



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 263

Quito, miércoles 7 de febrero de 2018

Valor: US\$ 2,50 + IVA



ALCALDIA DE BABAHOYO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABAHOYO

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

88 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- De Catastro “Que aprueba el plano del valor del suelo urbano; de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales: Caracol, Pimocha, La Unión y Mata de Cacao, y los centros poblados: Febres Cordero, Pueblo Nuevo, Matilde Esther, La Teresa, San José, San Agustín, Nueva Palma, El Saltadero y Jorge Yáñez; los factores de aumento o reducción del mismo, para la valoración de las edificaciones, por edad, estado de conservación de las construcciones y la recaudación de impuestos de predios urbanos, que registrá para el bienio 2018 - 2019

2

- Que aprueba el plano de valor del suelo rural, los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, los factores para la valoración de las edificaciones por edad, estado de conservación, los demás elementos valorizables, así como la determinación, administración y recaudación de los impuestos de predios rurales, que registrarán para el bienio 2018 - 2019.....

54



SECRETARÍA DE CONCEJO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABAHOYO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 en su numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de Los Gobiernos Municipales: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*.

Que, en el Art. 270 de la Constitución de la República determina que: *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.*

Que, el Art. 492 del COOTAD establece que: *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 inciso primero del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios”*.

Que, el COOTAD, dispone en su Art. 496 que: *“Las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio”.*

Que, el Art. 497 del COOTAD. - 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 Art. 501 inciso 1 del COOTAD, manifiesta: *“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”.*

Que el artículo 502 del COOTAD, establece: *Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

Que, el Art. 504 del COOTAD establece: *Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.*

En uso de la facultad legislativa prevista del artículo 57 letra a) del COOTAD.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE CATASTRO “QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO; DE LA CABECERA CANTONAL, DE LAS CABECERAS PARROQUIALES: CARACOL, PIMOCHA, LA UNIÓN Y MATA DE CACAO, Y LOS CENTROS POBLADOS: FEBRES CORDERO, PUEBLO NUEVO, MATILDE ESTHER, LA TERESA, SAN JOSÉ, SAN AGUSTÍN, NUEVA PALMA, EL SALTADERO Y JORGE YÁNEZ; LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL MISMO, PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS DE PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁ PARA BIENIO 2018 - 2019.”

Art. 1 DEFINICIÓN DE CATASTRO. Catastro “Es el inventario o censo estadístico-actualizado de los bienes inmuebles particulares y del Estado, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2 OBJETO. - El Concejo Cantonal de Babahoyo, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral urbano y en relación al Impuesto de la propiedad Urbana, serán todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas consideradas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 3 DEFINICIONES. - A los efectos de esta ordenanza de denominarse:

- Solar o lote. - La casa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.

- A los solares o lotes en donde existe o no edificación se la conocerá como predio para efecto de esta ordenanza.
- Avalúo de la Propiedad, es la Suma del Avalúo del Solar con el Avalúo de la Construcción.

Art. 4 ÁMBITO. - Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los solares inmersos en el área urbana de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales: Caracol, Pimocha, La Unión y Mata de Cacao, y los centros poblados: Febres Cordero, Pueblo Nuevo, Matilde Esther, La Teresa, San José, San Agustín, Nueva Palma, El Saltadero y Jorge Yáñez del Cantón Babahoyo.

Art. 5 DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Dirección Técnica de Avalúos y Catastros, administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor del suelo y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios de acuerdo al Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sirva de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

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 se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 6 DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y DE LA INFORMACIÓN QUE CONFORMA. - El catastro predial urbano es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastrales de acuerdo a:

6.1 Información Jurídica. - Datos legales referentes al derecho de la propiedad o posesión de bien inmueble, que consta respectivamente en la escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro del registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio; si

fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

Del título de dominio. - Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, por medio de títulos de propiedad, sean solares, predios individuales o condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.

De propiedades sin título de dominio. - Es el ingreso de información técnica son tener título de dominio a la base de datos catastral, cuando se ha construido una edificación sobre solar o lote de propiedad de otra persona natural o jurídica.

Existe información jurídica y técnica son título de dominio ingresada a la base de datos, cuando se ha levantado una edificación sobre solar de propiedad municipal, teniendo contrato de arriendo, debidamente inscrito en el libro de registro de propiedades municipales. Existe también información técnica ingresada en la base de datos, de edificaciones construidas sobre el solar municipal que no tienen contrato de arriendo; situación que será legalizada a través de la administración municipal.

6.2 Información físico – técnica. - Datos físico-técnico tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación de predios levantado, depuración de base de datos.

6.3 De la ficha predial urbana. - Es el documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo real; este sirva de base para el cálculo y determinación del impuesto predial.

La información catastral levantada, empadronada que conforma la base de datos, se diseña de acuerdo a los requerimientos establecidos por la

SECRETARÍA DE CONCEJO

municipalidad, ficha que ha sido elaborada por la Dirección Técnica de Avalúos y Catastros que ha determinado la información que debe contener, y que es la que a continuación consta:



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

6.4 De la información catastral individual. - La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta de:

- Derechos sobre el predio urbano
- Características del solar o lote y de edificaciones
- Modificaciones de avalúo por corrección de errores por: linderos, mensuras y áreas de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones et.
- Modificación de avalúos por aplicación de factores.

6.5 Cartografía. - La cartografía catastral digital a nivel de predios y edificaciones, que se empleará en el GAD Municipal de Babahoyo, a favor de la comunidad, es producto de la actualización de las propiedades en campo, información que ha sido depurada, georeferenciada, digitalizada, teniendo como referencia la cartografía base escala 1:1000 obtenida a partir de las fotografías aéreas digitales obtenidas en febrero de 2016.

Art. 7 AVALÚO 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 el COOTAD; 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.

El plano de Zonas Homogéneas Físicas, 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 de la ciudad, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una en el área urbana de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales: Caracol, Pimocha, La Unión y Mata de Cacao, y los centros poblados: Febres Cordero, Pueblo Nuevo, Matilde Esther, La Teresa, San José, San Agustín, Nueva Palma, El Saltadero y Jorge Yáñez del Cantón Babahoyo.

7.1 PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- Apruébese el Plano de Zonas Geoeconómicas (Plano del Valor del Suelo) para predios urbanos de la cabecera cantonal, cabecera parroquial y centros urbanos.

Se definieron áreas territoriales denominadas Zonas Geoeconómicas para efecto de valoración, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme consta en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

7.2 DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO. - El plano de valoración de suelo deberá de manera forzosa, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, para este año se actualizará para el año 2017; labor que deberá ser realizada por la Dirección Técnica de Geomática Avalúos y Catastros. Se anexa a este documento el plano del valor del suelo (Anexo 1).

Art. 8 VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios urbanos de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, se tomará en cuenta las características endógenas (los servicios que están dentro del lote) y exógenos (los servicios que están fuera del lote), aplicado factores de aumentos o reducción, en relación con las características de lotes, definido como tipo o modalidad en cada zona de intervención.

Art. 9 FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y COEFICIENTE MODIFICATORIO QUE INTERVIENEN PARA SU VALORACIÓN.

9.1.- Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor terreno por los aspectos:

- Geométricos y Localización

- ✓ Factor Frente (Ff)

La expresión matemática para determinar la influencia del frente, es la siguiente:

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para implementar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: $0.5 Ft < Fa < 2 Ft$

Los lotes tipo son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberá calcular en base de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0,5}$

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

✓ **Localización Manzana (Frente Relativo)**

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos. Este nuevo valor se ingresa como frente relativo del predio.

Factor Localización
$Fe = \frac{f1 + f2 + f3 \dots \dots \dots fn}{2}$

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2,..n del lote

Factor Forma (Fr)

Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo:

Factor Forma
$Fr = \left(\frac{S}{f} \right)$

Fr = Fondo relativo o equivalente

S = Superficie o área del lote a avaluar

f = Frente

*Determinará un nuevo fondo relativo

✓ **Factor Tamaño (Ft)**

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicará la siguiente fórmula:

Factor Tamaño
$Ft = \frac{0,3 \times St}{Sa} + 0,70$

Ft= Factor tamaño

Sa= Superficie de lote a avaluar

St= Superficie del lote tipo

0,3= Valor constante de la expresión

0,7= Valor constante de la expresión

El factor de tamaño deberá cumplir con la siguiente expresión
 $0,7 < Ft < 1,2$

- Topográficos

INDICADORES	FORMULA
2.1.- A NIVEL	1.0
2.2.- ASCENDENTE	$F = 1 \cdot \frac{D}{2}$
2.2.- DESCENDENTE	$F = 1 \cdot \frac{2D}{3}$

- Servicios Básicos e Infraestructura

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,9
	X	X	X			80%	0,8
	X	X				70%	0,7
	X					60%	0,6
	Sin Servicios					60%	0,6

Por lo que para la valoración individual del terreno (V_t) se considerarán (V_b) el valor M^2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (F_c) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c.$$

V_t = Valor del terreno;

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote;

Fc= Factor total de corrección, resultante¹ del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art.- 10 AVALÚO 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 avaluada 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, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones: sanitarias baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para el cálculo de la valoración de la construcción urbana se establecen los siguientes criterios:

- I. **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que suministran protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmósfera. Se determina dentro de una tipología o categoría de la construcción: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.
- II. **Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y cuya característica es que no posee una cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

- III. **Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I

Construcciones Cubiertas

Valores Unitarios por m² de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
3. Las categorías por acabados exteriores (A, B, C, D, y E de la Tabla A), se definen por la suma de los pesos asignados de: Paredes, Cubiertas, Marcos de Ventanas, Vidrios y Puertas. El resultado arroja la categoría para encontrar su correspondencia en la Tabla No. B.
4. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla No. B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comerciales, salud, hoteles, entre otros servicios.

