



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

---

# GACETA OFICIAL

---

---

ADMINISTRACIÓN DEL SR. ECON. GUILLERMO MANUEL ESPINOZA SÁNCHEZ  
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

---

AÑO II – BIBLIÁN, MIÉRCOLES 30 DE DICIEMBRE DE 2015 – NUMERO 18

## ÍNDICE:

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

Ordenanza	Página
LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN BIBLIÁN .....	1

### Considerando:

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

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

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad

normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a

los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, en aplicación al artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Actualización del avalúo y de los catastros, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este código.

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

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Tributario.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN BIBLIÁN**

**CAPÍTULO 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 las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la

legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-**

Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.-**

Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.-**

Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se 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 5.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.-**

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

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-**

El objeto de la presente ordenanza es regular la formación,

organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

#### **Artículo 7. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.-**

el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

#### **Artículo 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-**

Comprende dos procesos de intervención:

##### **a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa

parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

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

##### **b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

#### **Artículo 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-**

El GAD Municipal del cantón Biblián se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas,

el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Biblián.

**Artículo 13. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante 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.

## **CAPÍTULO III**

### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS EXENCIONES Y ESTIMULOS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, para

las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

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

**Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Artículo 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.-** 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 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a

intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Artículo 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

#### CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de



<b>02</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>93,12</b> 6,88	<b>84,06</b> 15,94	<b>90,30</b> 9,70	<b>84,96</b> 15,04	<b>69,76</b> 30,24	<b>62,54</b> 37,46	<b>69,43</b> 30,57	<b>85,61</b> 14,39	<b>79,97</b> 20,03
<b>03</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>66,32</b> 33,68	<b>35,73</b> 64,27	<b>53,46</b> 46,54	<b>38,60</b> 61,40	<b>41,59</b> 58,41	<b>15,81</b> 84,19	<b>25,68</b> 74,32	<b>50,70</b> 49,30	<b>40,99</b> 59,01
<b>04</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>23,89</b> 76,11	<b>7,51</b> 92,49	<b>21,71</b> 78,29	<b>15,53</b> 84,47	<b>32,02</b> 67,98	<b>7,89</b> 92,11	<b>4,42</b> 95,58	<b>23,89</b> 76,11	<b>17,11</b> 82,89
<b>PROMEDIO</b>	<b>70,84</b>	<b>56,82</b>	<b>66,37</b>	<b>59,77</b>	<b>60,84</b>	<b>46,56</b>	<b>49,88</b>	<b>65,05</b>	<b>59,52</b>
PROMEDIO	29,16	43,18	33,63	40,23	39,16	53,44	50,12	34,95	40,48

## PARROQUIA SAGEO

## CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIO

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	REC. BASURAY ASEO CALLES	PROMEDIO
<b>01</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>84,80</b> 15,20	<b>24,00</b> 76,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 100,00	<b>76,10</b> 23,90
<b>02</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>94,88</b> 5,12	<b>24,96</b> 75,04	<b>90,00</b> 10,00	<b>33,60</b> 66,40	<b>54,88</b> 45,12	<b>12,40</b> 87,60	<b>89,60</b> 10,40	<b>0,00</b> 100,00	<b>50,04</b> 49,96
<b>03</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>66,40</b> 33,60	<b>0,00</b> 100,00	<b>50,00</b> 50,00	<b>32,00</b> 68,00	<b>45,33</b> 54,67	<b>0,00</b> 100,00	<b>49,33</b> 50,67	<b>0,00</b> 100,00	<b>30,38</b> 69,62
<b>PROMEDIO</b>	<b>87,09</b>	<b>41,65</b>	<b>80,00</b>	<b>55,20</b>	<b>61,67</b>	<b>12,13</b>	<b>79,64</b>	<b>0,00</b>	<b>52,17</b>
PROMEDIO	12,91	58,35	20,00	44,80	38,33	87,87	20,36	100,00	47,83

## PARROQUIA JERUSALEN

## CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIO

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	REC. BASURAY ASEO CALLES	PROMEDIO
<b>01</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>42,67</b> 57,33	<b>0,00</b> 100,00	<b>50,00</b> 50,00	<b>0,00</b> 100,00	<b>61,58</b> 38,42
<b>02</b> COBEERT URA DÉFICIT	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>100,00</b> 0,00	<b>24,28</b> 75,20	<b>0,00</b> 100,00	<b>41,33</b> 58,67	<b>0,00</b> 100,00	<b>58,27</b> 41,73
<b>03</b> COBEERT URA	<b>74,40</b>	<b>74,40</b>	<b>80,00</b>	<b>70,40</b>	<b>26,24</b>	<b>0,00</b>	<b>54,80</b>	<b>0,00</b>	<b>47,53</b>



