

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

05-2025 Cantón Balsas: Que determina la administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	2
19-JCRG-25-2023-2027 Cantón Naranjal: Que regula la determinación, recaudación y administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	28
07-2025 Cantón Pallatanga: Que expide la primera reforma a la Ordenanza sustitutiva de organización y funcionamiento del Concejo	69

**Nro. 05-2025**

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO
2026 -2027 EN EL CANTÓN BALSAS.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, la administración del catastro inmobiliario urbano y rural, así como la facultad de regular la determinación y recaudación del impuesto predial, con el objetivo de garantizar una gestión tributaria ordenada, eficiente y acorde con la realidad económica y social del territorio.

En este contexto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balsas, en ejercicio de sus atribuciones legales, presenta el Proyecto de Ordenanza que determina la administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026–2027, cuyo propósito principal es regular los procedimientos de administración tributaria y recaudación del impuesto predial, garantizando la continuidad del servicio público y la seguridad jurídica en la aplicación de la normativa vigente.

Es importante precisar que el presente proyecto de ordenanza no contempla la actualización de los valores catastrales ni del valor del metro cuadrado del suelo, manteniéndose vigentes los valores establecidos en el último bienio, en atención a la situación económica actual del cantón y a la capacidad contributiva de la ciudadanía. Esta decisión busca evitar incrementos en la carga tributaria que puedan afectar la economía de los contribuyentes, sin que ello implique el incumplimiento de las competencias municipales en materia catastral.

La ordenanza propuesta se enmarca en los principios de equidad, proporcionalidad, generalidad y progresividad tributaria, asegurando que la determinación y recaudación del impuesto predial se realice de manera justa y transparente, conforme a los valores catastrales vigentes y a las disposiciones del COOTAD.

En consecuencia, el presente proyecto normativo se orienta a mantener la estabilidad tributaria durante el bienio 2026–2027, fortaleciendo los mecanismos de administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, sin introducir modificaciones que alteren el valor de la propiedad o generen impactos económicos adversos en la población del cantón Balsas.

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales

urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización impone que la banda impositiva que se aplicará al valor de la propiedad urbana deberá establecerse entre el cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰).

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

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO
2026 -2027 EN EL CANTÓN BALSAS.**

CAPITULO I.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS. - Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balsas, aquellos sobre los cuales ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y

conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Balsas.

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

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella, la propiedad separada del goce de la misma, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular, la posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO

II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Artículo 10.- NOTIFICACION. - La Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

1. Las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones o que tuvieran un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, sean éstas nacionales o extranjeras que se encuentren legalmente establecidas en el país, tendrán derecho a la exoneración del pago del impuesto predial urbano. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el impuesto en referencia se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
2. Los propietarios cuyos predios urbanos soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de la adquisición; construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones de conformidad a lo establecido en el artículo 503 del COOTAD.
3. Las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, y la normativa tributaria que fuere, se les aplicará una exoneración de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

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

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

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

Artículo 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la dependencia financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

Artículo 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas.

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

Artículo 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en la legislación respectiva.

Artículo 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, previa presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 20.- ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros, en cada trámite de actualización de medidas y linderos y en los procesos de transferencia de dominio de un predio, procederá a revisar y actualizar las características físicas y dimensiones del mismo, de conformidad con el nuevo levantamiento planimétrico, con el fin de generar un avalúo acorde con las condiciones reales y actuales del lote de terreno.

Asimismo, emitirá una certificación con el valor actualizado de la propiedad urbana o rural, el cual servirá para la conclusión de los trámites antes mencionados.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas

urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Artículo 24. - HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados adicionalmente a los impuestos establecidos en los Art 501 al 513 del COOTAD.

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

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

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

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

Matriz de Sectores Homogéneos y precios del Cantón Balsas

SECTORES	LIMITE SUPERIOR	VALOR	LIMITE INFERIOR	VALOR	N.º DE MANZANAS
Sector 1	9,75	200	8,1	166,15	13
Sector 2	7,95	163,08	6,52	133,74	16
Sector 3	6,38	130,87	4,82	98,87	19
Sector 4	4,73	97,03	3,25	66,67	33
Sector 5	3,13	64,21	1,49	30,56	37

Matriz de Sectores Homogéneos y precios de la Parroquia Bellamaría

SECTORES	LIMITE SUPERIOR	VALOR	LIMITE INFERIOR	VALOR	N.º DE MANZANAS
Sector 1	9,37	82,52	6,81	59,97	8
Sector 2	6,64	58,48	4,21	37,08	23
Sector 3	4,09	36,02	1,55	13,65	40

Del valor base que consta en el sistema, del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de cada predio, se modifican los valores de acuerdo al cuadro arriba indicado, el valor individual será afectado por los siguientes factores de

aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado, geométricos; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo; accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1. - GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO

1.2.-FORMA

1.3.-SUPERFICIE

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

FACTOR

1.0 a .94

1.0 a .94

1.0 a .94

1.0 a .95

2.-TOPOGRAFICOS

FACTOR

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

1.0 a .80

2.2. -TOPOGRAFIA

1.0 a .20

3.-ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

FACTOR

3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA

1.0 a .88

AGUA POTABLE ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS

FACTOR

ADOQUIN

1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES

4.- ZONAS DE RIESGO 1.0 a .93

5.- FACTORES DE AFECTACIÓN 1.0 a .93

Aquellos predios ubicados en estas zonas urbano marginales y establecidos como tal en la ficha catastral, considerando sus características de urbano marginales serán depreciados con un coeficiente igual a 0,3 (30%) de su valor del suelo.

Aquellos predios ubicados en zonas de riesgo y establecidos como tal en la ficha catastral, considerando sus características de zona de riesgo serán depreciados con un coeficiente igual a 20% de su valor del suelo.

Aquellos predios ubicados en zonas próximas al perímetro rural, y establecidos como tal en la ficha catastral, considerando su proximidad a la zona rural, serán depreciados con un coeficiente igual a 50% de su valor del suelo.

Por otra parte, aquellos predios con características rurales y agrícolas ubicados dentro del perímetro urbano que no presentan proceso de urbanización alguno y mayores a 2500 m² se depreciarán con un coeficiente igual a 0.05 (5%) de su valor del suelo.

b. Valor de las edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de

estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

En su estructura;

Columnas, vigas y cadenas, contrapiso, entrepiso, paredes, y cubierta.