TABLA B
Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías/Categorías
Costos Directos + Costos Indirectos

SISTEMAS ESTRUCTURALES	1-3 PISOS								4-5 PISOS									
	A		B		C		D		E		B		C		D		E	
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO	148,00	274,00	435,00	460,00	575,00	619,00	744,00	813,00	273,00	469,00	496,00	644,00	693,00	826,00	902,00			
METÁLICO	156,00	269,00	409,00	433,00	619,00	666,00	773,00	844,00	271,00	441,00	467,00	694,00	747,00	890,00	972,00			
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	142,00	197,00	376,00	398,00	627,00	675,00	791,00	864,00	198,00	405,00	429,00	703,00	756,00	877,00	959,00			
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	129,00	175,00	286,00	302,00	522,00	562,00	678,00	741,00	177,00	308,00	326,00	586,00	630,00	752,00	822,00			
MADERA	133,00	208,00	387,00	410,00	542,00	583,00	717,00	783,00										
PIEDRA		193,00	276,00	292,00	507,00	546,00												
CAÑA GUADÚA	131,00	165,00	215,00	228,00														
CERCHA PORTICADA			132,00	139,00	185,00	199,00	315,00	344,00										

TABLA B
Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías/Categorías
Costos Directos + Costos Indirectos

SISTEMAS ESTRUCTURALES	6-9 PISOS						>10 PISOS					
	C		D		E		C		D		E	
	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
HORMIGÓN ARMADO	442,00	468,00	667,00	718,00	969,00	1059,00	514,00	544,00	824,00	886,00	1190,00	1300,00
METÁLICO	406,00	429,00	718,00	772,00	1036,00	1132,00	506,00	536,00	877,00	944,00	1215,00	1327,00
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)												
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)												
MADERA												
PIEDRA												
CAÑA GUADÚA												
CERCHA PORTICADA												

5. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la tabla costo por m² de construcción propuesta.
6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:
 - a. **Factor uso constructivo.** - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva.
 - b. **Factor depreciación.** - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS			
CATEGORÍA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola	0,47
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	0,56
	3	Ingenio Azucarero	1,42
HABITACIONAL	4	Casa, Departamento	1,00
	5	Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardianía, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto	0,70
	6	Cuarto de Máquinas, Barbéque, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,37
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	7	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera	1,42
	8	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua, Batería Sanitaria	1,16
EDUCACIÓN	9	Aula, Auditorio	1,48
	10	Centro Cultural	1,09
SEGURIDAD	11	Retén Policial, UPC	1,21
	12	Reclusorio, UVC, Estación de Bomberos	1,46
SALUD	13	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínica	1,91
	14	Hospital	2,19
RELIGIOSO	15	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento	1,42
SERVICIOS FUNERARIOS	16	Cementerio, Funeraria	1,16
INDUSTRIAL	17	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave industrial	0,74
DEPORTIVO	18	Escenario Deportivo Cubierto	1,43
	19	Piscina Cubierta	1,94
RECREATIVO	20	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,77
HOSPEDAJE	21	Hostal, Motel	1,12
	22	Hostería, Hotel	1,57
COMERCIO	23	Almacén, Comercio Menor, Local, Lavadora de Autos	1,00
	24	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Gasolinera	1,32

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).

Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción.

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor De.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= Porcentaje (%) de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCS}{vdu} \times 100$$

Donde:

De = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla No. D.

TABLA D TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO					
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
	1	2	3	4	5
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60	100,00
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09	100,00
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59	100,00
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11	100,00
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65	100,00
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21	100,00
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78	100,00
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38	100,00
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57,00	100,00
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63	100,00
18<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29	100,00
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96	100,00
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85	100,00
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36	100,00
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09	100,00
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84	100,00
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61	100,00
32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40	100,00
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20	100,00
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03	100,00
38<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87	100,00
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73	100,00
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61	100,00
44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51	100,00
46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43	100,00
48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37	100,00
50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33	100,00
52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31	100,00
54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30	100,00
56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32	100,00
58<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35	100,00
60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40	100,00
62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48	100,00
64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57	100,00
66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63	100,00
68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80	100,00
70<x≤72	62,92	62,88	68,81	81,95	100,00
72<x≤74	64,38	65,28	70,83	83,12	100,00
74<x≤76	66,88	67,71	72,87	84,30	100,00
76<x≤78	69,42	70,19	74,95	85,50	100,00
78<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73	100,00
80<x≤82	74,62	75,26	79,21	87,97	100,00
82<x≤84	77,48	77,85	81,39	89,23	100,00
84<x≤86	79,98	80,48	83,60	90,51	100,00
86<x≤88	82,72	83,16	85,85	91,81	100,00
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13	100,00

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

- b. **Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.** - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del piso 4.

- c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

9. Factor por etapa de construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: En estructura, En Acabados y Terminado.

TABLA H Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción					
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	A	B	C	D
		POPULAR	ECONÓMICA	NORMAL	DE PRIMERA
HORMIGÓN ARMADO					
1.0	ESTRUCTURA	0,666	0,544	0,365	0,314
2.0	EN ACABADOS	0,855	0,594	0,628	0,420
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000
METÁLICO					
1.0	#iREFI	0,142	0,023	0,064	0,021
2.0	ESTRUCTURA	0,576	0,513	0,454	0,332
3.0	EN ACABADOS	0,879	0,587	0,604	0,455
4.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)					
1.0	#iREFI	0,171	0,028	0,069	0,021
2.0	ESTRUCTURA	0,598	0,431	0,357	0,340
3.0	EN ACABADOS	0,780	0,532	0,516	0,462
4.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)					
1.0	#iREFI	0,185	0,031	0,091	0,025
2.0	ESTRUCTURA	0,558	0,418	0,341	0,279
3.0	EN ACABADOS	0,757	0,531	0,535	0,416
4.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000
MADERA					
1.0	#iREFI	0,150	0,029	0,068	0,024
2.0	ESTRUCTURA	0,419	0,461	0,375	0,328
3.0	EN ACABADOS	0,765	0,557	0,531	0,461
4.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000
PIEDRA					
1.0	#iREFI		0,028	0,094	0,026
2.0	ESTRUCTURA		0,470	0,431	0,377
3.0	EN ACABADOS		0,573	0,631	0,517
4.0	TERMINADA		1,000	1,000	1,000
CANA GUADÚA					
1.0	#iREFI	0,152	0,027	0,122	
2.0	ESTRUCTURA	0,403	0,382	0,355	
3.0	EN ACABADOS	0,762	0,502	0,594	
4.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	
CERCHA PORTICADA					
1.0	#iREFI			0,064	0,021
2.0	ESTRUCTURA			0,454	0,332
3.0	EN ACABADOS			0,604	0,455
4.0	TERMINADA			1,000	1,000

NOTA ACLARATORIA.- Una vez determinada la Categoría en la Tabla G se aplicará este factor de corrección según el numero de piso y categoría.

II

Construcciones Abiertas

Valores Unitarios del m² de Construcción y Factores de Corrección del Valor

1. Áreas Abiertas y Especiales. - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación, se considerarán los siguientes valores unitarios:

TABLA J USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES				
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) OCT2016	
1	Piscina	m ²	\$ 375,12	\$ 375,00
2	Cisterna	m ²	\$ 231,89	\$ 231,00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 37,24	\$ 37,00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 51,17	\$ 51,00
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 56,53	\$ 56,00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 27,64	\$ 27,00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 563,61	\$ 563,00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 173,53	\$ 173,00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 53,48	\$ 53,00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 223,99	\$ 223,00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 182,97	\$ 182,00
12	Mirador	m ²	\$ 226,21	\$ 226,00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 12,98	\$ 12,00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 15,24	\$ 15,00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 26,82	\$ 26,00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 35,38	\$ 35,00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 113,70	\$ 113,00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 80,99	\$ 80,00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555,35	\$ 555,00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 324,71	\$ 324,00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla siguiente:

TABLA I ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III Adicionales Constructivos

Valores Unitarios y Factores de Corrección del Valor

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla siguiente:

TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS				
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) DC12016	
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15,40	\$ 15,00
2	Ascensor de 2 o 3 paradas (3 pisos) capacidad 4 personas	u	\$ 51.735,60	\$ 51.735,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3,06	\$ 3,00
4	Ceramiento bloque/adfite/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45,17	\$ 45,00
5	Ceramiento bloque/adfite/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85,20	\$ 85,00
6	Ceramiento de hierro	m ²	\$ 73,91	\$ 73,00
7	Ceramiento bloque/adfite/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124,21	\$ 124,00
8	Ceramiento de piedra	m ²	\$ 43,11	\$ 43,00
9	Ceramiento de adobe /tapia	m ²	\$ 39,01	\$ 39,00
10	Ceramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51,33	\$ 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/castor/piedra	m ²	\$ 25,66	\$ 25,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gras	m ²	\$ 40,56	\$ 40,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 32,85	\$ 32,00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 32,85	\$ 32,00
15	Circulación vehicular estribo	m ²	\$ 23,61	\$ 23,00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13,34	\$ 13,00
17	Cisterna de hormigón armada	m ²	\$ 228,91	\$ 228,00
18	Talud	m ²	\$ 7,19	\$ 7,00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120,10	\$ 120,00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 124,21	\$ 124,00
21	Graderío	m ²	\$ 84,23	\$ 84,00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83,15	\$ 83,00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 379,81	\$ 379,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162,19	\$ 162,00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 70,33	\$ 70,00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46,19	\$ 46,00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 29,72	\$ 29,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238,15	\$ 238,00
29	Fozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156,03	\$ 156,00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 30,80	\$ 30,00

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla I.

TABLA I ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

IV

Determinación del Avalúo de Construcciones Cubiertas, Abiertas y de Adicionales Constructivos

1. Avalúo de las Construcciones Cubiertas. – Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m^2

A_u = Valor unitario en USD/ m^2 de construcción (Tabla

No. B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso, Etapa de la Construcción y Depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2. **Avalúo de las Construcciones Abiertas.** - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{cab} = Sa \times AuH \times Pca$$

Donde:

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

Sa = Área de la construcción en m²

AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla J)

Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla I)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla J de la presente Ordenanza.

3. **Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos.** - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{adi} = Val \times N \times Pcad$$

Donde:

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

Val = Valor del adicional constructivo (Tabla K)

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

$Pcad$ = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales (Tabla I)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

V

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta

- a. El valor del lote
- b. El valor de la construcción o construcciones, y
- c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_t = A_s + A_c + A_{adi}$$

Donde:

V_t	=	Avalúo del predio urbano
A_s	=	Valor del terreno.
A_c	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
A_{adi}	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

VI

VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla L.

TABLA I ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES				
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2016	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 15,37	\$ 15,00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m ²	\$ 12,00	\$ 12,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 22,53	\$ 22,00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 59,33	\$ 59,00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 32,09	\$ 32,00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 31,60	\$ 31,00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 23,36	\$ 23,00
8	Circulación vehicular descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 59,27	\$ 59,00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 12,71	\$ 12,00
10	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555,35	\$ 555,00
11	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 324,71	\$ 324,00
12	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 324,71	\$ 324,00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

$$V_{phv} = A_g + A_{ace} + A_{ad}$$

Donde:

V_{phv} = Avalúo del predio en propiedad horizontal

A_g = Valor del terreno (privado + terreno comunal)

A_{ace} = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)

A_{ad} = Valor de los adicionales constructivos

VII

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Art. 11 NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS. -Una vez concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Este avalúo obtenido en el proceso de valuación regirá para el año 2018-2019 (Anexo 4)

Art. 12 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN, OBSERVACIÓN, RECLAMO Y APELACIÓN. -Los artículos 494, 496 y 497 del COOTAD, y los artículos 383, 392, 394, 404, 405, 409 y 410 de la misma Ley, se instaura el siguiente procedimiento.