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

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

Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR m2 DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017 ÁREA URBANA DE BIBLIÁN					
SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	No. MZ.
EJE COMERCIAL	247.5	247.50	247.5	247.5	14
1	9.75	192.50	8.58	192.5	12
2	9.37	137.50	7.63	137.5	20
3	9	115.50	6.2	115.5	28
4	7.96	93.50	4.85	93.5	51
5	5.06	33.00	3.24	33	56
6	3.21	16.50	1.91	16.5	62

VALOR m2 DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017 ÁREA URBANA DE SAGEO					
SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE E INFERI OR	VALO R m2	No. MZ.
1	7.58	49.50	7.58	49.50	12
2	6.86	27.50	5.09	27.50	20
3	9	16.50	6.2	16.50	28

VALOR m2 DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017 ÁREA URBANA DE JERUSALEN					
SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALO R m2	LÍMITE INFERIO R	VALOR m2	No. MZ.
1	7.16	66.0 0	8.58	66.00	12
2	6.44	44.0 0	7.63	44.00	20
3	5.57	22.0 0	6.2	22.00	28
4	3.86	11.0 0	4.85	11.00	51

VALOR m2 DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017 ÁREA URBANA DE NAZON					
SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE E INFERIO R	VALOR m2	No. MZ.
1	9. 5	99.00	9. 04	99.00	12
2	8. 06	66.00	6. 2	66.00	20
3	5. 15	33.00	3. 28	33.00	28
4	2.8 2	22.00	1. 2	22.00	51

VALOR m2 DE TERRENO BIENIO 2016 - 2017 ÁREA URBANA DE TURUPAMBA					
SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	No. MZ.
1	9	38.50	7.9	38.5 0	12
2	6.86	22.00	4.97	22.00	20
3	4.23	11.00	2.37	11.0 0	28
4	2.11	6.60	1.24	6.60	51

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo**

a la **Normativa de valoración de la propiedad urbana**, 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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

<b>1.- GEOMÉTRICA</b>	COEFICIENTE
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0a.94
1.2.- FORMA	1.0a.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0a.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0a.95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	COEFICIENTE
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0a.95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0a.95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	COEFICIENTE
<b>3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA</b> AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a .88
<b>3.2.- VÍAS</b> ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
<b>3.3.- INFRESTRUCTURA</b> COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL  
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones.**

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

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.

## FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Eléctricas</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	27.623	Madera Común	0.215	Alambre Exterior	0.3256
Pilotes	14.13	Caña	0.0755	Tubería Exterior	0.3453
Hierro	16.244	Madera Fina	1.423	Empotradas	0.3717
Madera Común	0.7663	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.4547		
Caña	0.5082	Tierra	0	<b>Puertas</b>	
Madera Fina	0.53	Mármol	34.902	No tiene	0
Bloque	0.5313	Marmetón (Terrazo)	2.388	Madera Común	0.4849
Ladrillo	0.5313	Marmolina	13.375	Caña	0.015
Piedra	0.6002	Baldosa Cemento	17.451	Madera Fina	1.304
Adobe	0.5313	Baldosa Cerámica	1.837	Aluminio	11.725
Tapial	0.5313	Parquet	0.9185	Enrollable	0.6518
		Vinyl	0.4602	Hierro-Madera	0.0711
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	11.022	Madera Malla	0.03
No tiene	0	Tablon/ Gress	0.9185	Tol Hierro	0.852
Hormigón Armado	0.7762	Tabla	0.9148		
Hierro	0.6001	Azulejo	0.649	<b>Ve ntanas</b>	
Madera Común	0.4378	Cemento Alisado	0.4547	No tiene	0
Caña	0.2042			Hierro	0.5138
Madera Fina	0.617	<b>Revestimiento Interior</b>		Madera Común	0.2785
		No tiene	0	Madera Fina	0.3639
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	0.8326	Aluminio	0.7525
No Tiene	0	Caña	0.3795	Enrollable	0.237
Hormigón Armado(Losa)	0.5194	Madera Fina	17.748	Hierro-Madera	1
Hierro	0.3948	Arena-Cemento (Enlucido)	0.4857	Madera Malla	0.1374
Madera Común	0.2967	Tierra	0.3941		
Caña	0.1454	Mármol	2.995	<b>Cubre Ventanas</b>	
Madera Fina	0.422	Marmetón	2.115	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0.2593	Marmolina	1.235	Hierro	0.1763
Bóveda de Ladrillo	0.2564	Baldosa Cemento	0.6675	Madera Común	0.1579
Bóveda de Piedra	0.2348	Baldosa Cerámica	1.224	Caña	0
		Azulejo	14.876	Madera Fina	0.223
<b>Paredes</b>		Grafiado	0.5148	Aluminio	0.4428
No tiene	0	Chapiado	0.634	Enrollable	0.4933
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	53.175	Madera Malla	0.021
Madera Común	0.9441				
Caña	0.657	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Closets</b>	
Madera Fina	15.154	No tiene	0	No tiene	0
Bloque	0.9073	Madera Fina	0.384	Madera Común	0.4192
Ladrillo	14.283	Madera Común	0.9127	Madera Fina	0.7856
Piedra	14.201	Arena-Cemento (Enlucido)	0.224	Aluminio	0.8948
Adobe	0.8842	Tierra	0.1823	Tol Hierro	0.8734
Tapial	0.8842	Mármol	61.291		
Bahareque	0.574	Marmetón	61.291		
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	61.291		
		Baldosa Cemento	0.2227		
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0.406	<b>Rubro Edificación</b>	
No Tiene	0	Grafiado	0.2381	<b>INSTALACIONES</b>	
Hormigón Armado	0.0445	Chapiado	0.2086		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Aluminio	2.779	<b>Sanitarias</b>	
Hormigón Simple	0.0445	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	No tiene	0
Hierro	0.0652	Cemento Alisado	24.588	Pozo Ciego	0.1155
Madera Común	0.0523			Canalización Aguas Servidas	0.0994
Caña	0.0251	<b>Revestimiento Escalera</b>		Canalización Aguas Lluvias	0.0994
Madera Fina	0.089	No tiene	0	Canalización Combinado	0.2803
Ladrillo	0.0179	Madera Común	0.0155		
Piedra	0.0156	Caña	0.015	<b>Baños</b>	
		Madera Fina	0.0248	No tiene	0
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0.0078	Letrina	0.0808
No Tiene	0	Tierra	0.0063	Baño Común	0.1211
Hormigón Armado (Losa)	2.5661	Mármol	0.2126	Medio Baño	0.1346
Hierro (vigas Metálicas)	1.3754	Marmetón	0.2126	Un Baño	0.1481
Estereoestructura	3.3544	Marmolina	0.2126	Dos Baños	0.2962
Madera Común	0.6159	Baldosa Cemento	0.016	Tres Baños	0.4442
Caña	0.2053	Baldosa Cerámica	0.0623	Cuatro Baños	0.5923
Madera Fina	13.128	Grafiado	0.3531	+de 4 Baños	0.8885
<b>Cubierta</b>		Chapiado	0.3531		
No Tiene	0	Piedra o Ladrillo hornamental	0.0853		
Arena-Cemento	0.3592	<b>Tumbados</b>			
Baldosa Cemento	0.735	No tiene	0		
Baldosa Cerámica	10.429	Madera Común	0.6432		
Azulejo	0.649	Caña	0.161		
Fibro Cemento	0.8017	Madera Fina	10.324		
Teja Común	0.7195	Arena-Cemento	0.3243		
Teja Vidriada	1.553	Tierra	0.2632		
Zinc	0.6764	Grafiado	0.3998		
Poliuretano	0.8165	Chapiado	0.3253		
Domos / Traslúcido	0.8165	Fibro Cemento	0.663		
Ruberov	0.8165	Fibra Sintética	0.9601		
Paja-Hojas	0.2248	Estuco	0.6811		
Cady	0.117				
Tejuelo	0.4321				

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 22.93; y la constante P2 en el valor de: 21.67; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado

(m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado del que se obtiene el valor del metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tap i al
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28

51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el Factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0 - 2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Artículo 26.- 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 27.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y

construcciones obsoletas ubicados 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:

- El 1º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2º/00 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 aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Artículo 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/00) 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.

