

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 manda: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales". Y en el inciso final del mismo artículo indica: "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, de forma obligatoria, las Municipalidades realizarán actualizaciones generales de catastro y valoración de la propiedad Urbana y Rural cada bienio;

Que, los Art. 495 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece los elementos y normas para la valoración de los predios Urbanos;

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra Urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios Urbanos, que regirá para el bienio 2024 -2025 (Art. 502); y,

En ejercicio de las atribuciones que confiere el Artículo 55, literales i) y e); y, Artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA DURANTE EL BIENIO 2024-2025.

Art. 1.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.- En cumplimiento de lo establecido en los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro de los límites de las zonas Urbanas del Cantón Limón Indanza, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas conforme a la tabla que consta en la presente Ordenanza.

Cabe señalar que los valores que están en la tabla de Valor del Suelo Urbano, constituyen precios referenciales límites de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

CUADRO RESUMEN DE VALOR DEL SUELO EN EL PLANO DE SECTORES HOMOGÉNEOS (ANEXO N° 1.)

SIMBOLOGÍA		SIMBOLOGÍA	
PRECIOS DE SUELO POR METRO CUADRADO		PRECIOS DE SUELO POR METRO CUADRADO (MERCED)	
COLOR DE ÁREA	VALOR	COLOR DE ÁREA	VALOR
●	168	●	36
●	144	●	30
●	120	●	24
●	96	●	18
●	72	●	6
●	48	●	1
●	24		
●	12		
●	1		

Art. 2.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DE ÁREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

2.1.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2024-2025.- Para el avalúo general masivo de las propiedades de la ciudad de General Leónidas Plaza Gutiérrez, al valor base del terreno se aplicara los siguientes factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral:

TABLA N° 1
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO
(Segundo Orden)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1.20
2	Cenagoso	0.985
3	Inundable	0.85
4	Inestable	0.60
5	Suelos No Urbanizables	0.50

TABLA N°2
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL
LOTE

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1.00
2	Plano	1.00
3	Ondulado	0.80
4	Accidentado	0.60
5	Quebrado	0.40
6	Inclinado más del 50%	0.20
7	Inclinado más del 70%	0.10

TABLA N° 3
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	0.80
1.2	Edificación No Habitada	1.05
1.3	Edificación en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos. (agríc, minas, etc.)	1.50
3.0	Industria. Manufactura. Artesanía	1.05
4.0	Inst. De Infraestructura. (agua y electr.)	1.05
5.0	Vivienda	1.20
6.0	Comercio	1.10
7.0	Comunicaciones (telf. correo. aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1.00
9.3	Servicios Sociales y Comunales	0.90
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine. piscina. etc.)	1.10
9.5	Servicios Personales (zapat. mecan, etc.)	1.15
9.7	Equipamiento Comunal (parque, mercado, etc.)	0.95
10	Otros	1.00

TABLA N° 3A
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECÍFICO DE SUELO

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1	01	Sin edificación	0.80
	02	Lote baldío	0.80
	03	Lotes vacantes	1.15
2	01	Abandonada	0.90
	02	Desalojada	0.90
	03	No habitada	0.90
3	01	En construcción	0.94
4	01	Botadero de basura	0.96
	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
5	01	Uso Agrícola	1.10
	02	Mina	2.80
	03	Cultivos	1.10
	04	Bosques	1.00
	05	Criaderos	1.10
	06	Ganadero	1.30
	07	Avícola	1.30
	08	Piscícola y florícola	1.30
6	01	Industria	1.90
	02	Manufacturas	1.12
	03	Artesanías	0.90
	04	Ropa textiles y cueros	1.15
	05	Insumos de construcción	1.30
7	01	Tanques	1.00
	02	Otros	1.10
	03	Plantas eléctricas	0.90
	04	Plantas de agua	0.90
8	01	Vivienda	1.00
	02	Multifamiliar	1.10
	03	Arriendo	1.20
	04	Sedes sindicatos organizaciones privados	1.00
	05	Albergue	1.10
	06	Finca Vacacional	1.25

TABLA N° 3A
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECÍFICO DE SUELO