12.1 IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO. - Dentro del término de quince días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros e Inquilinato, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación. El Departamento de Avalúos, Catastros e Inquilinato, deberá pronunciarse en un término de treinta días.

De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse al GAD Municipal de Babahoyo donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8.

12.2 DE LOS RECLAMOS: Si se rechazare totalmente o se aceptare parcialmente las impugnaciones, o éstas no se hubiesen resuelto dentro de los treinta días señalados en el artículo anterior, podrán los contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero, quien se pronunciará en el plazo señalado en el Art. 392 del COOTAD.

La notificación de la resolución correspondiente se la hará en el casillero judicial señalado al efecto por el reclamante conforme el artículo 107, numeral 6 del Código Tributario. De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Municipalidad donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8 del Código Tributario.

12.3 DE LA APELACIÓN: Si se rechazare totalmente o se aceptare parcialmente el reclamo, o éste no se hubiese resuelto dentro de los cuarenta días señalados en el artículo 458 del COOTAD, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución en el término indicado 461 de la misma ley.

Podrá resolver la apelación, como delegado del Alcalde, el Director Financiero, las cuales tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

Art. 13 DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL O BASE DE DATOS. - Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos. La Dirección de Avalúos Catastrales e Inquilinato, realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que considere conveniente, aplicará:

13.1 Inclusión, re inclusión. - El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

El re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

13.2 Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

13.3 Transferencia de dominio.

13.4 Rectificación por error en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes contractivos de la edificación, uso de la edificación, categoría de predio, etc.

Art. 14 EL REGISTRO ESPACIAL. - Es resultante de la composición planimétrico de los actos de relevamiento solares o lotes, mediante el vuelco de los estados de los solares que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por el re levantamientos geodésicos, topográficos y/o sensores remotos.

El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por funcionario responsable como constancia del estado del solar registrado a la fecha de la publicación.

Art. 15 CONSOLIDACIÓN INFORMACIÓN. - La Dirección de Ordenamiento Territorial y Control, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir al departamento de Catastro, la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro,

característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Art. 16 SISTEMA CATASTRAL.- La información catastral que consta en la base catastral de datos está dada por los datos de propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano; así como su actualización y mantenimiento conformarán el sistema catastral urbano del Cantón Babahoyo, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos, de manera que permita la tabulación de información catastral y sea de utilidad para áreas técnicas afines, garantice la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos espaciales, esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

Se establecerá el sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada en el campo consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espacial, integradas en un todo forman parte del sistema catastral automatizado del GAD Municipal de Babahoyo.

Art. 17.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. - Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección de Avalúos, Catastros e Inquilinato, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Babahoyo, para que conste el cambio realizado en el Registro Catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Avalúos, Catastros e Inquilinato.

Para los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas, el promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas, cuya transferencia de dominio no se ha producido.

Art. 18 DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Art. 504 “Banda Impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25%) y un máximo de cinco por mil (5%), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

El porcentaje único considerado será:

0.00085

Art. 19.-DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por la Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 15 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

Art. 20 DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad

con lo establecido en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 21 APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el GAD Municipal de Babahoyo.

Se considerará como solares no edificados, a aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará a solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas urbanizadas; esto es, aquellos que cuenten con servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

De conformidad con el artículo 508 del referido Código; los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.
- b. El dos por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto adicional se aplicará, transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para el caso del literal

a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá aplicar, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 22 PERIODO DE PAGO DEL IMPUESTO. - Los sujetos pasivos del impuesto deberá pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

Vencido el año fiscal, el GAD Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art.21 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 23.-De conformidad con el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente al destino del impuesto a predios urbanos; el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Art. 24 OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOS DE LA PROPIEDAD. -Los Notarios para autorizar, y el Registrador de la Propiedad para realizar e inscribir una escritura, será con la presentación del documento municipal numerado en el que conste la resolución de autorización del Concejo Cantonal concedida para la declaratoria de propiedad horizontal. Para los casos de aprobación de lotización, urbanizaciones, división, fusión de solares o lotes; se deberá contar con

la autorización de venta de lotes o solares, así como el plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Se presentará certificado emitido por la Dirección Financiera de no tener obligaciones de pago con el organismo seccional, certificado de catastro emitido por la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastros.

Los Notarios de cualquier cantón y Registrador de la Propiedad del Cantón Babahoyo, remitirán obligatoriamente a la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en formularios que elaboran para el efecto y en formato digital mediante una hoja de cálculo, el detalle de las escrituras públicas, protocolizaciones y de las inscripciones que realicen sobre el dominio de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón, confeccionados en el mes anterior al que se informa; cuyo detalle deberá contener:

- Nombre de los contratantes
- Objeto del contrato
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autorizó el contrato de ser el caso.
- Descripción, áreas de solar y construcción del bien inmueble materia del contrato
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del título de dominio o contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Babahoyo.

Art. 25 DE LAS SANCIONES AL SUJETO PASIVO. - La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 12 de esta ordenanza, dará lugar para que, a solicitud del Director de la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastros, se imponga multas equivalentes desde el 25% hasta el 250% la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

Art. 26 DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS. - De acuerdo al artículo 349 del COOTAD, las siguientes sanciones serán impuestas por el Jefe de la Dirección Financiera a solicitud del Director de la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastros o por comprobarse el hecho regenerador:

26.1. Los evaluadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general y destituidos cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, sin perjuicio de las sanciones legales a que dieren lugar;

Art. 27 DE LAS SANCIONES A LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - De acuerdo al artículo 342 del COOTAD, las siguientes sanciones serán impuestas por el Jefe de la Dirección Financiera a solicitud del Director de la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastros o por comprobarse el hecho generados a la sanción:

Los Registradores de la Propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, falta de cumplimiento de las obligaciones del artículo 20 de la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente al cinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, sin perjuicio del cobro del impuesto; y, los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente (art. 343), serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el doscientos cincuenta por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- El valor que corresponda para financiar la identificación y numeración de los inmuebles situados en el área urbana del cantón Babahoyo, se cobrará por una sola vez con el impuesto predial urbano del año 2018.

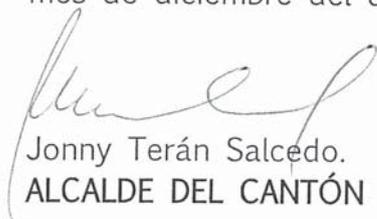
DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Para la ejecución del cobro de impuesto predial urbano se aplicará el porcentaje mínimo y máximo establecido en el art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente, LA ORDENANZA DE CATASTRO “QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO; DE LA CABECERA CANTONAL, DE LAS CABECERAS PARROQUIALES: CARACOL, PIMOCHA, LA UNIÓN Y MATA DE CACAO, Y LOS CENTROS POBLADOS: FEBRES CORDERO, PUEBLO NUEVO, MATILDE ESTHER, LA TERESA, SAN JOSÉ, SAN AGUSTÍN, NUEVA PALMA, EL SALTADERO Y JORGE YÁNEZ; LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL MISMO, PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS DE PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁ PARA BIENIO 2018 - 2019”, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y el Dominio Web Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Babahoyo, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.

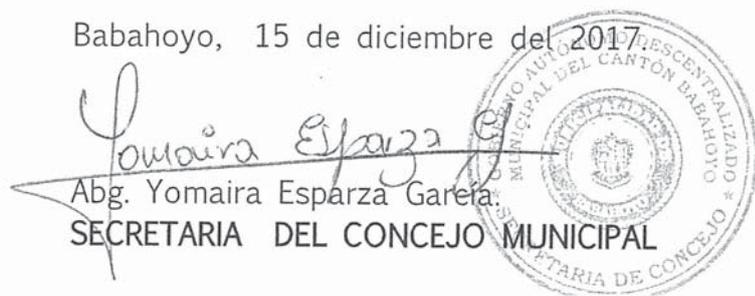

Jonny Terán Salcedo.
ALCALDE DEL CANTÓN


Abg. Yomaira Esparza García.
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICO: Que la, ORDENANZA DE CATASTRO “QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO; DE LA CABECERA CANTONAL, DE LAS CABECERAS PARROQUIALES: CARACOL, PIMOCHA, LA UNIÓN Y MATA DE CACAO, Y LOS CENTROS POBLADOS: FEBRES CORDERO, PUEBLO NUEVO, MATILDE ESTHER, LA TERESA, SAN JOSÉ, SAN AGUSTÍN, NUEVA PALMA, EL SALTADERO Y JORGE YÁNEZ; LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL MISMO, PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS DE PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁ PARA BIENIO 2018 - 2019”, que antecede fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Babahoyo, en sesión extraordinaria del viernes ocho de diciembre y en la sesión ordinaria del jueves catorce de diciembre del dos mil diecisiete, en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad con lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su inciso cuarto, y la remito al señor Alcalde para su sanción.

Babahoyo, 15 de diciembre del 2017


Abg. Yomaira Esparza García.
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



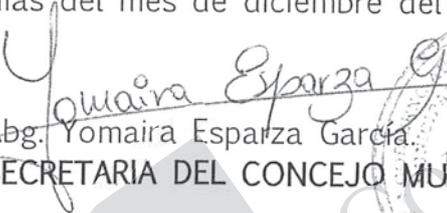
VISTOS: En uso de la facultad que me conceden los art. 322, inciso quinto y art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, declaro sancionada, la ORDENANZA DE CATASTRO “QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO; DE LA CABECERA CANTONAL, DE LAS CABECERAS PARROQUIALES: CARACOL, PIMOCHA, LA UNIÓN Y MATA DE CACAO, Y LOS CENTROS POBLADOS: FEBRES CORDERO, PUEBLO NUEVO, MATILDE ESTHER, LA TERESA, SAN JOSÉ, SAN AGUSTÍN, NUEVA PALMA, EL SALTADERO Y JORGE YÁNEZ; LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL MISMO, PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS DE PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁ PARA BIENIO 2018 - 2019”, por estar de acuerdo con las normas vigentes y dispongo su publicación.

Babahoyo, 19 de diciembre del 2017.

