

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Biblián: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027	2
08-2025	Cantón La Troncal: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027	48



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

GACETA OFICIAL

TNLGA. ZOILA AMELIA IDROVO MARTINEZ
ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

ÍNDICE:

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, así como la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales es un instrumento principal para el desarrollo y ejercicio de una disposición legal y atribución del GAD de Biblián.

El desarrollo local, está supeditado a las resoluciones que emanen las autoridades locales, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben encaminarse al cumplimiento de sus competencias y asumir sus responsabilidades institucionales.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, por lo que, debe expedir ordenanzas cantonales, que rijan el catastro predial y el respectivo tributo previsto en la ley cada dos años.

En razón, es importante como entidad municipal dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que, la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular la formación del catastro predial urbanos y rurales, así la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Biblián, sus cabeceras parroquiales y centros poblados para el bienio 2026-2027, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Código Orgánico Tributario y demás leyes y normativa conexas vigentes.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina (en adelante CRE) que: *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico"*;

Que, en la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 240 de, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el principio de legalidad conforme lo dispone el art. 226 de la CRE, dispone que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley (...)"*;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 321 de la misma norma determina 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, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, disponen:

“Art. 18.- Suelo Urbano. *El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:*

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y

ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Art. 19.- Suelo rural. *El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:*

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.”;

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponda al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Que, el art. 10 del COOTAD, establece que: *“Niveles de organización territorial. - El Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.”*;

Que, el artículo 55 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) 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, los literales a y b del artículo 57 COOTAD 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;
b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”*;

Que, el artículo 139 del COOTAD 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa (...)”*;

Que, el artículo 172 del COOTAD, ordena que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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.”*

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos(...);

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el:

“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

Que, el artículo 270 de la norma ibídem a 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 492 del COOTAD determina que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.”;*

Que, el artículo 494 del COOTAD referente a la actualización del catastro establece que: *“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 del artículo 495 del COOTAD: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.”;*

Que, el artículo 496 del COOTAD establece que: *“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 inciso tercero del artículo 501 del COOTAD dispone: *“Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.”*;

Que, el artículo 561 del COOTAD determina 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 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 de la norma ibídem, 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 5 del Código Tributario, establece que: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria (...)”*;

Que, el art. 7 en concordancia con el art. 8 de la norma ibídem, disponen que:

“Art. 7. Facultad reglamentaria. - Sólo al Presidente de la República, corresponde dictar los reglamentos para la aplicación de las leyes tributarias. El Director General del Servicio de Rentas Internas y el Gerente General de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, en sus respectivos ámbitos, dictarán circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración.

Art. 8. Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales. - Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria;

Que, el artículo 68 del Código Tributario dispone: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.”*;

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 esa norma;

Que, para la actualización del valor del suelo del cantón, se ha adoptado la información oficial emitida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), entidad que determina los principales indicadores económicos del país; y que, conforme a dichos datos, la Inflación Acumulada corresponde al 2,51%, parámetro indispensable para el ajuste técnico de los valores catastrales;

Que, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) constituye un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios de un conjunto representativo de bienes y servicios adquiridos por los hogares

en un período determinado, siendo un referente fundamental para establecer variaciones en los costos y valores que inciden en la determinación del avalúo de los predios; y,

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 65, el Código Tributario y datos emitidos por el INEC.

Que, la comisión de planificación y presupuesto a través de memorando Nro. GADMCB-A-2025-1167-M remite su informe para segundo y definitivo debate.

Que, la comisión de legislación y fiscalización a través de memorando Nro. GADMCB-CC-2025-0159-M remite su informe para segundo y definitivo debate.

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales:

Expide la:

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

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a 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.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Las disposiciones de la presente ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios urbanos y rurales ubicados dentro del cantón Biblián.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - 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 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 relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador - INEC, establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (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 veinte y siete dígitos numéricos de los cuales TRES son para identificación de ZONA, TRES para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA O POLÍGONO, TRES para identificación del PREDIO, TRES para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, TRES para la identificación de PISO y TRES para identificación de UNIDAD.