9	01	Comercio	1.30
	02	Hoteles y hosterías	1.30
	03	Pensiones y residenciales	1.25
	04	Moteles	1.25
	05	Gasolineras	1.80
	06	Distribución de gas	1.30
	07	Materiales	1.15
	08	Ferreterías	1.30
	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
	10	Alimentos y conservas	1.10
	11	Ensamblajes accesorios	1.10
	12	Restaurante	1.30
	13	Agencias de turismo	1.30
	14	Abarrotes - tiendas	1.30
	15	Venta de muebles y accesorios	1.30
	16	Electrodomésticos ventas	1.30
	17	Vehículos y accesorios	1.40
	18	Papelerías y bazares	1.20
10	01	Teléfonos	1.00
	02	Correo	1.00
	03	Central telefónica	1.00
	04	Bancos	1.00
	05	Cooperativa	1.00
	06	Administración pública	1.00
	07	Servicios sociales y comunales	0.90
	08	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc.)	1.10
	09	Servicios personales (zapatería, peluquería, etc.)	1.15
	10	Equipamiento comunal	0.95
	11	Clínicas	1.00

TABLA N° 4
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE CALZADA (ACCESO AL LOTE)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.80
3	Tierra	0.928
4	Lastre	0.938
5	Adoquín /Adocreto	1
6	Asfalto	0.953
7	Hormigón Hidráulico	1.15
8	Otro	1

TABLA N° 5
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE

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

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

TABLA N° 6
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene Aceras	0.972
3	Cemento	1
4	Adocreto	1
5	Cerámica	1.02
6	Piedra	1.02
7	Otro Material	1
8	Tiene cemento - Propias	1
9	Tiene cemento - Municipio	1

TABLA N° 7
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
SERVICIO DE AGUA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.89
3	Llave Pública	1
4	Carro Cisterna	0.95
5	Pozo Vertiente	0.93
6	Río Canal	0.93
7	Red Pública Tratada	1
8	Red Pública Entubada	1

TABLA N° 8
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
SERVICIO DE ALCANTARILLADO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1
2	No Tiene	0.915
3	A Cielo Abierto	0.96
4	Río o Quebrada	0.96
5	Red Pública	1
6	Pozo Séptico	0.95
7	Otro	1

TABLA N° 9
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.971
3	Planta Propia	1.008
4	Red Pública	1

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.99
3	Tiene	1.008

TABLA N° 11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	1
3	Tiene permanente	1
4	Tiene Ocasional	1

TABLA N°12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
IMPLANTACIÓN

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	Continua Sin Retiro	1.002
3	Continua Con Retiro	1
4	Continua Con portal	1
5	AISLADA SIN RETIRO	1
6	AISLADA CON RETIRO	0.985
7	Otro	1

TABLA N°13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	ESQUINERO	1.016
3	INTERMEDIO	1.011
4	Interior	0.985
5	En Callejón	1
6	En Cabecera	1
7	BI FRONTAL	1
8	MANZANERO	1

TABLA N°14
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	A Nivel	1
3	Sobre Nivel	0.989
4	Bajo Nivel	0.989
5	Escarpado hacia Arriba	1
6	Escarpado hacia abajo	1

TABLA N°15
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No tiene transporte Público	0.93
3	Tiene transporte Público Ocasional	0.98
4	Tiene Permanente	1

TABLA N°16
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	1
2	Tiene Internet Público	1
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N° 17
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.985
2	Tiene Red Telefónica	1.013
3	Sin Información	1

TABLA N° 18
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INSTALACIÓN DOMICILIARIA DE AGUA

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.985
2	Sin Información	1
3	Si tiene	1.013

TABLA N° 19 COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS		
CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Peñas	0.30
3	Zona inundable	0.80
4	Zona Deslizamiento	0.70

Art. 3.- CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO - Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$\text{Valor} - M2 = v\text{-Máximo} \times (((v\text{-Máximo}-v\text{-Mínimo}) / \text{distancia total}) \times D\text{- Máxima})$$

Dónde:

v_ Máximo = valor máximo de la manzana

v_ mínimo = valor mínimo de la manzana

D max = distancia al eje de valor mayor (Valor Máximo)

D min = distancia al eje de valor menor (Valor Mínimo)