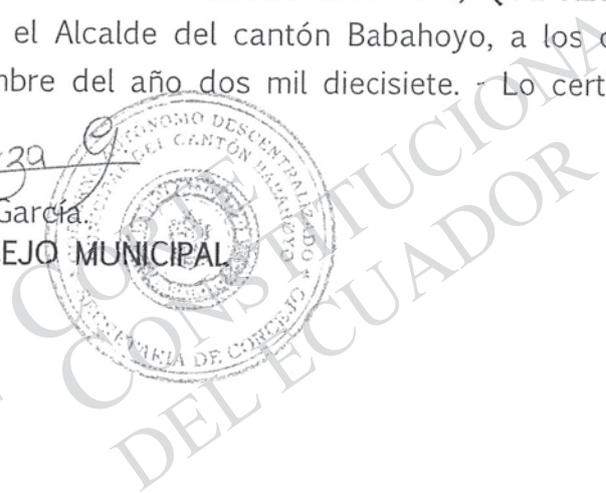

Jonny Terán Salcedo.

ALCALDE DEL CANTÓN BABAHOYO

SECRETARÍA DEL CONCEJO. - Sancionó, firmó y ordenó su promulgación de la ORDENANZA DE CATASTRO “QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO; DE LA CABECERA CANTONAL, DE LAS CABECERAS PARROQUIALES: CARACOL, PIMOCHA, LA UNIÓN Y MATA DE CACAO, Y LOS CENTROS POBLADOS: FEBRES CORDERO, PUEBLO NUEVO, MATILDE ESTHER, LA TERESA, SAN JOSÉ, SAN AGUSTÍN, NUEVA PALMA, EL SALTADERO Y JORGE YÁNEZ; LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL MISMO, PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS DE PREDIOS URBANOS, QUE REGIRÁ PARA BIENIO 2018 - 2019”, el Alcalde del cantón Babahoyo, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete. - Lo certifico.

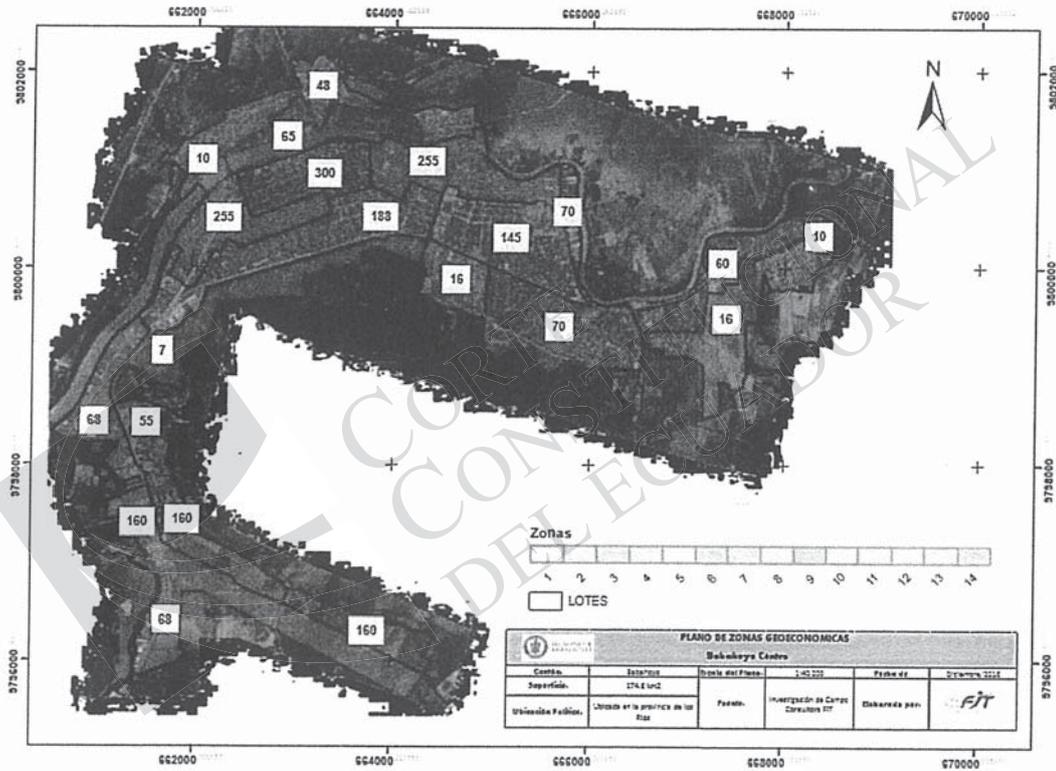

Abg. Yomaira Esparza García

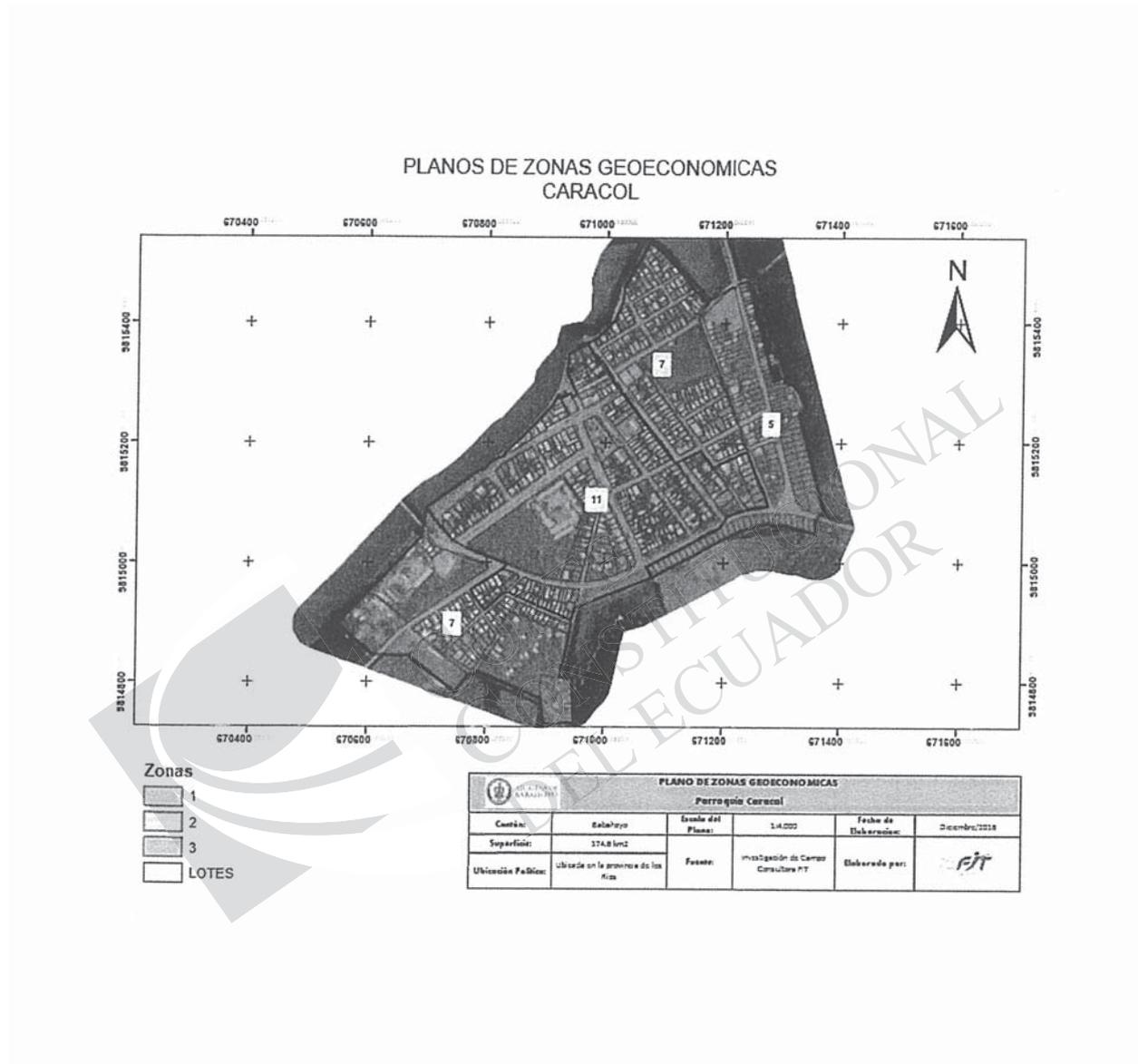
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