Tabla 1 Codificación catastral urbano y rural

ÁREA URBANA									
Provincia	cantón	Parroquia	zona	Sector	Manzana o polígono	Predio	Propiedad horizontal	piso	Unidad
03	02	50	001	001	001	002	000	000	000
ÁREA RURAL									
Provincia	cantón	Parroquia	zona	Sector	Manzana o polígono	Predio	Propiedad horizontal	piso	Unidad
03	02	51	01	001	001	005	000	000	000

Fuente: Norma Técnica Nacional del MIDUVI

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

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 (predio).

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

1. Identificación del predio;
2. Tenencia del predio;
3. Descripción física del terreno;
4. Infraestructura y servicios;
5. Uso del suelo del predio; y,
6. Descripción de las edificaciones.

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 de dominio 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 del bien inmueble.
- b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un bien inmueble, 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 del bien inmueble.

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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad

jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 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 un tercero que acredite interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos ante el/la directora/a Financiero/a Municipal o interponer los recursos administrativos de conformidad con los procedimientos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de manera supletoria se aplicará el Código Tributario y Código orgánico Administrativo y demás normativa pertinente, según sea el caso. Para tramitar el reclamo o 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/la directora/a Financiero/a 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/la directora/a Financiero/a Municipal, 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 original de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, en el cual saldrá impresa únicamente la firma del Jefe de Avalúos y Catastros, posterior a ello, para su emisión, se impregnará la firma del técnico responsable de la elaboración del avalúo de la propiedad.

La tasa de emisión del formulario de avalúo urbano y rural tendrá un valor equivalente a un dólar (\$1,00).

ARTÍCULO 21.- CERTIFICADO DE AVALÚO CATASTRAL PARA HIPOTECA. La Dirección de Planificación, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, será la unidad administrativa responsable de emitir el Certificado de Avalúo Catastral para Hipoteca, documento que contendrá la información consolidada sobre la condición jurídica y el valor catastral municipal del predio. Este certificado será otorgado únicamente al titular del dominio o a su apoderado legal.

Para la obtención del certificado, el contribuyente deberá cumplir con los siguientes requisitos documentales y procedimentales:

- **Petición formal:** Presentación de una solicitud escrita dirigida al Director de Planificación, detallando el objeto del trámite.
- **Certificado de No Adeudar:** Adjuntar el certificado original de no adeudar a la Municipalidad por concepto de tributos, tasas, contribuciones u otras obligaciones pecuniarias.
- **Documento de identidad:** Copia de la cédula de identidad del solicitante.
- **Formulario de solicitud:** Presentación del formulario para trámite de hipoteca, adquirido en el área administrativa de Recaudación.

La emisión del formulario del Certificado de Avalúo Catastral para Hipoteca tendrá un costo de un dólar estadounidense (USD 1,00).

ARTÍCULO 22.- RECATASTRO. - Con el objetivo de mantener la información catastral actualizada, la oficina de Avalúos y Catastros receptorá el trámite referente a recatastro del bien inmueble, el mismo que deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación.
2. Comprobante de pago de la tasa de recatastro.
3. Comprobante de pago de la tasa de la copia de la ficha catastral (en caso que solicite el usuario).
4. Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Copia de cédula y certificado de votación.
6. Certificado de no adeudar al Municipio (original).
7. Copia de la carta de pago del impuesto predial vigente.
8. Levantamiento planimétrico y topográfico a escala, El levantamiento deberá incluir los linderos conforme constan en la escritura y, los linderos actuales; curvas de nivel, pendiente del terreno, cuadro de uso de suelo, cuadro de áreas del terreno, cuadro de áreas de la construcción por niveles, especificaciones técnicas, detalle de las características de las construcciones (estado, año de edificación, materialidad) en el caso de existir; dimensiones de la sección de vías, veredas en el caso de existir. La información deberá presentarse en el formato establecido por el GAD Municipal: archivo digital en formato DWG (versión 2014) y tres ejemplares físicos. En cada vértice del levantamiento, los ángulos deberán estar representados en grados y minutos.
9. En caso de existir una variación entre el área y las medidas consignadas en la escritura y las determinadas en el levantamiento planimétrico, se deberá proceder conforme a lo establecido en la Ordenanza que Norma el Procedimiento de Regularización Administrativa de Excedentes o Diferencias de Superficie y Dimensiones Originados por Errores de Medición o Cálculo, de Predios