Distancia total= D max + D min

Valor Base = Valor_M2 *Área Total Predio

Factor Uso = (Sumatorio ((Factor Uso) * porcentaje Área)) + (sumatorio ((Factor Uso Especifico) * porcentaje Área)) /2

Factor Servicios = (Factor Vías + Factor Aceras + Factor Energía + Factor Alumbrado +

Factor Agua + Factor Alcantarillado + Factor Teléfono + Factor Basura) /8

Factor Lote Físico= (factor Relieve + Factor Topografía + Factor Implantación + Factor Tipo Suelo + Factor Localización) /5

Factor Relaciones = Factor Frente Fondo * Factor Área (Condiciones dadas al momento del avalúo).

Avalúo Total Terreno = (Valor Base * (((Factor Uso+ Factor Relaciones) / 2) * Factor Servicios * Factor Lote Físico) * Factor Riesgos.

(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).

Art. 4.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. - La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e Instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

TABLA N° 20
CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES
CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO.

Descripcion	Valor	Vigas	Columnas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	Acabados
Sin Informacion	5	1	1	1	1	1	1
NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
ESTUCO	5	1	1	1	1	1	1
ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
ALUMINIO	44	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
ASBESTO- FIBRO CEMENTO	27	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
BAHAREQUE	22	1.06	1.11	1.4	1.32	1	1.08
BALDOSA	25	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
BLOQUE	32	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
CEMENTO	27	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
CERAMICA	30	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
HIERRO	36	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
HORMIGON ARMADO	59	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
HORMIGON SIMPLE	54	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
LADRILLO	36	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
MADERA	21	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
PAJAPALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
PIEDRA	25	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
TEJA COMUN	16	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
TEJA	20	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
TEJA VIDRIADA	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
ZING	12	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
Plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
MADERA FINA	31	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.76
DUELA	15	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
TABLA	9	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
HIERRO-MADERA	25	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
ENROLLABLE	31	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
ARENA-CEMENTO	18	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
AZULEJO	30	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
CHAMPEADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
ETERNIT	13	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32
PLASTICO INVERNADERO	3	0.5	0.98	0.98	0.98	1	1
MADERA INVERNADERO	2	1	1	1	1	1	1
PORCELANATO	16	1	1	1	1	1	1
PRE-FABRICADOS	20	1	1	1	1	1	1
MELAMINE	15	1	1	1	1	1	1

Art. 5.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el área urbana del Cantón Limón Indanza son los que constan en las tablas que se detallan a continuación, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLA N° 21
CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS
EDIFICACIONES

Corrección No 1 Instalaciones Sanitarias

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.7
02	Pozo ciego	0.8
03	Aguas servidas	0.85
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

Corrección N° 2 Número de baños

CODIGO	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	0.8
09	COMÚN	0.8

TABLAS N° 21
CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección N° 3 Instalaciones Especiales

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Otro	1
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de tenis	2.4
09	Cancha de voleibol	2
10	Sin información	1

Corrección 4: Instalaciones Eléctricas

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.985
02	Alambre exterior	1.013
03	Tubería exterior	1.013
04	Empotrados	1.013

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

FACTORES DE CONSTRUCCIONES DE
PRIMER GRADO.

TABLA N°22

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR
ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS
EDIFICACIONES)

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

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS
EDIFICACIONES

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.75
03	Malo	0.5
04	Obsoleto	0.25
05	En construcción	1

TABLA N°23

FACTOR TERMINADOS (Acabados)

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	Sin Información	1
02	De Lujo	1.1
03	Buenos	1
04	Normal	0.9
05	Regular	0.78
06	Malos	0.65
07	No Tiene	0.5

Art. 6.- CALCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El avalúo individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula

Valor M2. Construcción= Sumatorio de Valor de los materiales que forman la estructura. Avalúo Piso construcción = (Valor M2. Construcción* Área Piso)
Avaluó Final Piso= (Avaluó Piso Construcción) * (((factor de Acabados + factor Instalaciones) /2)
* factor Estado) * Depreciación
Avaluó Total Construcción= Sumatorio de Avalúos Individuales de cada Piso

Art. 7.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se aplicará el 0.60 x 1000 del Avalúo Catastral Municipal. El porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que indica que se aplicará el porcentaje que oscilará entre un mínimo del cero punto veinte y cinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%), mismo que será fijado por ordenanza por cada Concejo Municipal.

