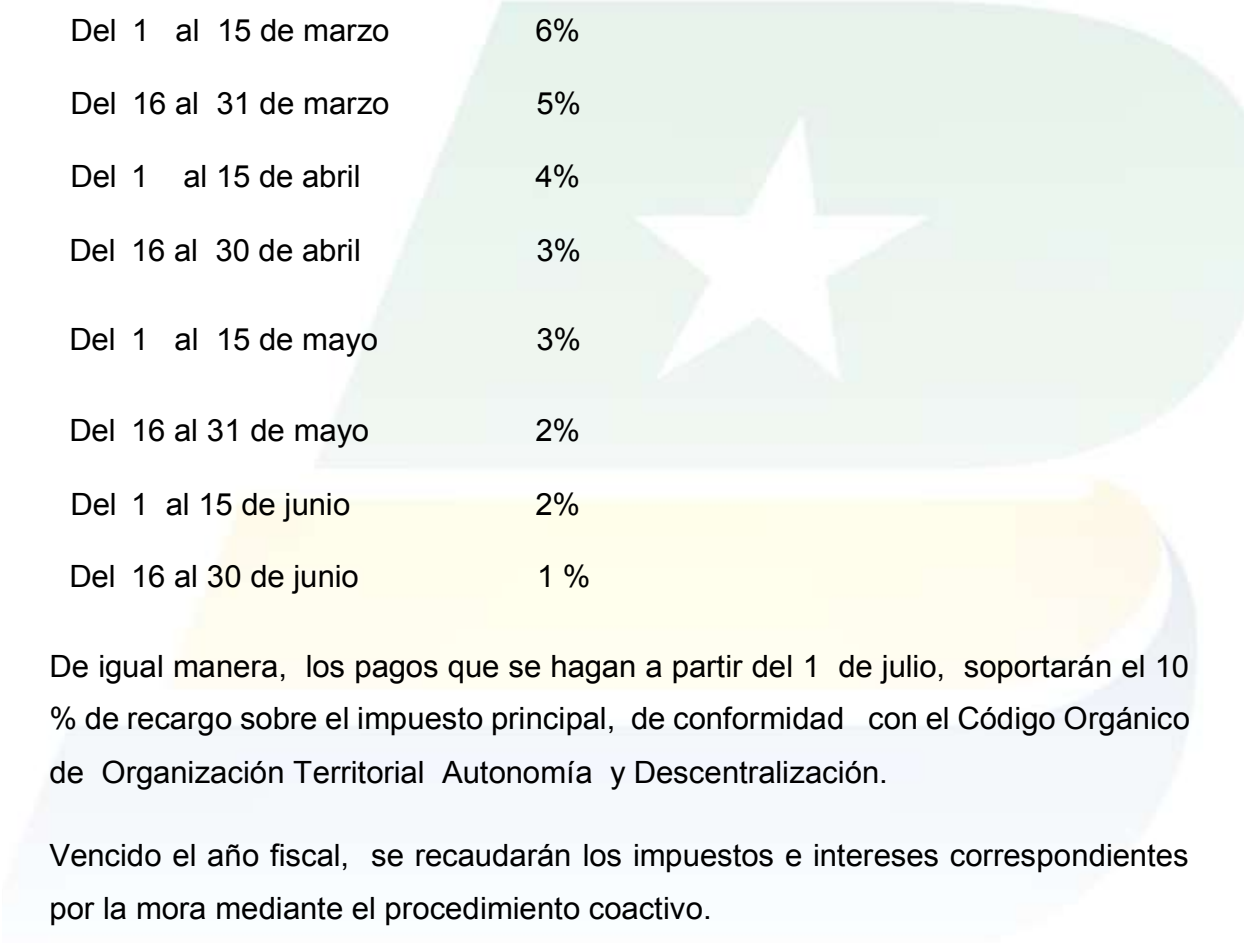
Artículo 33. ZONAS URBANO MARGINALES .- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúas 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 34. EPOCA 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 35. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.- Se garantiza la rebaja en el pago del impuesto por situaciones determinadas en la legislación nacional, previa la demostración de las particularidades de cada caso, para lo cual se deberá ejercer este derecho 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.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36. 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.