En acabados;

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

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

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

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Artículo 27.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1 ‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,

- b. El 2 ‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

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

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

Artículo 29. IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Balsas, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.2 ‰ (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de

la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúas de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b. Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 35.- EPOCA DE PAGO. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10 %
Del 16 al 31 de enero	9 %
Del 1 al 15 de febrero	8 %
Del 16 al 28 de febrero	7 %
Del 1 al 15 de marzo	6 %

Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO. - Se garantiza la rebaja en el pago del impuesto por situaciones determinadas en la legislación nacional, previa la demostración de las particularidades de cada caso, para lo cual se deberá ejercer este derecho dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos:

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

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información

predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación y ubicación.
- 2) Datos del propietario/s, poseedor/es o posesionario/s.
- 3) Situación legal del predio.
- 4) Infraestructura y servicios.
- 5) Características del lote.
- 6) Uso de la tierra.
- 7) Edificación.
- 8) Obras complementarias o mejoras.
- 9) Croquis del predio.
- 10) Colindantes.
- 11) Informante.
- 12) Responsables.

Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a. Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL AREA RURAL DE BALSAS

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

MATRIZ GENERADA SEGÚN LOS SECTORES HOMOGENEOS

SECTOR	PUN TO PRO M	Rango de Superficies												
		0,00 01 - 0,05 00	0,05 01 - 0,10 00	0,10 01 - 0,15 00	0,15 01 - 0,20 00	0,20 01 - 0,25 00	0,25 01 - 0,50 00	0,50 01 - 1,00 00	5 - 10 Ha	10 - 20 Ha	20 - 50 Ha	50 - 100 Ha	100 - 500 Ha	,+ 500 Ha
SECTOR I	84	1000 00	8000 0	6000 0	4000 0	2000 0	1000 0	5000	300 0	300 0	300 0	300 0	3000	3000
SECTOR II	70	5000 0	4000 0	3200 0	2560 0	2048 0	1638 4	1310 7	200 0	200 0	200 0	200 0	2000	2000
SECTOR III	60	3000 0	2400 0	1920 0	1536 0	1228 8	9830	7864	150 0	150 0	150 0	150 0	1500	1500
SECTOR IV	43	2000 0	1600 0	1280 0	1024 0	8192	6554	5243	100 0	100 0	100 0	100 0	1000	1000

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

TIENE TÍTULO		SERVICIOS BÁSICOS					TIPO DE VIA								
SI	NO	AGUA	ALCANTARILLAD	ENERGÍA	COMUNICACIÓN	RECOLEC BASURA	NO TIENE	AUTOPISTA	AVENIDA	CALLE	CARRETERA	CAMINO HERRADURA	CAMINO VERANO	CAMINO VECINAL	SENDERO
1.000	0,900	5	INDICADO RES		1,000	0,900	1,000	0,980	0,976	0,960	0.942	0.742	0,930	0,920	
		4	INDICADO RES		0,939										
		3	INDICADO RES		0.977										
		2	INDICADO RES		0,965										
		1	INDICADO RES		0,953										
		0	INDICADO RES		0.942										

CAPA DE RODADURA								DISPONIBILIDAD RIEGO				MÉTODO RIEGO				
NO TIENE	HORMIGÓN	ASFALTO	ADOQUÍN	ADOQUÍN PIEDRA	EMPEDRADO	LASTRE	TIERRA	NO TIENE	PERMANENTE	OCASIONAL	NO TIENE	ASPERSIÓN	BOMBEO	GOTEO	GRAVEDAD	OTRO

0,90 0	1.00 0	0.98 0	0,9 60	0,9 45	0,9 30	0,9 15	0,9 00	0,9 42	1.10 0	1, 05 0	1, 00 0	1,1 00	1,0 75	1,0 50	0,9 50	1,0 00
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

POBLACIONES CERCANAS				USO DE LA TIERRA									
CAPITAL	CABECERA CANTONAL	CABECERA PARROQUIAL	ASENTAMIENTO URBANO	PECUARIO	AGRÍCOLA	ACUACULTURA	OTROS	SOCIALES	CONSERVACIÓN	FORESTAL	RESIDENCIAL	OTROS	SIN USO
1,0 00	0,9 67	0,9 76	0,9 60	1.1 00	1.0 75	1,0 75	1,0 25	1,0 00	0,9 50	0,9 25	0,9 00	1,0 00	0,90 0

INVERSIONES PERMANENTES

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

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

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

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

En donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

VSH = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaTi = FACTOR TITULARIDAD

FaSB = FACTORES DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

FaTV= FACTOR POR TIPO DE VÍA

FaCR = FACTOR POR CAPA DE RODADURA

FaDR = FACTOR DE DISPONIBILIDAD DE RIEGO

FaMR = FACTOR DE MÉTODO DE RIEGO

FaPC = FACTOR DE POBLACIONES CERCANAS

FaUT = FACTOR DE USO DE LA TIERRA

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

Artículo 42. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del 1.2 o/oo (uno punto dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Balsas, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente.

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

Artículo 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad a efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 47. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a

base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. -

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

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sancionada por la señora Alcaldesa; sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional: www.balsas.gob.ec conforme a lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Balsas, a 26 días del mes de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JOHANNA ARAVELLA
AGUILAR APOLO**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Johanna A. Aguilar Apolo
ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS



Firmado electrónicamente por:
**AYDE NEIDITA
PEREIRA GALLARDO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Ayde Pereira Gallardo
**SECRETARIA (E) DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

SECRETARIA (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS

CERTIFICA:

Que, la presente ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN BALSAS, en cumplimiento a lo establecido en el tercer inciso del Art. 322 del COOTAD, fue analizada, discutida y aprobada en dos debates, esto es, en sesiones Ordinaria de fecha lunes 22 de diciembre, y Extraordinaria del día viernes 26 de diciembre de 2025, en su orden.

Balsas, 26 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**AYDE NEIDITA
PEREIRA GALLARDO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Ayde Pereira Gallardo
**SECRETARIA (E) DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

SECRETARIA (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS

RAZÓN: Siento como tal que el día de hoy, viernes 26 de diciembre de 2025, remito la ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 EN EL CANTÓN BALSAS, a la señora Alcaldesa, Ing. Johanna A. Aguilar Apolo, para su respectiva sanción y promulgación, de conformidad a lo establecido en el cuarto inciso del Art. 322 del COOTAD.