Ubicados dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Biblián, y que determina el margen de error técnico aceptable de medición o cálculo.

ARTÍCULO 23.- RECATASTRO Y CAMBIO DE DOMINIO. - Con el objeto de mantener debidamente actualizado el Registro Catastral y garantizar que la información jurídica y física de los predios refleje situación real, se establece el procedimiento de Recatastro y Cambio de Dominio, entendido como el proceso administrativo y catastral mediante el cual procede a la entrega del avaluo urbano o rural de acuerdo a lo indicado en la solicitud.

Requisitos para el Trámite de Recatastro y Cambio de Dominio: Para iniciar el trámite de recatastro y cambio de dominio, el poseionario o titular de derecho deberá presentar los siguientes requisitos:

- 1. Solicitud formal dirigida al Director de Planificación,** en la que deberá constar:
 - a. Nombres y apellidos completos del solicitante y número de cédula de identidad.
 - b. Ubicación del predio, indicando sector, parroquia y cualquier referencia necesaria.
 - c. Número de teléfono y, de ser posible, correo electrónico para efectos de comunicación y notificación.
 - d. En caso de organizaciones jurídicas, adjuntar copia del documento de constitución o creación de la organización.
 - e. En caso de venta de derechos y acciones, el peticionario deberá detallar el porcentaje correspondiente.
- 2. Documentación de identificación:**
 - Para personas naturales: copia de la cédula de ciudadanía del solicitante y, de ser casado, copia de la cédula del cónyuge, junto con el último certificado de votación; este último requisito será exigido únicamente en caso de que el solicitante no pertenezca al grupo de la tercera edad. Si existiera disolución de la sociedad conyugal, se deberá adjuntar la partida de matrimonio con la inscripción de la disolución.
 - Para personas jurídicas: copia del RUC, copia de la cédula del representante legal y copia del nombramiento vigente.
- 3. Certificados de No Adeudar,** emitidos por el Municipio, correspondientes al comprador, vendedor y, de ser el caso, al apoderado o representante legal interviniente.
- 4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso,** correspondiente al predio objeto del trámite.
- 5. Levantamiento topográfico actualizado,** debidamente georreferenciado y a escala, elaborado por un profesional técnico en libre ejercicio de la ingeniería civil o arquitectura. El levantamiento deberá incluir:
 - Linderos conforme constan en la escritura y linderos actuales.
 - Curvas de nivel y pendiente del terreno, pendiente del terreno, cuadro de uso de suelo, cuadro de áreas del terreno, cuadro de áreas de la construcción por niveles, especificaciones técnicas, detalle de las características de las construcciones (estado, año de edificación, materialidad) en el caso de existir; dimensiones de la sección de vías, veredas en el caso de existir. La información deberá presentarse en el formato establecido por el GAD Municipal: archivo digital en formato DWG (versión 2014) y tres ejemplares físicos. En cada vértice del levantamiento, los ángulos deberán estar representados en grados y minutos.
 - Deberá constar las afectaciones como: márgenes de protección de ríos, quebradas, acequias y canales, poliductos, lago y lagunas, reservorio de agua, fuentes de agua, redes de alta tensión, vías, derecho de vías y las que puedan estar consideradas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).
 - En caso de existir una variación entre el área y las medidas consignadas en la escritura y las determinadas en el levantamiento planimétrico, se deberá proceder conforme a lo establecido en la Ordenanza que Norma el Procedimiento de Regularización Administrativa de Excedentes o Diferencias de Superficie y Dimensiones Originados por

Errores de Medición o Cálculo, de Predios Ubicados dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Biblián, y que determina el margen de error técnico aceptable de medición o cálculo.