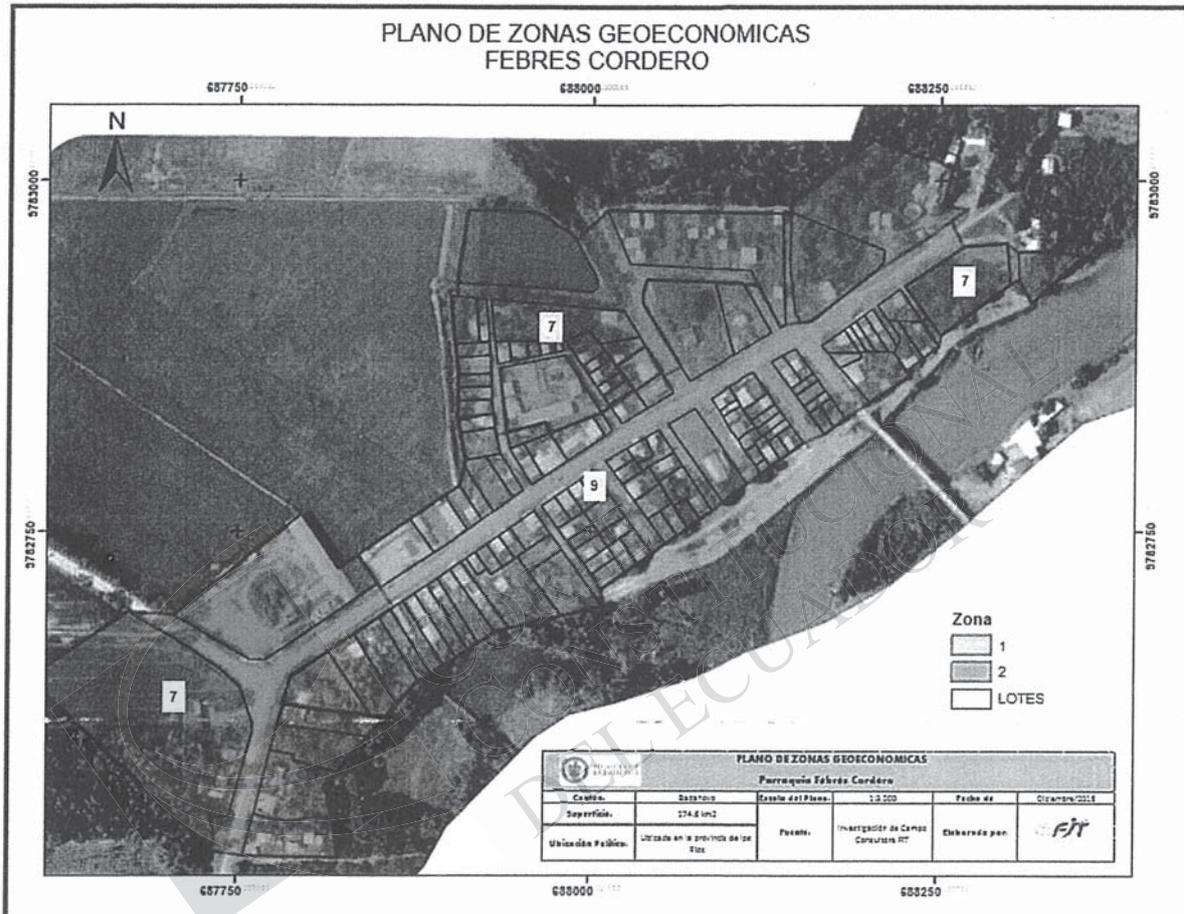


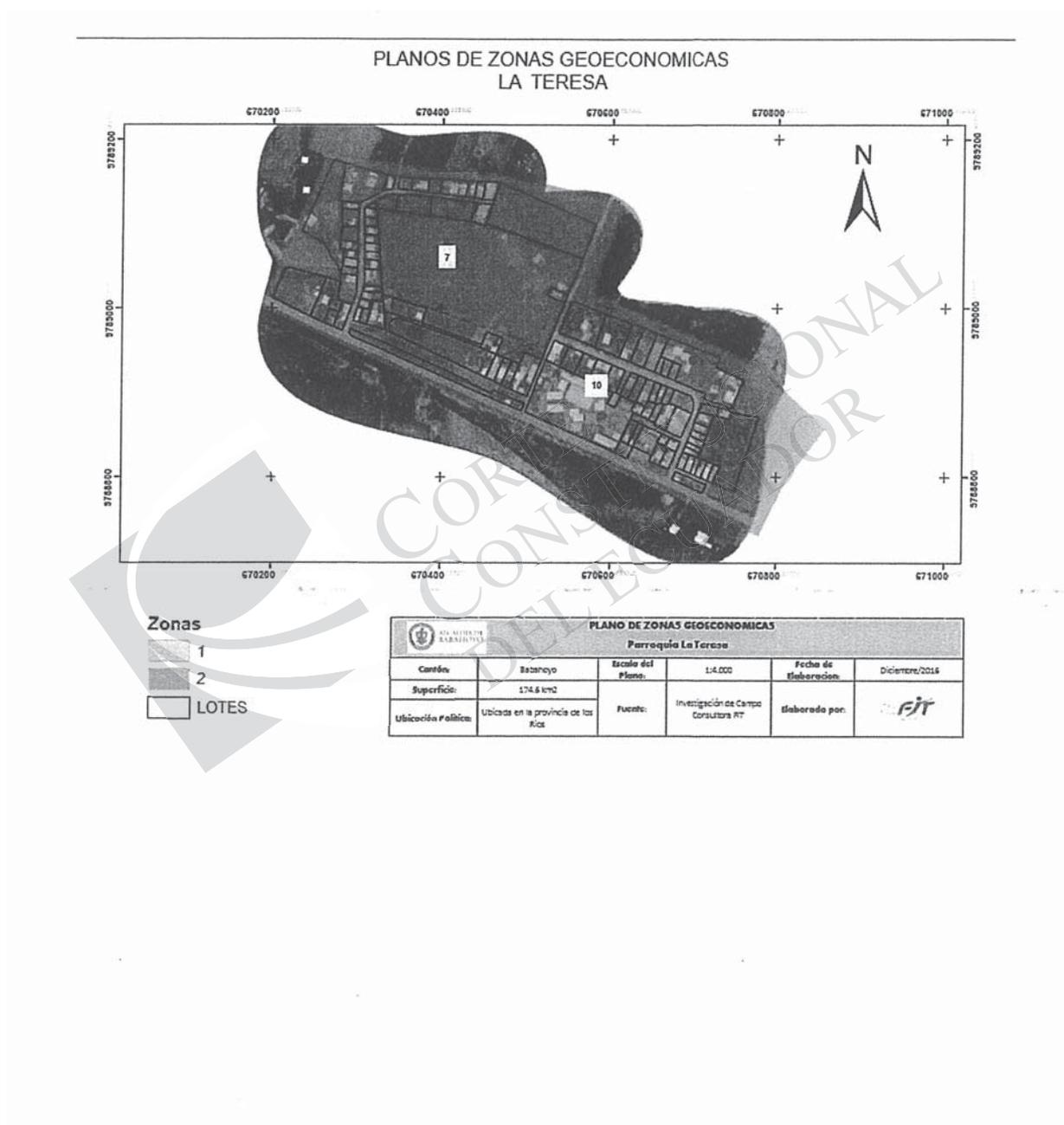
ANEXOS

PLANO DE ZONAS GEOECONOMICAS
BABAHYOYO CENTRO

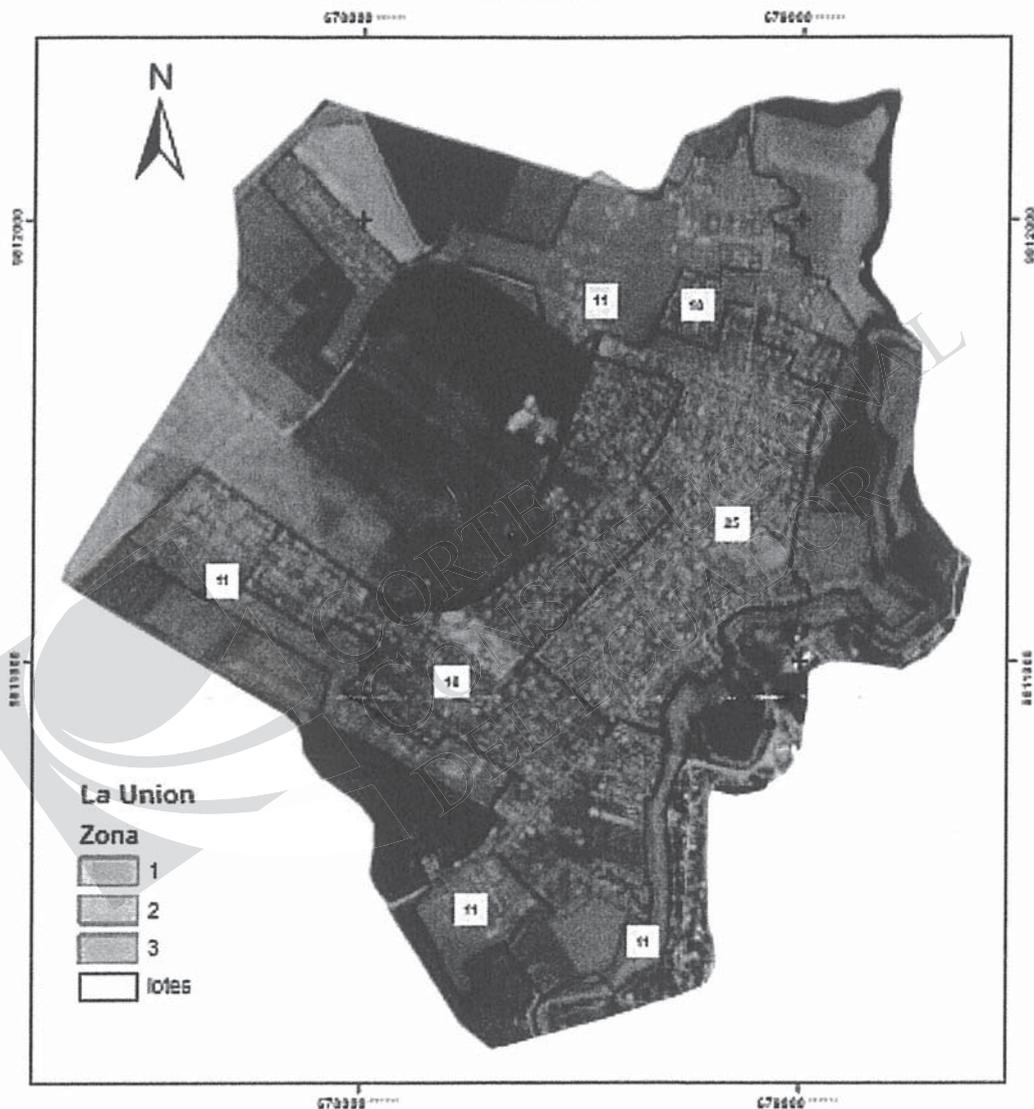




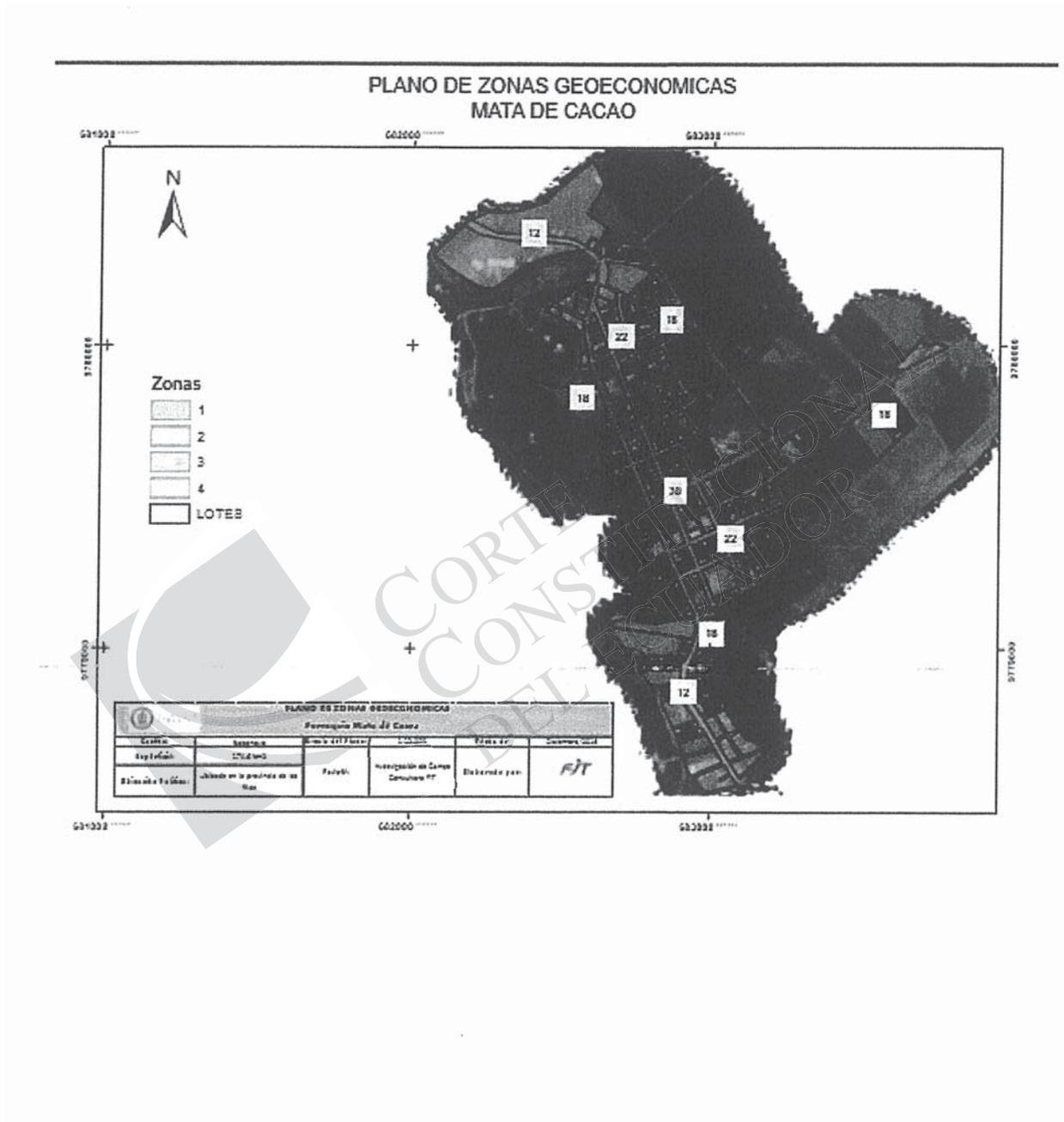


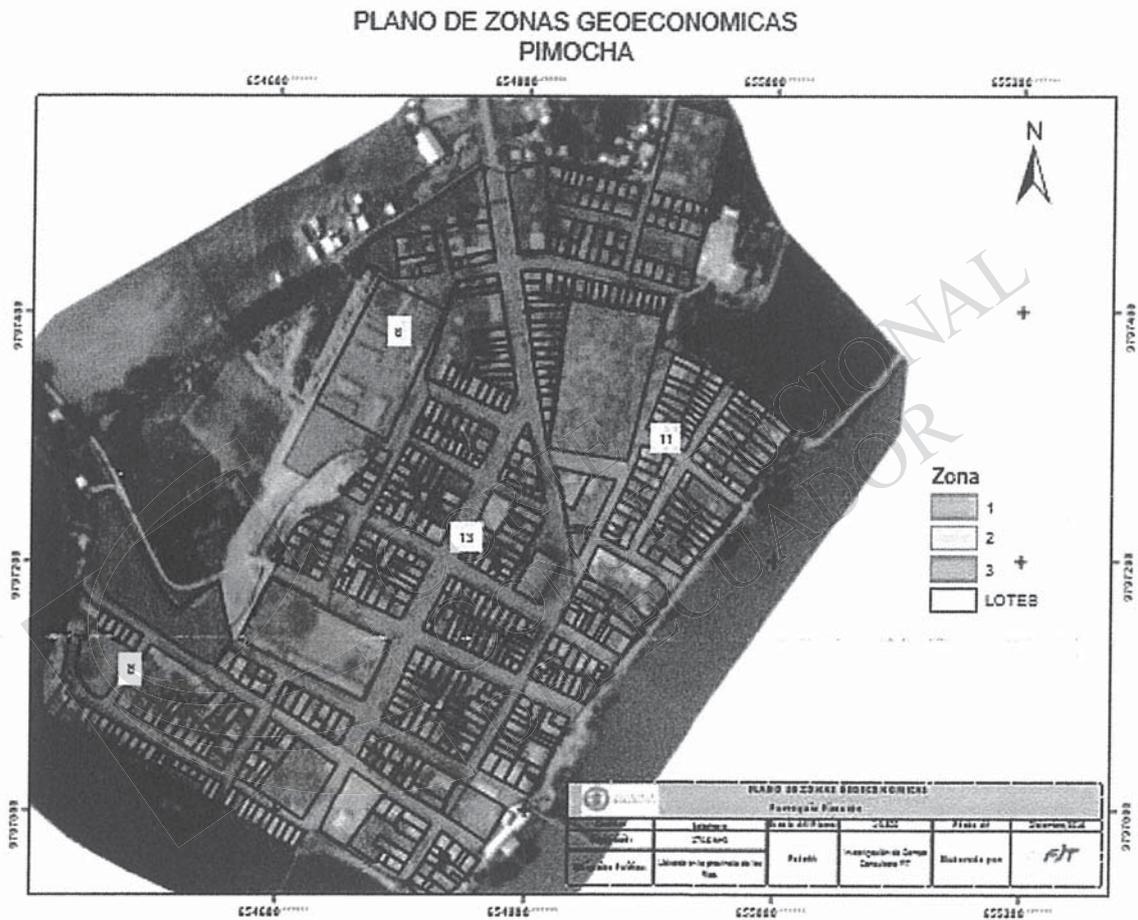


PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS
LA UNION



PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS					
Parroquia La Unión					
Código	Subzona	Área del Plano	Urbano	Forma de Matriculación	Observaciones
01	2114 (m ²)				
02	Área de la provincia de La Unión	10126	Provincia de Campo del Huelmo 01	Elaborada por	<i>PT</i>





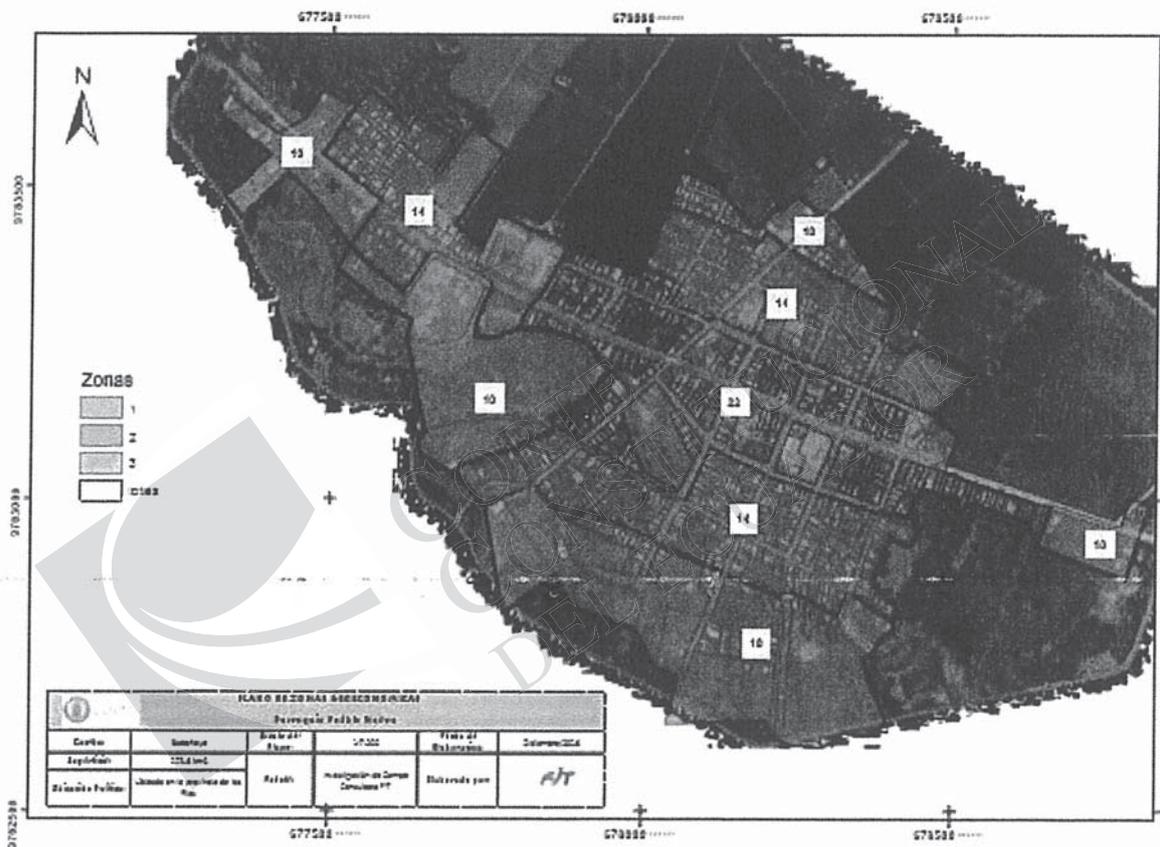
PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS MATILDE ESTER