Art. 8.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO. - La forma y plazo del pago en los bienes urbanos el mismo código en su artículo 511 y 512 de Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización. Se establece que el cobro se realizara a partir del 1 de enero, tomando en cuenta que el impuesto se determinara en base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre. En su orden el pago del impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin tener el tesorero la obligación de notificar al contribuyente, entendiéndose que estos pueden realizarse desde el primero de enero, aunque no se hayan emitido los catastros, realizándose el pago en base al correspondiente al año anterior, entregándose al contribuyente un recibo provisional, el pago se vencerá cada 31 de diciembre.

En este orden quienes paguen dentro de los primeros quince días de cada año recibirán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente; quienes lo realicen en la segunda quincena reciben los siguientes descuentos: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se realizaren a partir del primero de julio, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto. Los recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 9.- DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director Financiero Municipal.

El Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización señala que los propietarios cuyos predios que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición construcción o mejora tendrán derecho a solicitar se les otorguen las deducciones correspondientes según las normas contenidas en los numerales a), b), c), d) y e) de este artículo.

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

Art. 10.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posee en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 de Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización.

Art. 11.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden; los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 149 del Código Tributario.

Art. 12.- EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán facturarse en dos quincenas de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora están colocados por la vía coactiva.

Art. 13.- INTERESES DE MORA TRIBUTARIA. - La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece causara a favor el respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna el interés anual de acuerdo al Art. 21 de Código Tributario.

Art. 14.- 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.

Art. 15.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 16.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 al 123 del Código Tributario y el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 17.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del Impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Art. 19. - DEROGATORIA. - Se deroga expresamente la Ordenanza de aprobación del plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, criterios de ajuste y las tarifas que regirán para el avalúo catastral urbano del cantón Limón Indanza durante el bienio 2022-2023, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1829 de fecha 30 de diciembre del 2021, y los demás Instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, expedidos por el Concejo Cantonal de Limón Indanza.

Art. 20. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Limón Indanza, a los 28 días del mes diciembre del 2023.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Dr. Juan Arévalo Chacón
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 22 de diciembre del 2023 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 28 de diciembre del 2023.- General Leónidas Plaza Gutiérrez, 28 de diciembre del 2023. Lo Certifico. -

Dr. Juan Arévalo Chacón
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza: En uso de las atribuciones legales que me confiere el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a su Autoridad en tres ejemplares originales, de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA DURANTE EL BIENIO 2024-2025, que fuere debidamente debatido y aprobado por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el 22 de diciembre del 2023 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 28 de diciembre del 2023; para que de acuerdo a su acertado criterio, proceda a aprobarla u observarla de conformidad con la ley. General Leónidas Plaza Gutiérrez, 28 de diciembre del 2023. Lo Certifico. -

Dr. Juan Arévalo Chacón
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA. - General Leónidas Plaza Gutiérrez, 29 de diciembre del 2023, a las 9h00. Encontrándome