Artículo 37. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos:

1. El impuesto a la propiedad rural.
2. Impuestos adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 38. 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 39. 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:

- 1) Identificación y ubicación.
- 2) Datos del propietario/s, poseedor/es o posesionario/s.
- 3) Situación legal del predio.
- 4) Infraestructura y servicios.
- 5) Características del lote.

- 6) Uso de la tierra.
- 7) Edificación.
- 8) Obras complementarias o mejoras.
- 9) Croquis del predio.
- 10) Colindantes.
- 11) Informante.
- 12) Responsables.

Artículo 40. 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 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a. Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL AREA RURAL DE BALSAS

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios 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 sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente.

MATRIZ GENERADA SEGÚN LOS SECTORES HOMOGENEOS

SECTOR	PUNTO PROM	Rango de Superficies												
		0,00 01 - 0,05 00	0,05 01 - 0,10 00	0,10 01 - 0,15 00	0,15 01 - 0,20 00	0,20 01 - 0,25 00	0,25 01 - 0,50 00	0,50 01 - 1,00 00	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	100 - 500 Ha	,+ 500 Ha
SECTOR I	84	1000 00	8000 0	6000 0	4000 0	2000 0	1000 0	5000	300 0	300 0	300 0	300 0	3000	300 0
SECTOR II	70	5000 0	4000 0	3200 0	2560 0	2048 0	1638 4	1310 7	200 0	200 0	200 0	200 0	2000	200 0
SECTOR III	60	3000 0	2400 0	1920 0	1536 0	1228 8	9830	7864	150 0	150 0	150 0	150 0	1500	150 0

SECTO		2000	1600	1280	1024				100	100	100	100		100
R IV	43	0	0	0	0	8192	6554	5243	0	0	0	0	1000	0

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, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos de: titularidad, accesibilidad a servicios básicos, tipo de vía, capa de rodadura, disponibilidad de riego, método de riego, poblaciones cercanas, uso de la tierra, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

TIENE TÍTULO		SERVICIOS BÁSICOS					TIPO DE VIA								
SI	NO	AGUA	ALCANTARILLADO	ENERGÍA	COMUNICACIÓN	RECOLEC BASURA	NO TIENE	AUTOPISTA	AVENIDA	CALLE	CARRETERA		CAMINO VERANO	CAMINO VECINAL	SENDERO
1.000	0,9	5	INDICADOS		1,000		0,900	1,000	0,980	0,976	0,960	0,942	0,742	0,930	0,920
		4	INDICADO		0,939										
		3	INDICADO		0.977										

2	INDICADO RES	0,965
1	INDICADO RES	0,953
0	INDICADO RES	0.942

CAPA DE RODADURA								DISPONIBILIDAD			MÉTODO RIEGO					
NO TIENE	HORMIGÓN	ASFALTO	ADOQUÍN	ADOQUÍN PIEDRA	EMPEDRADO	LASTRE	TIERRA	NO TIENE	PERMANENTE	OCASIONAL	NO TIENE	ASPERSIÓN	BOMBEO	GOTEO	GRAVEDAD	OTRO
0,9 00	1.0 00	0.9 80	0,9 60	0,9 45	0,9 30	0,9 15	0,9 00	0,94 2	1.1 00	1,0 50	1,0 00	1,1 00	1,0 75	1,0 50	0,9 50	1,0 00

POBLACIONES CERCANAS				USO DE LA TIERRA												
CAPITAL	CABECERA	CABECERA	ASENTAMIENTO	PECUARIO	AGRÍCOLA	ACUACULTURA	OTROS	SOCIALES	CONSERVACIÓN	FORESTAL	RESIDENCIAL	OTROS	SIN USO			

1,0 00	0,9 67	0,9 76	0,9 60	1.1 00	1.0 75	1,0 75	1,0 25	1,0 00	0,9 50	0,9 25	0,9 00	1,0 00	0,90 0
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

INVERSIONES PERMANENTES

En el área rural se considerara como inversiones permanentes aquellas edificaciones que sirvan como vivienda con característica de habitacionales.