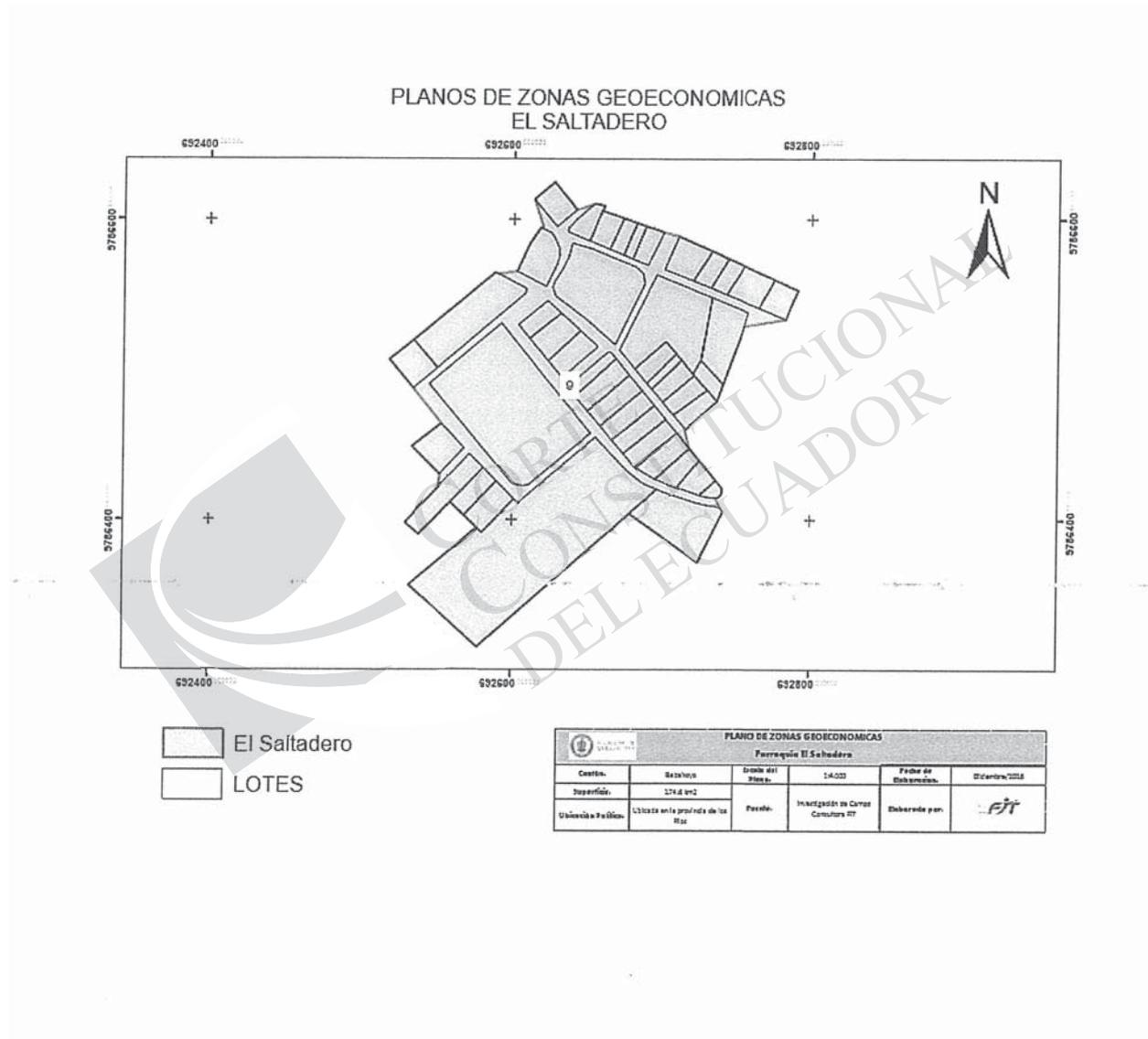


- Zonas**
- 1
 - 2
 - 3
 - 10100

PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS					
Municipio Matilde Ester					
Coordenadas	WGS 84	Escala del Plano	1:1.000	Fecha de Actualización	Diciembre 2010
Base de Datos	1:10.000	Proyecto	Investigación de Censos Censales AT	Elaborado por	AT
Ubicación Política	Ubicada en la provincia de los Rios				

PLANO DE ZONAS GEOECONOMICAS
PARROQUIA PUEBLO NUEVO





PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS SAN JOSE



PLANOS DE ZONAS GEOECONOMICAS Parroquia San José					
Contra:	Seamayo	Escudo 411	L.L.S.S.	Plan 41	Cuarenta, S.A.
San F. P. S. S. S.	ESTADO	Plan 41	Escudo 411	Escudo 411	
El Escudo P. S. S. S.	Estado de la provincia de San José	Plan 41	Instituto de Campesinatos	Escudo 411	EST

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABAHOYO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 en su numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de Los Gobiernos Municipales: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*.

Que, en el Art. 270 de la Constitución de la República determina que: *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.*

Que, el Art. 492 del COOTAD establece que: *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. 497 del COOTAD. - 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 Art. 516 del COOTAD establece: *Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación,*

calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

En uso de la facultad legislativa prevista del artículo 57 letra a) del COOTAD.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS DEMÁS ELEMENTOS VALORIZABLES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BABAHOYO QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019.

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.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios o parcelas ubicados dentro de los límites rurales del Cantón Babahoyo.

Art. 3.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados por los impuestos establecidos en el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Art. 4.- 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 predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Babahoyo.

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

Art. 7.- DEFINICIONES OPERACIONALES BÁSICAS.- A los efectos de esta ordenanza, denominase:

“Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo.- Acción y efecto de valorar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo 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 la parcela, 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.

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 la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Art.9.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- La siguiente documentación forma parte de la presente ordenanza:

- 9.1** Plano del valor del suelo rural por hectárea, Tabla de valores del suelo rural por hectárea. ANEXO 1
- 9.2** Plano de Parroquias Rurales. ANEXO 2
- 9.3** Tablas de Depreciación de edificaciones ANEXO 3.
- 9.4** Notificación. ANEXO 4.
- 9.5** Tabla de valores de agregación “**Anexo 5**”

Art.10.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúo, Catastros e Inquilinato, administrar y actualizar la información catastral; así como del valor de las propiedades rurales.

La Dirección Financiera Municipal, ha procedido a notificar por la prensa escrita a los propietarios de predios rurales, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial rural y recargos.

Art.11. – DEL CATASTRO PREDIAL RURAL.- Es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de conformidad con:

11.1.-Información jurídica: Datos legales referentes al derecho de que constan respectivamente en la escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Babahoyo.

11.2.-Información físico-técnica: Datos físico- técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento del código catastral; inventario de: características de las parcelas, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación del predio levantado y base de datos.

11.3.-De la ficha predial rural.- Es el documento que recoge información jurídica, física así como de los servicios, usos y de cultivos agrícolas cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos e informáticos permiten realizar el procesamiento del valor de la tierra, edificaciones y mejoras adheridas al predio; cuya aplicación y procesamiento a través del software de catastro rural da como resultado el impuesto predial rural para el Bienio 2018 – 2019.

Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
SIGTERRAS

Formulario
① ② ③ ④ ⑤ de
① ② ③ ④ ⑤

FICHA PREDIAL RURAL
Investigación de campo

Provincia	Cantón	Parroquia	Polígono	Número de predio
-----------	--------	-----------	----------	------------------

1.a Identificación - Parroquia

Sector Clave catastral anterior

Nombre del predio Teléfono de contacto

1.b Recibe notificaciones en el predio: Si No S/I S/C [SI RESPONDE NO, REGISTRE DATOS PARA NOTIFICACIONES >>]

Calle Número Piso / oficina

Parroquia Cantón Ciudad

2. Propietario(s), poseedor(es) o posesionario(s)

Persona(s) natural(es) Persona jurídica S/I Número de personas naturales propietarias o poseedoras Número de años en posesión del predio

2.a Persona natural 1

Nombres Cónyuge 1 Nombres

Apellidos Apellidos

C.C. Verificada Si No S/I S/C C.C. Verificada Si No S/I S/C

Año de nacimiento Estado civil Sol Viu Div Uni Cas Conviene con su cónyuge Si No S/I

Persona natural 2

Nombres Cónyuge 2 Nombres

Apellidos Apellidos

C.C. Verificada Si No S/I S/C C.C. Verificada Si No S/I S/C

Año de nacimiento Estado civil Sol Viu Div Uni Cas Conviene con su cónyuge Si No S/I

Persona natural 3

Nombres Cónyuge 3 Nombres

Apellidos Apellidos

C.C. Verificada Si No S/I S/C C.C. Verificada Si No S/I S/C

Año de nacimiento Estado civil Sol Viu Div Uni Cas Conviene con su cónyuge Si No S/I

2.b Persona jurídica

Nombre

Inscrita en Ministerio Acuerdo No. Registro No.

Ministerio Superintendencia Cies.

Fecha de inscripción (dd-mm-aaaa) R.U.C. C.C. del representante legal

Representante legal - Nombres Apellidos

4.c Cultivos, plantaciones, pastos, bosques plantados y áreas sin cobertura [REGISTRE HASTA CINCO CULTIVOS O ASOCIACIONES DE CULTIVOS]

Cultivo A			Cultivo B [SI NO EXISTE, DEJE EN BLANCO]				Pertenece al poseionario
Nombre de la especie	Estado	Años	Nombre de la especie	% A - % B	Estado	Años	
	B R M				B R M		S N
	B R M				B R M		S N
	B R M				B R M		S N
	B R M				B R M		S N
	B R M				B R M		S N

5.a Edificaciones [NO INCLUYA AQUÍ LAS MEJORAS LISTADAS EN 5.b. USE LA TABLA DE CÓDIGOS]

Bloque número													
Piso número													
Material predominante	Estructura												
	Paredes												
	Piso												
	Cubierta												
Características	Etapa												
	Antigüedad												
	Acabados												
	Estado	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M
	Uso												
Pertenece al poseionario	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	

5.b Mejoras e instalaciones agroindustriales

[DESCRIBA TODOS LOS OBSERVADOS]	Establo ganado mayor	Establo ganado medio o menor	Sala de ordeño	Galpón avícola	Piscinas camaroní / piscícola	Canal de riego	Pozo de riego (milímetros)	Estanque o reservorio	Cerramientos	Funiculares	Invernaderos	Tendaes	Planta de procesamiento	Silo / almacenamiento (t)	Pista de aterrizaje	Vías internas	Otros agroindustriales
Material [CÓDIGO]																	Detalles
Dimensión (m ² o u.)																	
Estado	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	B R M	
Pertenece al poseionario	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	S N	

6. Acceso del predio a servicios básicos

Agua consumo humano [U]	Red pública	Pozo	Río, vertiente, acequia	Carro repartidor	Lluvia	Albarrada	Otro	No tiene
Energía eléctrica [U]	Red pública	Panel solar	Planta o generador privado	Otro	No tiene			
Eliminación de excretas [U]	Alcantarillado público	Pozo	Río, lago, mar	Letrinas	No tiene			
Comunicación [M]	Teléfono fijo	Internet	Cobertura celular	No tiene				
Vías de acceso terrestre [U]	Asfalto, hormigón	Empedrada	Lastre	Tierra	De verano	De herradura	Peatonal	Ninguna
Otras vías [M]	Acuática	Aérea	Férrea					
Riego	Disponibilidad [U]	Ocasional	Permanente	No tiene				
	Método [M]	Gravedad	Aspersión	Goteo	Bombeo	Otro		

7.a Croquis del predio



7.b Croquis de construcciones

Observaciones

Art. -12.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art.13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

Art.13.1.- El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Art.13.2.- Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas.