Balsas, 26 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
AYDE NEIDITA
PEREIRA GALLARDO

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ayde Pereira Gallardo
**SECRETARIA (E) DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS

Ing. Johanna Aravella Aguilar Apolo, Alcaldesa del cantón Balsas, en uso de la atribución que me confiere el literal b) del Art. 60 del COOTAD, en armonía con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322 del mismo cuerpo legal, al haber observado el fiel cumplimiento de todo el trámite legal pertinente, **SANCIONO y dispongo la PROMULGACIÓN** de la presente ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN BALSAS.

Balsas, 29 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
JOHANNA ARAVELLA
AGUILAR APOLO

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Johanna A. Aguilar Apolo
ALCALDESA DEL CANTÓN BALSAS

SECRETARIA (E) DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS**CERTIFICA:**

Que, la señora Alcaldesa del cantón Balsas, Ing. Johanna A. Aguilar Apolo, sancionó y dispuso la promulgación de la presente ORDENANZA QUE DETERMINA LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN BALSAS, el día 29 de diciembre de 2025.

Balsas, 29 de diciembre de 2025-



Firmado electrónicamente por:
**AYDE NEIDITA
PEREIRA GALLARDO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Ayde Pereira Gallardo
**SECRETARIA (E) DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE BALSAS**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

ORDENANZA 19-JCRG-25-2023-2027

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NARANJAL**

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan 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; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o

metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Artículo. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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 regirá para el bienio 2026-2027; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN NARANJAL, PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES

GENERALES

Artículo.1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios urbanos del cantón Naranjal, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo.2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2026-2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo.3.- Base legal.- Constituyen la base legal de la presente ordenanza, la Constitución de la República del Ecuador, el Código Civil, Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente desde octubre del año 2010 y su modificación publicada en el Registro Oficial el 21 de enero del año 2014.

Artículo.4.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros administrar y mantener actualizada la información catastral y del valor de las propiedades de toda la jurisdicción cantonal.

La Dirección de Gestión Financiera, al tenor del Art. 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará a través de los medios de comunicación locales a los sujetos pasivos del impuesto predial, acerca de la realización del inventario catastral a regir en el bienio 2026-2027

La Dirección de Gestión Financiera formulará el catastro municipal y expedirá los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial y los recargos correspondientes, de acuerdo a las disposiciones del artículo 111 del Código Tributario.

Artículo.5.- Sujeto activo del impuesto predial. - El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos y del impuesto a los predios rurales y/o rústicos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal.

CAPITULO II

DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo. 6.- Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y urbano parroquiales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en la presente Ordenanza. **Anexo No. 1.**

- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE NARANJAL.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIAL DE SAN CARLOS.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIALES DE JESÚS MARÍA.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIALES DE SANTA ROSA DE FLANDES.**
- **PLANO DE VALOR DEL TERRENO URBANO PARROQUIALES DE TAURA.**

Artículo. 7.- Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana de Naranjal y urbano parroquial. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Naranjal y en las cuatro áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado al manzano o unidad de valoración, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

Artículo. 8.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial. –

Para el cálculo del valor del terreno se considera lo siguiente

Modificación del valor individual del terreno mediante el factor de corrección

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como el valor inicial el que consta en el plano del valor de la tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por el que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, superficie del terreno, implantación, riesgos, uso del suelo y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por M2 individual asignado desde el Plano del valor de la Tierra.

Indicadores que modifican el valor m2 del predio

FACTOR
1. Tipo de Suelo
2. Relieve
3. Uso de Suelo / Uso Específico del Suelo
4. Tipo de Acceso al Lote (Vía)
5. Tamaño
6. Relaciones Frente-Fondo (Factor Dinámico que se calcula al momento de hacer el avaluo)
7. Forma del Lote
8. Aceras del Lote
9. Servicio de Agua (Red)
10. Servicio de Alcantarillado (Red)
11. Servicio de Energía Eléctrica (Red)

~

12. Alumbrado Público
13. Recolección de Basura
14. Implantación
15. Localización en la Manzana
16. Topografía
17. Transporte Público
18. Internet
19. Servicio Telefónico (Red)
20. Medidor Agua (Instalacion Domiciliaria)
21. Afecciones a la Tierra
22. Afeccion Edificacion
23. Intervención Permitida
24. Patrimonio
25. Riesgos
26. Grado de Desarrollo Urbanística

Cada indicador tiene un factor de peso y una importancia para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor M2 del terreno, por lo que se propone el cuadro de coeficientes de modificación por cada indicador.

El factor es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración y/o ajuste o ratificación del valor M2 determinando que el plano del valor de la tierra, el mismo que se produce como efecto de: la existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio como: características del suelo, topografías, relación frente fonda, forma del terreno, tamaño del lote y localización en la manzana, etc.

La máxima afectación individual al valor M2 comercial sectorial del predio, como resultado de la inexistencia de la totalidad de las características o condiciones favorables a la cualificación del predio, da lugar a la minoración, producto de la totalidad de los coeficientes del límite factorial inferior hasta en un 50% del valor inicial (sobre todo los factores de segundo orden en adelante, no se consideran los factores de primer orden que no tienen ninguna restricción).

No existe afectación individual al valor comercial sectorial (en cuanto a factores de servicios básicos y características físicas del predio globales), a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir se mantiene igual, pero si existe factores de aumento del precio específicos como son: uso del suelo, localización en la manzana ejm: esquinero, aceras de cerámica, etc.

Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores

Coeficientes de corrección por tipo de suelo (tts) (segundo orden)

Código	Nombre	Factor
1	Seco	1.20
2	Cenagoso	0.985
3	Inundable	0.985
4	Inestable	0.985
5	Suelos Urbanizables No	0.985

Tabla1: Tipo de Suelo

Coeficientes de corrección por relieve del lote (ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.5

Tabla2: Relieve

Coeficientes de corrección por uso suelo (tus)

Uso	Nombre	Factor
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	0.96
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact.,Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	1.20
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunes	0.90
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1
9.5	Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

Tabla3: Uso de Suelo

Coeficientes de corrección por tipo de acceso al lote (tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.985
2	Tierra	0.985
3	Lastre	1.007
4	Adoquin/Adocreto	1.007
5	Asfalto	1.017
6	Hormigon Hidráulico	1.15
7	Otro	1.00

Tabla4: Tipo de Acceso al Lote

Coeficientes de corrección por tamaño del lote (ttal)

Id	Desde(M2)	Hasta(M2)	Factor
1	0	100	1.05
2	100.01	300	1
3	300.01	1000	0.9
4	1000.01	5000	0.8
5	5000.01	10000	0.7
6	10000.01	30000	0.6
7	30000.01	9999999999	0.5

Tabla5: Factor de Corrección por Tamaño

Coeficientes de corrección por forma del lote (tacl)

Ese valor se calcula dinámicamente al momento del avalúo y es la relación entre frente-fondo-lote versus frente-fondo-sector

Código	Nombre	Factor
1	Regular	1
2	Irregular	0.9
3	Muy Irregular	0.8

Tabla6a: Forma del lote

Coeficientes de corrección por aceras del lote (tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1.15
3	Adocreto	1.25
4	Cerámica	1.30
5	Piedra	1.35
6	Otro Material	1

Tabla7: Aceras del Lote

Coeficientes de corrección por servicio de agua (taag)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.96
2	Llave Pública	1.008
3	Carro Cisterna	1.00
4	Pozo Vertiente	0.99
5	Río Canal	0.99
6	Red Pública Tratada	1.20
7	Red Pública Entubada	1.20

Tabla8: Servicio de Agua(Red)

Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado (taal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tienes	0.95
2	A cielo Abierto	1.00
3	Río o Quebrada	0.99
4	Red Pública	1.20
5	Pozo Séptico	0.98
6	Otro	1.00

Tabla9: Servicio de Alcantarillado (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de energia electrica (tsee)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.99
2	Planta Propia	1.008
3	Red Pública	1.008

Tabla10: Servicio de Energia Electrica (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de alumbrado público (tsalp)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.96
2	Tiene	1.15

Tabla11: Alumbrado Publico

coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura (tsrb)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1.25
3	Tiene Recolección Ocasional	1.25

Tabla12: Recolecion de Basura

Coeficientes de corrección por implantación (timp)

Código	Nombre	Factor
1	Continua Sin Retiro	1.002
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	1.00

Tabla13: ImplantaciónCoeficientes de corrección por localización en la manzana (tlom)

Código	Nombre	Factor
1	ESQUINERO	1.1
2	INTERMEDIO	1
3	Interior	0.8
4	En Callejon	0.85
5	En Cabecera	1.50
6	EN BIFRONTAL	1.00
7	MANZANERO	2.00

Tabla14: Localización en la ManzanaCoeficientes de corrección por topografía (ttop)

Código	Nombre	Factor
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.91
4	Esparpado hacia abajo	0.97

Tabla15: Topografía

Coeficientes de corrección por servicio de transporte (tstr)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte Público	0.96
2	Si tiene transporte Público	1

Tabla16:Transporte Público

Coeficientes de corrección por servicio de internet (tsin)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Internet	0.96
2	Tiene Internet Público	1.00
3	Tiene Internet Propio	1.00

Tabla17: Internet

Coeficientes de corrección por servicio telefónico (tal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene Red Telefónica	0.96
2	Tiene Red Telefónica	1.18

Tabla18: Servicio Telefonico (Red)

Coeficientes de corrección por servicio de agua instalacion domiciliaria (tal)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.985
2	Si Tiene	1.013

Tabla19: Medidor Agua (Instalación Domiciliaria)

Coeficientes de corrección riesgos (triesgo)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.96
4	Zona de deslizamiento	0.985
6	Riesgo volcanico	0.98

Tabla20: Riesgos

Coeficientes de corrección por grado de desarrollo urbanístico (tgdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro Historico	1.1
3	Area Urbana Consolidada	1
4	Area Urbana No Consolidada	0.9
5	Area de Influencia Inmediata	0.8
6	Areas Especiales de usos no urbanos	0.7

Tabla21:Grado Desarrollo Urbanístico

Coeficientes de corrección por patrimonio monumental (tpmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico Monumental	0.95
3	Bien Patrimonial	0.9

Tabla22:Grado Patrimonio Monumental

Coeficientes de corrección por intervención permitida (tinterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna Restricción	1
2	Parcial No Estructural	0.9
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

Tabla23: Intervencion Permitida

Coeficientes de corrección por afección a la tierra (tafet)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0.985
3	Total	0.95

Tabla24: Afecciones a la tierra

coeficientes de corrección por afeccion a la construccion (tafec)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0.98
3	Total	0.95

Tabla25: Afecciones a la Construcción

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por: el valor M2 de manzana localizado en el plano del valor de la tierra, y ajustado por la distancia a los ejes de mayor/menor valor, multiplicando por el factor de afectación de: características del suelo, topografías, relación frete/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor **comercial** individual del predio.

Formula de valor comercial individual

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$$

Donde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} = distancia al eje de valor mayor

D_{min} = distancia al eje de valor menor

$\text{Distancia_total} = D_{\text{max}} + D_{\text{min}}$

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

Factor grado 2:

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

$$F_{via2} = F_{\text{via}}$$

$$F_{du2} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$$

$$F_{us2} = \square(((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correccionGrado}_2}$$

Donde: F_{agua} = FactorRedAgua

F_{alc} = FactorRedAlcantarillado

F_{energ} = FactorRedEnergiaElectrica

F_{via} = FactorVia

F_{gdu} = FactorGradoDesarrolloUrbanistico

F_{pa} = factorPatrimonio

Fus=FactorUso

Fuse=FactorUsoEspecifico

Factor grado 3:

$$Fil_3 = (Fimp + Floc) / 2$$

$$Frel_3 = \square (Frel * PorcentajeArea)$$

$$Ftsu_3 = \square (Ftsu * PorcentajeArea)$$

$$Fcf_3 = (Ftop + Frel_3 + Ftsu_3) / 3$$

$$Face_3 = Face$$

$$F_3 = ((Fil_3 + Face_3) / 2) * Fcf_3 * FcorreccionGrado_3$$

Donde: Fimp =FactorImplantacion

Floc=FactorLocalizacion

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografia

Face=factorAceras

Factor grado 4:

$$Fmeal_4 = (Fmed + Falum) / 2$$

$$F_4 = (((Fff + Finter + Fmeal_4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado_4$$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

Factor grado 5:

$$F_5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado_5$$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

Avalúo Total Terreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamaño * FRiesgos

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

Artículo. 9.- Valoración de las construcciones en el área urbana y urbano parroquial.- La valoración de las edificaciones en el área urbana y urbana parroquial del cantón será realizada a partir de las factores de corrección (Análisis De Precios Unitarios) o ajuste.