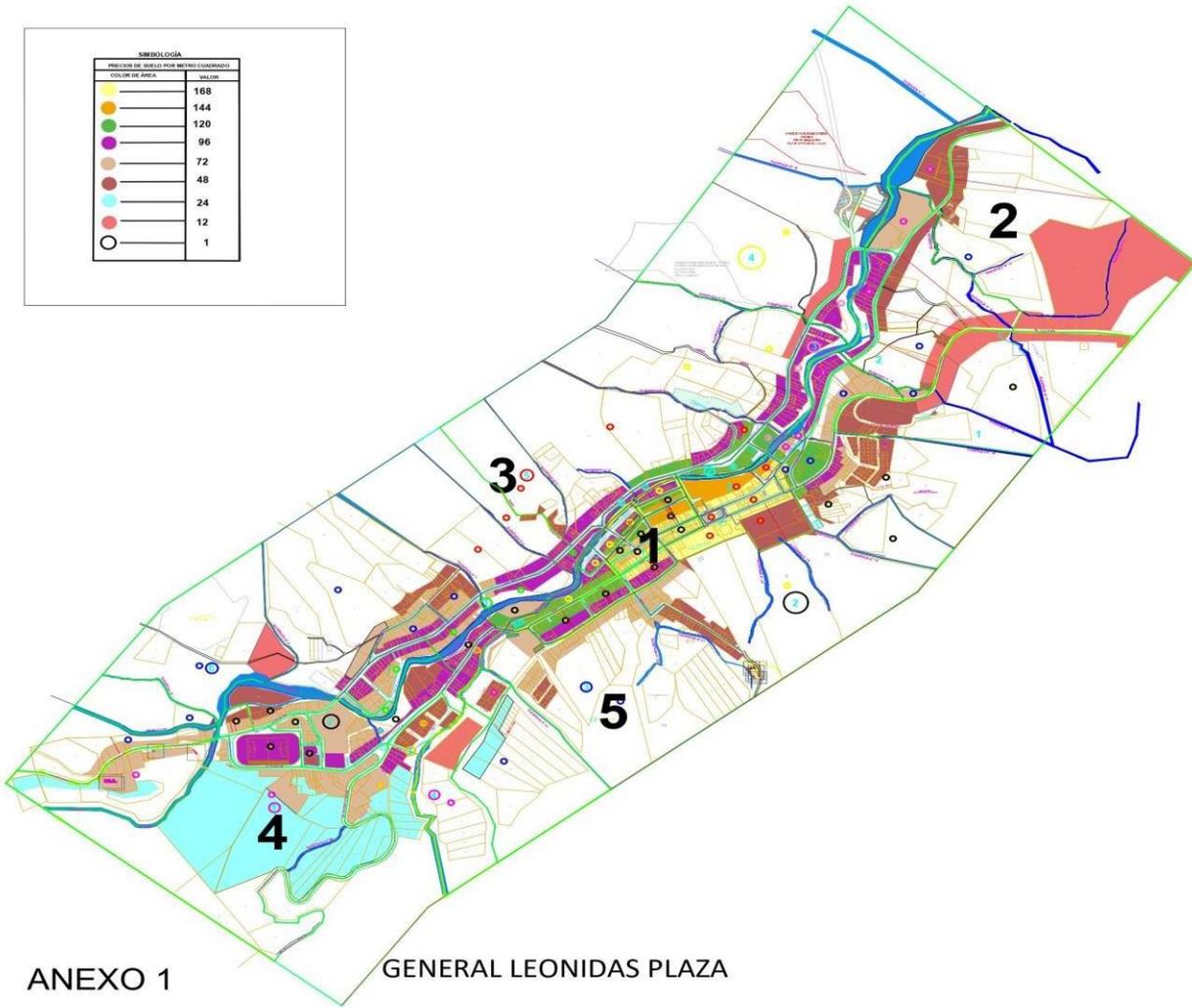
dentro del plazo señalado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto se ha observado el trámite legal y se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA DURANTE EL BIENIO 2024-2025**, para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Antonio Castillo Orellana, Alcalde del cantón Limón Indanza, en la fecha y hora señalada. Lo certifico. -

Dr. Juan Arévalo Chacón
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

SIMBOLOGÍA	
PRECIO DE SUELO POR METRO CUADRADO	
COLOR DE ÁREA	VALOR
Yellow	168
Orange	144
Green	120
Purple	96
Brown	72
Red	48
Cyan	24
Pink	12
White circle	1



MERCED

SIMBOLOGÍA	
PRECIO DE SUELO POR METRO CUADRADO	
COLOR DE ÁREA	VALOR
Light Green	36
Green	30
Purple	24
Blue	18
Light Blue	6
White circle	1



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA	
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN AVALÚOS Y CATASTROS	
PLANO DE SECTORES HOMOGÉNEOS	
CONTENIDO: Propuesta de valor del suelo urbano de la ciudad de General Plaza, para el bienio 2022 - 2023, por sectores homogéneos.	DISEÑO: <i>Arg. Diana Encarnada P.</i> DIBUJO: REVISIÓN: Número de avalúos y catastros:
FECHA: NOVIEMBRE DE 2021	ESCALA: 1:1000
	LÁMINA: 1/1

SIMBOLOGÍA	
MANZANA	—
SECTOR	—
ZONA	—