**Artículo 29.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

**Artículo 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.50 0/00 (CERO CINCO POR MIL), **calculado sobre el valor de la propiedad.**

**Artículo 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 32.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su

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

**Artículo 33.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

**Artículo 34.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO DESCUENTO	PORCENTAJE DE
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero Del 16 al 28 de febrero	8% 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 35.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO**

a) LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la **exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial**. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán 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	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) CODIFICACION DE LA LEY DEL ANCIANO: El artículo 14 determina que “Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente“

c) En tanto que por desastres, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 521.- Deducciones, señala que: “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:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el 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 extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año

siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

d) El artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural señala, ”Serán exonerados del 50% de los impuestos prediales y sus anexos los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados.

Cuando estos edificios hayan sido restaurados con los respectivos permisos del Instituto de Patrimonio Cultural y de las municipalidades, y siempre que el valor de las obras de restauración llegaren por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra. Si se comprobare que el correcto mantenimiento ha sido descuidado, estas exoneraciones se darán por terminadas”.

Para la aplicación de este artículo, el artículo 70 del Reglamento a la Ley de Patrimonio Cultural establece “Para que gocen de la exoneración de impuestos prediales los inmuebles a los que se refiere el artículo 21 de la Ley, es preciso presentar un informe del Director Nacional del Instituto de Patrimonio Cultural de que los bienes se encuentran inventariados y en correcto estado de mantenimiento.

El Director del Instituto presentará ante a Municipalidad la petición de terminación de la exoneración cuando el correcto estado de mantenimiento ha sido descuidado”.

e) De acuerdo a los Estudios de Consultoría para el Plan de Actuación Urbanística de la Zona Central de la Ciudad de Biblián y definida la zonificación geológica se determina que las propiedades ubicadas en las zonas de muy alta peligrosidad tendrán una rebaja del 50% en el valor del avalúo total del inmueble; y, las propiedades ubicadas en las zonas de peligrosidad alta tendrán una

reducción 40% en el valor del avalúo total del inmueble.

f) De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 36.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

**Artículo 38.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 39.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

#### **Artículo 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

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

##### **a.-) Valor de terrenos**

#### **SECTORES HOMOGÉNEOS**

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

<b>SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE BIBLIÁN</b>	
<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
<b>1</b>	<b>SECTOR HOMOGÉNEO 5.1</b>
<b>2</b>	<b>SECTOR HOMOGÉNEO 4.2</b>
<b>3</b>	<b>SECTOR HOMOGÉNEO 6.3</b>

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

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

Expresado en el cuadro siguiente;

<b>SECTOR HOMOGÉNEO</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 1</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 2</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 3</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 4</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 5</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 6</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 7</b>	<b>CALIDAD DEL SUELO 8</b>
<b>SH 5.1</b>	49817	41.140	39.270	<b>37.400</b>	35.530	33.660	31.790	29.920
<b>SH 4.2</b>	36.789	30.613	29.282	27.951	<b>26.620</b>	25.289	23.958	22.627
<b>SH 6.3</b>	5.861	4.840	4.620	<b>4.400</b>	4.180	3.960	3.740	3.520

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 que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96**

LEVE

MODERADA

SEVERA

**5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS****1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

Por lo que el valor 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: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, 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

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

5 = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

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

**Artículo 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

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

**Artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará

la tarifa de 0.50 0/00 (CERO CINCO POR MIL), **calculado sobre el valor de la propiedad.**

**Artículo 44.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

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

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

**Artículo 46. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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.

**Artículo 47.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en segunda instancia en la sesión de Concejo.

**Artículo 48.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Biblián, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil quince.

**Econ. Guillermo Espinoza Sánchez.**  
**ALCALDE DE BIBLIÁN**

**Abg. Angel Sigüencia Sacoto.**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN BIBLIÁN CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES,** fue conocida, debatida y

aprobada, en primero y segundo debates en dos sesiones ordinarias de fecha 16 de diciembre otra de fecha 30 de diciembre de 2015; la misma que es enviada al señor Alcalde, Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Biblián, 30 de diciembre de 2015

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ECONOMISTA GUILLERMO MANUEL  
ESPINOZA SÁNCHEZ, ALCALDE DEL  
CANTÓN BIBLIÁN**

De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza Municipal, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 30 de diciembre de 2015.  
**EJECÚTESE**

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez  
**ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil quince.

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**