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: titularidad, accesibilidad a servicios básicos, tipo de vía, capa de rodadura, disponibilidad de riego, método de riego, poblaciones cercanas, uso de la tierra, calidad del suelo, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. 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 así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times VSH \times Fa$$

$$Fa = FaTi \times FaSB \times FaTV \times FaCR \times FaDR \times FaMR \times$$

En donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

VSH = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaTi = FACTOR TITULARIDAD

FaSB = FACTORES DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

FaTV= FACTOR POR TIPO DE VÍA

FaCR = FACTOR POR CAPA DE RODADURA

FaDR = FACTOR DE DISPONIBILIDAD DE RIEGO

FaMR = FACTOR DE MÉTODO DE RIEGO

FaPC = FACTOR DE POBLACIONES CERCANAS

FaUT = FACTOR DE USO DE LA TIERRA

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana).

Artículo 41. - 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 42.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 1.2 o/oo (uno punto dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 44.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Balsas, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

En la planilla del impuesto predial, se incluirá un valor de cinco dólares por servicios administrativos

Artículo 45.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad a efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa

del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 46. - 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

PRIMERA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sancionada por el señor Alcalde; sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional www.balsas.gob.ec y en el registro oficial, tal y como lo prevé el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Es dada y firmada en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Balsas, a los 29 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**YUBER FAVIAN
ANAZCO CHAMBA**

Sr. Yuber Favián Anazco Chamba
ALCALDE DEL CANTÓN BALSAS



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO JOSE
ANAZCO
VICENTE**

Abg. Leandro J. Anazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS

CERTIFICA:

Que, la presente *Ordenanza que Determina la Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2022 – 2023 en el cantón Balsas*, en cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del Art. 322 del COOTAD, fue analizada, discutida y aprobada en dos debates, esto es, en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria de fecha lunes 27 y miércoles 29 de diciembre de 2021, respectivamente.

Balsas, 29 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO JOSE
ANAZCO
VICENTE**

Abg. Leandro J. Anazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS

RAZÓN:

Siento como tal que el día de hoy 29 de diciembre de 2021, remito la *Ordenanza que Determina la Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos*

y Rurales para el Bienio 2022 – 2023 en el cantón Balsas, al señor Alcalde Yuber Favián Añazco Chamba, para su respectiva sanción y promulgación, de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322 del COOTAD.

Balsas, 29 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO JOSE
ANAZCO
VICENTE**

Abg. Leandro J. Añazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS

Yuber Favián Añazco Chamba, Alcalde del cantón Balsas, en uso de las atribuciones que me confiere los literales b) y g) del Art. 60 del COOTAD, en armonía con lo previsto en el inciso cuarto del Art. 322 del mismo cuerpo legal, al haber observado el fiel cumplimiento de todo el trámite legal pertinente, **DECLARO SANCIONADA** la presente *Ordenanza que Determina la Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2022 – 2023 en el cantón Balsas*.

Balsas, 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**YUBER FAVIAN
ANAZCO CHAMBA**

Sr. Yuber Favián Añazco Chamba
ALCALDE DEL CANTÓN BALSAS

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS

CERTIFICA:

Que, el señor Alcalde del cantón Balsas, sancionó la presente *Ordenanza que Determina la Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2022 – 2023 en el cantón Balsas*, el día 30 de diciembre de 2021.

Balsas, 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO JOSE
ANAZCO
VICENTE**

Abg. Leandro J. Añazco Vicente
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**



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

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.