Determinación del valor real de las edificaciones.

Análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de la construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

En cada rango (piso registrado) se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

- 1.- Se establece el precio por m2 según la tipología que está dada por los materiales que conforman la estructura de la edificación.
- 2.- Este Precio unitario multiplicado por el volumen de obra (área), da como resultado el Precio Base de la construcción x piso.
- 3.- A este precio base se lo multiplica por los factores de acabados y servicios según los materiales y tipo de instalaciones existentes y; además por el factor de terminados.
- 4.- Al resultado obtenido se lo deprecia por su antigüedad y por su estado (método de reposición).
- 5.- Finalmente el Valor Final es la sumatoria de los avalúos de cada piso, que se lo realiza con el proceso descrito en los puntos 1 al 4.

Cada edificación tiene su particularidad por diferentes condicionantes físicas, por lo que se definió los indicadores que inciden para la determinación del valor individual de cada edificación y se propone los coeficientes de afectación al costo de reposición.

El avalúo comercial individual de las edificaciones está afectado por dos condicionantes.

AvaluoPisoConstruccion=(ValorM2Construccion*AreaPiso)

***FactorTamaño*FactorTerminados**

AvaluoFinalPiso=(AvaluoPisoConstruccion)*(((factorAcabados+factorInstalaciones) / 2) * factorEstado) * depreciacion

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Edad en años de la edificación (depreciación de la vida útil de la edificación)

El coeficiente aplicable para la afectación por la edad en años de la construcción se basa en la edad cronológica de la misma, el cuadro siguiente indica los factores de modificación del valor de la edificación por la edad en años.

Cuadro de factores de depreciación del valor de la edificación por edad en años

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

Estado de conservación de la edificación

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Bueno: es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

Regular: es aquella que presenta objetivamente fallas parciales ya sea en su estructura, paredes y/o cubierta.

Malo: deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan daños visibles motivo de reparación.

Obsoleto: Total deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

Cuadro de factores de modificación del valor de la edificación por estado de conservación

Código	Nombre	Factor
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0

Otros factores de modificación de valor de las edificaciones

Factor Tamaño

Desde (m2)	Hasta(m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

Factor Nro de Baños

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE BAÑOS	0.7
02	TIENE 1 BAÑOS	1
03	Tiene 2 Baños	2
04	TIENE 3 BAÑOS	2
05	TIENE 4	2
06	MAS DE 4	2
07	MEDIO BAÑO	0.9
08	LETRINA	0.80
09	COMUN	0.80

Factor Instalaciones Especiales

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	1
02	ASCENSOR	3
03	PISCINA	2.5
04	SAUNA-TURCO	1.4
05	SAUNA-TURCO	1.4
06	BARBACOA	1.2
07	CANCHA FUTBOL PEQUENA CES	3.2
08	CANCHA INDOOR CEMENTO	2.4
09	CANCHA DE VOLEYBALL	2
10	CANCHA DE TENIS	2.4

Factor Instalaciones Sanitarias

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.7
02	POZO CIEGO	0.8
03	AGUAS SERVIDAS	0.85
04	AGUAS LLUVIAS	0.9
05	RED COMBINADA	1

Factor Instalaciones Eléctricas

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.985
02	ALAMBRE EXTERIOR	1.013
03	TUBERIA EXTERIOR	1.05
04	EMPOTRADOS	1.1

Factor Terminados

Código	Nombre	Factor
01	De Lujo	1.1
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.78
05	Malos	0.65
06	No Tiene	0.5

Factores de materiales de construcción**Anexo No2**

Artículo. 10.- Criterios para actualizar los avalúos. - En caso de requerir realizar avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote valores que constan en las tablas del **Anexo No. 1**

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la jefatura de Avalúos, Catastros realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración establecida para cada valor unitario base constantes en los planos de valor de la tierra.

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse un re liquidación de impuestos por los últimos cinco años.

Artículo. 11.- Avalúo total del predio. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

Artículo. 12.- Tarifas del impuesto predial urbano. - Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano para el bienio 2026-2027 correspondiente a cada predio se establecerán según el siguiente procedimiento:

Para el caso de propietarios que tengan registradas varias propiedades, se consideran las disposiciones de los artículos 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estableciendo un avalúo acumulado de todas las propiedades registradas por contribuyente independientemente en el área urbana y en el área rural

la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2026-2027, de acuerdo a la tabla siguiente:

No.	RANGOS DE AVALÚO (USD)		TRIBUTO BASE (TB)	POR MIL SOBRE EXCEDENTE (o/oo)
	DESDE	HASTA		
	AVALÚO BASE –USD– (AB)	USD		
1	0,01	2.000,00	2,50	0,00
2	2.000,01	5.000,00	2,51	0,50
3	5.000,01	25.000,00	6,42	0,50
4	25.000,01	50.000,00	16,42	1,34
5	50.000,01	75.000,00	33,17	1,36
6	75.000,01	100.000,00	50,18	1,38
7	100.000,01	125.000,00	67,43	1,40
8	125.000,01	150.000,00	84,94	1,42
9	150.000,01	200.000,00	102,69	1,44
10	200.000,01	250.000,00	138,70	1,46
11	250.000,01	300.000,00	175,20	1,48
12	300.000,00	En adelante	212,21	1,50

El impuesto predial urbano se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{IPU} = T_B + ((A - A_B)(o/oo))/1000$$

Donde:

IPU : Impuesto predial urbano

T_B : Tributo base

A : Avalúo real del predio

A_B : Avalúo base, según el rango correspondiente

o/oo : Por mil, aplicado sobre el excedente

Artículo. 13.- 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. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo. 14.- 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 esta municipalidad. El recargo adicional por este concepto es del dos por mil (2 o/oo) calculado sobre la base del avalúo real actualizado del predio.

a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zona urbanizada, esto es, aquellas que cuenten con todos los servicios básicos siguientes: agua potable, servicio de alcantarillado y energía eléctrica. La falta de al menos uno de estos servicios hará improcedente el recargo mencionado;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por adyacentes a los edificados ni a las limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas que regulen tales aspectos;

c) En caso de solares destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener de la municipalidad del cantón, la autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de enmarcación urbana, según lo dispuesto en la ley y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco (5) años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

Artículo. 15.- Período de pago del impuesto. - Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos; al amparo de lo que disponen los artículos 511 y 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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 (10%, 8%, 6%, 4%, 3% y 2%), 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 (9%, 7%, 5%, 3%, 2% y 1%), en su orden.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%).

Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 20 del Código Tributario.

Artículo. 16.- Deducciones tributarias. - Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el BIESS, se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento (20% al 40%) del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del respectivo predio, dicho descuento se aplicará al valor del avalúo del predio previo al cálculo del impuesto correspondiente; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del BIESS, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará esta municipalidad.

Artículo. 17.- Tributación de predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en 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. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del Impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo. 18.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- La municipalidad en forma obligatoria y permanente realizará actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana.

El Departamento de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral urbana, con base en la solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente. En el caso de solicitud presentada por el interesado, el mencionado funcionario, bajo su cargo y responsabilidad, efectuará dicha actualización sin mediar más que la solicitud del interesado; aplicará lo siguiente:

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

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

b) Fusión y fraccionamiento, división: del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

c) Transferencia de dominio.

d) Rectificaciones por error en: código catastral, nombre del 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 solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

En tratándose de la construcción de cualquier tipo de edificación, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y Uso del Suelo, o quien hiciera sus veces, presentará a la Jefatura de Avalúos y Catastros los respectivos permisos de construcción que dicha entidad emita, los que servirán de base para de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley y esta ordenanza, se proceda a la actualización del avalúo del predio sobre el cual se asienta dicha edificación.

Si al realizar una actualización del avalúo de un predio por petición de parte interesada, éste se incrementa, por ninguna razón podrá rebajarse dicho avalúo posteriormente, excepto que desapareciere el objeto que originó el incremento mencionado.

Artículo. 19.- 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 del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de Municipal de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral. Esta obligación debe cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio. En caso de incumpliendo, una vez cumplido el plazo máximo de 30 días, por cada día adicional el usuario será sancionado con el pago de 0,50 USD que cancelará conjuntamente con la tasa por Catastro de dicho instrumento público. Esta sanción no podrá sobrepasar de cien dólares americanos.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión o partición, debidamente aprobado por la Municipalidad, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Catastros.

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya legalizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos, previo a dicha transferencia.

Artículo. 20.- Exenciones de impuestos. - Según lo determinado en el Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, están exentas del pago total de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco (25) salarios básicos unificados del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo. 21.- Exenciones temporales. - En concordancia con el Art. 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, dicha exención será por el total del impuesto predial, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares (\$48.000,00); y,
- b) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- c) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), y b) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

- d) No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Artículo. 22.- Para la aplicación de la exoneración a que se refiere el literal d) del artículo anterior, se medirá el plazo de dos (2) años, contados desde seis (6) meses después de la fecha de emisión del correspondiente Permiso Municipal de Construcción. En caso de edificaciones nuevas que no cuenten con dicho Permiso, no se considerará tal exoneración; esto, sin perjuicio de la presentación de un informe por parte del Departamento de Avalúos y Catastros a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y la Comisaría Municipal para su actuación de acuerdo a las disposiciones contenidas en las ordenanzas de Construcciones.

Artículo. 23.- Cobro de impuestos. - La municipalidad, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el valor del impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Artículo. 24.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección de Gestión Financiera ordenará a la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito 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 para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo. 25.- Requisitos.- Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos contemplados en el Art. 150 del Código Tributario.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímil del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

Artículo. 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 1 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo. 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, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo. 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.

Artículo. 29.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO III

DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo. 30.- Sujeto pasivo del impuesto predial rural. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Artículo. 31.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; de conformidad con 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 realizados por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Artículo. 32.- Tarifa del impuesto predial rural.- El Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al valor de la propiedad rural se aplicará un cobro que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 o/oo) y un máximo del tres por mil (3 o/oo) aplicado sobre el valor del avalúo predial, en tal virtud, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal establece la tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2026-2027, de acuerdo a la tabla siguiente:

No.	RANGOS DE AVALÚO (USD)		TRIBUTO BASE (TB)	POR MIL SOBRE EXCEDENTE (o/oo)
	DESDE	HASTA		
	AVALÚO BASE –USD– (AB)	USD		
1	0,01	2.000,00	2,50	0,00
2	2.000,01	5.000,00	2,51	1,10
3	5.000,01	25.000,00	5,82	1,12
4	25.000,01	50.000,00	28,23	1,14
5	50.000,01	75.000,00	56,74	1,16
6	75.000,01	100.000,00	85,75	1,18
7	100.000,01	125.000,00	115,26	1,20
8	125.000,01	150.000,00	145,27	1,22
9	150.000,01	200.000,00	175,78	1,24
10	200.000,01	250.000,00	237,79	1,26
11	250.000,01	300.000,00	300,80	1,28
12	300.000,00	En adelante	364,81	1,30

El impuesto predial rural se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$IPR = T_B + ((A - A_B)(o/oo))/1000$$

Donde:

IPR : Impuesto predial rural

T_B : Tributo base

A : Avalúo real del predio

A_B : Avalúo base, según el rango correspondiente

o/oo : Por mil, aplicado sobre el excedente

Artículo. 33.- Determinación del valor del impuesto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año determinará el valor del impuesto, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Artículo. 34.- Período de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año, a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Artículo. 35.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral rural.- El Departamento de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral rural, con base en la solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente. En el caso de solicitud presentada por el interesado, el mencionado funcionario, bajo su cargo y responsabilidad, efectuará dicha actualización sin mediar más que la solicitud del interesado; aplicará lo siguiente:

a) Inclusión, re inclusión. (Trámite interno).- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral rural por primera vez. La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral rural un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

b) Transferencia de dominio.- Actualizará las modificaciones respecto al derecho sobre el predio, indicando la forma de transferencia.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos que existiere estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

c) Rectificaciones por error en: código catastral actual, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación(es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

d) Fusión y Parcelación.