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Art.13.3.- Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

Art.14.-Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primer y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Art.14.1.- Factor de aplicación para subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,25
OCASIONAL	1,1

NO TIENE	1
NO APLICA	1

Art.14.2.- Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,95
4	20 - 35	FUERTE	0,90
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	ESCARPADA	0,85
7	> 70	ABRUPTA	0,80

Art.14.3.-Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Area Total

Art.14.4.- Factor de aplicación para subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1

Art.14.5.- Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,15
2	ALTA	1,07
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,95
5	BAJA	0,80
6	MUY BAJA	0,75

Art.14.6.- Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

f_p = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Art.14.7.-Factor de aplicación para predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

Art.14.8.-Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	

Art.15.- Valoración de Construcciones.

Art.15.1.-El valor de las edificaciones y de reposición.

Art.15.2.- Edificaciones terminadas.- Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 2 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10

SECRETARÍA DE CONCEJO

2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

Art.15.3.- TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

Art.15.4.- TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79

	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plastico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

Art.15.5.- TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	-	-	-	-
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77

	Plastico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Art.15.6.-Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

Art.15.7.-La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

Art.15.8.-El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Art.15.9.-TABLA FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

Art.16.-TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975

CODIGO	Calificación	Factor por uso
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Art.17.- Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS										
MATERIAL MEJORAS	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA
ESTABLO GANADO MAYOR	X	X	X	X	X	X	X	X		
ESTABLO GANADO MENOR	X	X	X	X	X	X	X	X		
SALA DE ORDEÑO	X	X	X	X	X	X	X	X		
GALPÓN AVÍCOLA	X	X	X	X	X	X	X	X		
PISCINAS PISCÍCOLAS	X									X
ESTANQUE O RESERVORIO	X									
INVERNADEROS				X	X				X	X
TENDALES	X									
PLANTA DE POSCOSECHA	X	X	X	X	X	X	X	X		

Art.18.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-Una vez concluido el procesos de avalúo general de los predios, el Director Financiero, Jefe de Rentas y el Tesorero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará a cada propietario el valor del avalúo de los predios rurales que registrá para el bienio, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 522 del COOTAD. (Anexo 2).

Art. 19.- BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- De acuerdo al análisis realizado y aplicando el art. 497 y conservando los principios de igualdad, proporcionalidad y generalidad consagrados en el Art. 246 de la Constitución Política del Ecuador.

a). Banda impositiva.-Aplicar bienio - 2018- 2019

Porcentaje 1.4 x 1000

b). Datos a considerar para la emisión del impuesto predial

1. Remuneración mensual básica unificada (RMBU)
- 2.-Predios exonerados AREA RURAL = 15 * RMBU
- 3.-Exoneración Ley del Anciano= 500*RMBU.
- 4.-Exoneracion de Discapacitados.
- 5.-Los Impuestos Generados en el bienio no podrán ser menores al Impuesto del año 2017, utilizando como valor de referencia, excepto los predios que posean algún tipo de exoneración o por diversas circunstancias.

Art.20.- DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 517 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art.21.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

Art.22.- 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; y luego se efectuará la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 23.- PREDIOS DE VARIOS CONDÓMINOS.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, a uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Al efecto 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 dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prórroga del valor de los derechos de cada uno.

Art.24.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros, la Jefatura de Rentas y la Dirección Avalúos, Catastros e Inquilinato, realizará 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 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 créditos 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. 25.- ÉPOCA DE PAGO.-El pago del impuesto se realizará como indica el art.523 del COOTAD los pagos que se efectúen hasta 15 días antes del 1 de marzo

del año en curso, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual del impuesto predial rústico, pasada esa fecha, se le realizará el respectivo recargo.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año.

Art. 26.- 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 del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art.27.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargo o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art.28.- 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.29.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieren 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. 30.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL O BASE DE DATOS.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios rurales.

La Dirección Geomática Avalúos y Catastros, realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente,

Aplicará:

a).- Inclusión, reinclusión.-El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

b).- Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, debidamente aprobado por la Dirección de Avalúo, Catastros e Inquilinato del Gobierno Autónomo Descentralizados del cantón Babahoyo; el cual se obtendrá mediante la presentación de una solicitud dirigida al Director de Avalúos, Catastros e Inquilinato o quien haga sus veces, adjuntando:

La solicitud firmada por el Propietario o sus herederos, en el formato suministrado por la Dirección de Avalúos, Catastros e Inquilinato.

- Copia de escrituras con certificado del Registro de la Propiedad Actualizado.
- Tener pagado el impuesto predial del año en curso del inmueble rústico que se desea fraccionar o dividir.

Cumplidos estos requisitos la Dirección de Avalúos, Catastro e Inquilinato, procederá a la entrega del Croquis y Código catastral de los lotes desmembrados o divididos.

c).- Transferencia de dominio.- Corresponde a las mutaciones o cambios de propietario mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, cambio de nombre del titular a realizar cuando se producen transacciones inmobiliarias, estas deben ser realizadas únicamente por el Registro de la Propiedad, en la base de datos del Sigtierras instalado en el Servidor de la Municipalidad.

d).- Rectificación por error u omisión en: Código catastral, nombre de propietario, poseionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, parroquia, recinto, sector, medidas, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas del predio y edificaciones, uso de suelo, etc.

Art.31.- CONSOLIDACIÓN INFORMACIÓN.- La Dirección de Ordenamiento Territorial y Control, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar (por aprobación de nueva edificación, fusión y también la subdivisión de lotes, lotizaciones en área rural), deberá remitir a la Dirección de Avalúos, Catastros e Inquilinato, la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante, con el respectivo informe de aprobación que será el sustento para actualizar y modificar el Catastro.

Art.32.- SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL.-La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad rústica, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano, como también el sistema, denominado SINAT- instalado en el servidor de la Municipalidad, así como su actualización y mantenimiento conforman el sistema catastral del cantón Babahoyo, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos e informáticos, de manera que permita el procesamiento y obtención de estadísticas de la información catastral y sea de utilidad para las diferentes Direcciones técnicas como administrativas institucionales, garantizando confidencialidad, fiabilidad y fidelidad y de los datos almacenados, la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos gráficos (espaciales), esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial rústico.

Se ha iniciado con el establecimiento de un sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada en campo consta en la ficha predial urbana, la digitalización de

la cartografía urbana y rural, la conformación de la base de datos espacial, integradas en un sistema forman parte del sistema catastral automatizado de esta Municipalidad.

Art.33.-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Babahoyo, adjuntando el instrumento público de dominio, la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Babahoyo, para actualizar y hacer que conste el cambio realizado en el registro e inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado de baja por fusión o integración de predios, lotización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrar su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastro.

Art.34.-. SANCIONES A FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo a los principios establecidos en el COOTAD, se establecen: "las sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los avaladores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una

multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art.35.- RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES.- 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 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.

Es obligación de los Notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

Art.36.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastro, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fuere solicitada por los contribuyentes, titulares catastrales y/o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por ningún concepto, así como la presentación de:

- Certificado de no adeudar por ningún concepto a la municipalidad.

- Croquis de la propiedad debidamente georeferenciado, de acuerdo con las normas del departamento de Avalúos y Catastros y al sistema que se administra (siempre que el mismo no se halle graficado en el sistema).
- Pago de la tasa por Servicios Administrativos de la certificación que se va a extender.
- Cédula de ciudadanía y comprobante de las últimas votaciones del propietario.

Art.37.- PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN, OBSERVACIÓN, RECLAMO Y APELACIÓN.- Conforme a los artículos 392, 394, 404, 405, 406, 409 y 410 del COOTAD, se instaura el siguiente procedimiento:

IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO: Dentro del término de quince días contados a partir de la fecha de la publicación notificación del avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección Técnica de Geomática, Avalúos y Catastro, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación. El Departamento de Avalúos y Catastros, deberá pronunciarse en un término de treinta días.

De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse al Municipio donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8 del Código Tributario.

DE LOS RECLAMOS: Si se rechazare totalmente o se aceptare parcialmente las impugnaciones, o éstas no se hubiesen resuelto dentro de los treinta días señalados en los artículos anteriores, podrán los contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero, quien se pronunciará en el plazo señalado en los artículos 392 y 394 del COOTAD.

La notificación de la resolución correspondiente se la hará en el casillero judicial señalado al efecto por el reclamante conforme el artículo 107, numeral 6 del Código Tributario. De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Municipalidad donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8 del Código Tributario.

DE LA APELACIÓN: El recurso de apelación se sustanciará según lo dispone el art. 409 del COOTAD; y, el plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación según lo determina el art. 410 del mismo cuerpo legal.

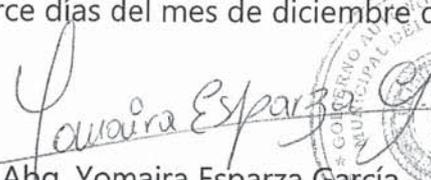
Podrá resolver la apelación, como delegado del Alcalde, el Director Financiero, la cual tendrán la misma fuerza jurídica que la suscrita por el delegante.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente, **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS DEMÁS ELEMENTOS VALORIZABLES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BABAHOYO QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019**, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y el Dominio Web Municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Babahoyo, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.


Jonny Terán Salcedo.
ALCALDE DEL CANTÓN


Abg. Yomaira Esparza García.
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la, **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS DEMÁS ELEMENTOS VALORIZABLES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BABAHOYO QUE REGIRÁN**

PARA EL BIENIO 2018-2019, que antecede fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Babahoyo, en sesión extraordinaria del viernes ocho de diciembre y en la sesión ordinaria del jueves catorce de diciembre del dos mil diecisiete, en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad con lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su inciso cuarto, y la remito al señor Alcalde para su sanción.

Babahoyo, 15 de diciembre del 2017.

Abg. Yomaira Esparza García.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



VISTOS: En uso de la facultad que me conceden los art. 322, inciso quinto y art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, declaro sancionada, la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS DEMÁS ELEMENTOS VALORIZABLES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BABAHoyo QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2018-2019**, por estar de acuerdo con las normas vigentes y dispongo su publicación.

Babahoyo, 19 de diciembre del 2017.

Jonny Terán Salcedo.

ALCALDE DEL CANTÓN BABAHoyo

SECRETARÍA DEL CONCEJO. - Sancionó, firmó y ordenó su promulgación de la **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS**

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR EDAD, ESTADO DE CONSERVACIÓN, LOS DEMÁS ELEMENTOS VALORIZABLES, ASI COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BABAHOYO QUE REGISTRARÁN PARA EL BIENIO 2018-2019, el Alcalde del cantón Babahoyo, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete. - Lo certifico.

Yomaira Esparza
Abg. Yomaira Esparza García.

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR





REGISTRO OFICIAL[®]
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