Fusión, es la unificación de más de una parcela en una. (Requiere aprobación del Concejo).

Parcelación, es el fraccionamiento o división de área territorial rural en parcelas. (Requiere aprobación del Concejo).

La Jefatura de Avalúos y Avalúos actualizará las modificaciones de fusión y parcelación, una vez que la Secretaría General Municipal le haya enviado el trámite aprobado por el Concejo Municipal, acompañado con copia de los informes técnicos, certificación de planos, y la resolución de aprobación de la misma.

En tratándose de la construcción de cualquier tipo de edificación, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, o quien hiciera sus veces, presentará a la Jefatura de Avalúos y Catastros los respectivos permisos de construcción que dicha entidad emita, los que servirán de base para de acuerdo a los procedimientos establecidos en la ley y esta ordenanza, se proceda a la actualización del avalúo del predio sobre el cual se asienta dicha edificación.

Si al realizar una actualización del avalúo de un predio por petición de parte interesada, éste se incrementa, por ninguna razón podrá rebajarse dicho avalúo posteriormente, excepto que desapareciere el objeto que originó el incremento mencionado.

Artículo. 36.- Obligación 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 del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de Municipal de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral. Esta obligación debe cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio. En caso de incumpliendo, una vez cumplido el plazo máximo de 30 días, por cada día adicional el usuario será sancionado con el pago de 0,50 USD que cancelará conjuntamente con la tasa por Catastro de dicho instrumento público. Esta sanción no podrá sobrepasar de cien dólares americanos.

Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente, previamente los recibos o certificados del Gobierno Municipal, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El Registrador de la Propiedad que efecturen las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en esta Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo. Si se

tratarse de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos que existiere estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Artículo. 37.- Valor imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo. 38.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Artículo. 39.- Predios y bienes exentos.- En acato a lo dispuesto en el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince salarios básicos unificados del trabajador en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1) El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

2) El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Artículo. 40.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos en BanEcuador B.P. sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres (3) años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte (20%) por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieron a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección de Gestión Financiera.

Artículo. 41.- Catastro predial rural. - Es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

a) **Información jurídica:** Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Naranjal. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral con su correspondiente código.

Para los casos de parcelas en posesión, éstos constarán en el inventario catastral, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada, nombre de propietario de la parcela (de existir) y del posesionario.

b) **Información físico-técnica:** Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento planimétrico, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo rural, por hectáreas y metros cuadrados; graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman: maquinarias, equipos; y, semovientes. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial rural en consideración.

c) **Información económica y tributaria:** Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, generado por el avalúo de la propiedad, que sirve de base para la determinación del impuesto predial rural, resultante de aplicar un porcentaje de incremento que oscilará entre la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

De la ficha predial rural: Documento que recoge información jurídica técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad rural.

Artículo. 42.- Responsabilidades del sujeto pasivo. - Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se presente los recibos o certificado de la municipalidad, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El registrador de la propiedad que efectúe la inscripción sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, será responsable solidario con el deudor del tributo.

CAPÍTULO IV.

DISPOSICIONES VARIAS SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES

Artículo. 43.- Notificación de nuevos avalúos. - La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Unidad de Relaciones Públicas notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo catastral. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele-informáticos para que puedan conocer la nueva valorización.

Artículo. 44.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y los Reclamos y Recursos que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y serán resueltos por el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y esta ordenanza.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, el mismo que deberá pronunciarse en un término de quince (15) días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo. 45.- Responsabilidad personal. - Según lo dispuesto en el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo. 46.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Unidad de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos con base al catastro predial remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros. Este proceso deberá concluir máximo hasta el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación, conforme al artículo 150 del Código Orgánico Tributario.

Artículo. 47.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal. - Las siguientes sanciones serán impuestas por el Director de Gestión Financiera:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor, o valor real, del predio y no justificaren su conducta serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de un salario básico unificado. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; y
- 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 un salario básico unificado; y,
- c) Los empleados y servidores 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.

Artículo. 48.- Responsabilidad de los notarios y el registrador. - En observancia de lo dispuesto en el Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial rural correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que consta no estar en mora del impuesto correspondiente.

La disposición del inciso anterior también se aplicará al caso de los predios urbanos.

Artículo. 49.- Sin perjuicio de lo señalado en el inciso primero del artículo anterior, el Registrador de la Propiedad enviará un reporte o informe digital diario, vía online, dirigido al departamento de Avalúos y Catastros sobre el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, para la actualización permanente de la base de datos del departamento de Avalúos y Catastros.

Lo dispuesto en el inciso anterior se cumplirá hasta cuando la municipalidad adopte un sistema de manejo integral automatizado que permita migrar directamente la información registral hacia la data base del Departamento de Avalúos y Catastros, en el mismo instante que se inscriben en el Registro Municipal de la Propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de existir dos o más personas que acrediten ser dueños de un mismo predio, estos interpondrán su reclamación en la judicatura civil de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1757 de la codificación del Código Civil.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza queda prohibido incluir valor alguno por concepto de EMISIÓN (COSTO DE PROCESO) en el título de crédito por concepto de Predios Urbanos y de Predios Rurales.

En el título de crédito señalado en el inciso anterior se incluirán los valores correspondientes a contribución especial de mejoras en los casos que la ley y esta ordenanza lo prescriben, con su detalle respectivo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán sobre el avalúo actual de los predios existente en el data base del Departamento de Avalúos y Catastros y sobre la determinación del catastro urbano y rural que contiene el plano actualizado del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios básicos y otros de naturaleza semejante, actualización que será aprobada mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal durante el periodo de su aplicación, en acatamiento a lo dispuesto en los artículos 502 y 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: La presente ordenanza deroga a la “**ORDENANZA 03-JCRG-24-2023-2027 QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN NARANJAL, PARA EL BIENIO 2024-2025**”.

SEGUNDA. - Cuando se presentaren dudas sobre la aplicación de esta ordenanza, el órgano legislativo municipal tendrá facultades privativas para articular o aclarar o interpretar el contenido del presente cuerpo legal.

TERCERA. - La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicarse en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veinticuatro días de diciembre del año dos mil veinticinco.



Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE



Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizada los días 17 y 24 de diciembre del 2025.

Naranjal, 26 de diciembre del 2025, a las 09H30.



Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM.

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL. –

Naranjal, 29 de diciembre del 2025, a las 09H30.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal; y por lo tanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiendo su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art.324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.



Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez
ALCALDE DE NARANJAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL. -

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Sr. Juan Carlos Rivera Gutiérrez, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del canton Naranjal, a los veintinueve días de diciembre del año 2025, a las 09H30.



Ab. Karina Vivar Erazo
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MM.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PALLATANGA
SECRETARIO DE CONCEJO

ORDENANZA 07-2025

CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

La necesidad de la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DEL GADM PALLATANGA, se basa en la primera reforma a la misma ordenanza de fecha 16 de diciembre del año 2024, en donde el artículo 101 textualmente dice: “Del goce de vacaciones: Para el ejercicio de los derechos de vacaciones contempladas en la Ley Orgánica de Servicio Público, el concejo Municipal elaborará y oportunamente mediante resolución en una sola sesión el cronograma anual de vacaciones; misma que deberá ser presupuestado oportunamente por el Director de Gestión Financiera, este derecho será ejecutado cuando haya cumplido 11 meses de labor no se considerará como parte de las vacaciones el uso de licencias sin remuneraciones Cuando un concejal o Concejala se encuentre en goce de sus vacaciones, será convocado la o el alterno, mismo que percibirá una remuneración proporcional de acuerdo a la Ley y los días laborados, conforme a Honorarios para cuyo efecto previo al pago se presentara la siguiente documentación: a) La resolución del Concejo que deberá contar con la aprobación de las vacaciones del concejal o concejala; y, el ingreso del Concejal(a) Alterno (a) para remplazar al concejal principal; b) Informe de las actividades realizadas por el concejal Alterno(a) por el tiempo de permanencia en su encargo; documentación que permitirá por un lado justificar su accionar, y por otro el evaluar la consecución y propósitos institucionales, en razón de las especificidades propias de la naturaleza de sus actividades; c) Informe de Asistencia a sesiones emitido por el Secretario del Concejo Municipal; d) Factura vigente. Una vez presentada toda la documentación ante la Jefatura de Talento Humano, Dirección Financiera procederá con el pago de su remuneración conforme corresponda.”. En donde se puede evidenciar que en dicho artículo se establecen los requisitos para hacer efectivo el pago; por lo que es necesario realizar la primera reforma en donde se establezca que para el pago de los y las concejales alternos no hace falta tener Factura vigente, en vista que forman parte de la administración pública por el periodo que se encuentre como principales, y el área financiera pueda realizar el pago de los honorarios a los concejales alternos en forma legal y eficaz basado en los artículos 108, 109, 110 de la Ley Orgánica de Servicio Público.

CONSIDERANDO

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

Que, el Art 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice:” Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través

de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial”.

Que la vigésima Segunda Disposición Transitoria del COOTAD, confiere plazo durante el período actual de funciones para “Actualizar y codificar, las normas vigentes en cada circunscripción territorial y creará gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación” para lo cual es indispensable contar con las normas procedimentales internas actualizadas.

Que es necesario reformar las normas de organización y funcionamiento del concejo Municipal y de sus comisiones a la normativa constitucional y legal vigente en el Ecuador, con el fin de lograr eficiencia, agilidad y oportunidad de sus decisiones.

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

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 53 por el siguiente texto:

Art. 53.- Periodicidad de las Sesiones Ordinarias. - Se establece que las sesiones ordinarias se efectuarán obligatoriamente los días martes de cada semana a las 10:00 horas; por excepción debidamente justificada se podrá modificar ocasionalmente el día y hora de la sesión ordinaria. No tendrá validez alguna los actos decisorios del Concejo, resueltos en sesiones que no sean convocadas por el Alcalde.

Artículo 2. - Déjese sin efecto el literal d) del artículo 101.

Una vez presentada toda la documentación ante la Jefatura de Talento Humano, Dirección Financiera tramitará el pago de su remuneración conforme corresponda.

Agréguese después del Art. 17

Art. innumerado (...). - Asistente técnico. – El seno del concejo contará con un asistente técnico de su confianza, que será contratado por el GAD Municipal de Pallatanga, su contrato durará el período que señale el concejo, no podrá exceder el período para el cual fue elegido el concejo; la o el asistente efectuará, además de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, las siguientes:

- a) Apoyar a la o el concejal en la elaboración de proyectos de ordenanzas, informes de fiscalización e informes de minoría;
- b) Asistir a la o el concejal en las inspecciones generadas, en las comisiones y en las reuniones inherentes a su función;
- c) Agendar reuniones de trabajo;

- d) Preparar comunicaciones, sistematizar informes y realizar el seguimiento de los mismos; y,
- e) Apoyar y cumplir con las disposiciones enmarcadas dentro de sus obligaciones contractuales.

La modalidad de contratación de la o el asistente técnico será de naturaleza civil, según lo señala el reglamento General de la Ley Orgánica de Servicio Público y sujeto al derecho común conforme las reglas del mandato establecidas en la normativa correspondiente del Código Civil, para lo que, entre la Municipalidad y la o el profesional contratado no existirá relación laboral de dependencia ni subordinación.

La o el profesional contratado presentará sus servicios dentro del GAD Municipal de Pallatanga de una manera libre, independiente y autónoma.

DISPOSICION GENERAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en la gaceta y página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Pallatanga, a los 19 días del mes de junio del 2025.



Sr. Jorge David León González
ALCALDE DEL GADM PALLATANGA



Ab. Javier Moína Guerra
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM PALLATANGA

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

Certificado de discusión. - Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pallatanga, en primer debate el 10 de abril de 2025 en sesión ordinaria y segundo debate el 19 de junio de 2025 en sesión ordinaria.



Ab. Javier Moína Guerra
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM PALLATANGA

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANGA.

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 322, del COOTAD, SANCIONO favorablemente la “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO DE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA”. - PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD.

Pallatanga 26 de junio de 2025, a las 12h30.- Ejecútese y publíquese.



Sr. Jorge David León González
ALCALDE DEL GADM PALLATANGA

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PALLATANGA

Razón. - Sancionó y firmó el Alcalde del cantón Pallatanga Sr. Jorge David León González, la ordenanza que antecede el día 26 de abril de 2025, a las 12h30.



Ab. Javier Moína Guerra
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADM PALLATANGA



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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