6. Comprobante de pago de la tasa de recatastro

- 7. Copia de la escritura pública de compraventa**, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 8. Formulario de Compra y Venta**, adquirido y completado en la ventanilla de recaudación del GAD Municipal de Biblián.
- 9. Formulario de Actualización Catastral**, el cual será completado por el funcionario de Avalúos y Catastros y contendrá la información técnica y el avalúo correspondiente, documento habilitante para la elaboración de la minuta en la notaría.

ARTÍCULO 24.- UNIFICACIÓN DE PREDIOS. - El trámite de Unificación de Predios permite al propietario integrar dos o más lotes de terreno colindantes en un solo cuerpo de mayor extensión, siempre y cuando las escrituras correspondientes describan un cuerpo cierto bien definido y delimitado y no se trate de derechos y acciones.

Requisitos para la Unificación de Predios: Para llevar a cabo el trámite de unificación, el propietario conjuntamente con el proyectista deberá presentar los siguientes requisitos:

- 1. Solicitud formal dirigida al Director de Planificación**, en la cual deberá constar:
 - a. Nombres y apellidos completos del solicitante y número de cédula de identidad.
 - b. Ubicación de los predios, indicando sector, parroquia y referencias necesarias.
 - c. Número de teléfono y, de ser posible, correo electrónico para efectos de comunicación y notificación.
 - d. La solicitud deberá estar firmada por el técnico responsable del levantamiento y por el propietario de los predios a unificar; caso contrario, el trámite será devuelto para su corrección.
 - e. En caso de personas jurídicas, adjuntar copia del documento de constitución o creación de la organización.
- 2. Documentación de identificación:**
 - **Personas naturales:** Para personas naturales: copia de la cédula de ciudadanía del solicitante y, de ser casado, copia de la cédula del cónyuge, junto con el último certificado de votación; este último requisito será exigido únicamente en caso de que el solicitante no pertenezca al grupo de la tercera edad. Si existiera disolución de la sociedad conyugal, se deberá adjuntar la partida de matrimonio con la inscripción de la disolución.
 - **Personas jurídicas:** copia del RUC, copia de la cédula del representante legal y copia del nombramiento vigente.
- 3. Copias de las escrituras de propiedad** de cada uno de los predios a unificar, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- 4. Levantamiento topográfico actualizado**, debidamente georreferenciado y a escala, elaborado por un profesional en libre ejercicio de la ingeniería civil o arquitectura. El levantamiento deberá contener:
 - Presentación del proyecto de unificación en un único plano en formato A3 garantizando su legibilidad, donde conste el estado actual de los predios con sus respectivas claves catastrales y el proyecto de unificación. Deberá adjuntarse también archivo digital en formato DWG (versión 2014) y tres ejemplares físicos.
 - Cuando los predios provengan de una lotización aprobada, la denominación deberá coincidir con la indicada en los títulos de dominio.
 - Linderos conforme constan en las escrituras y los linderos actuales de cada predio.

- Curvas de nivel y pendiente del terreno.
 - Cuadro de áreas de los terrenos y de la construcción, de ser aplicable.
 - Representación de los ángulos en cada vértice en grados y minutos.
 - Identificación de las afectaciones existentes, tales como: márgenes de protección de ríos, quebradas, acequias, canales, poliductos, lagos, lagunas, reservorios, fuentes de agua, redes de alta tensión, vías, derechos de vía y cualquier otra que esté contemplada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
5. **Certificados de No Adeudar**, emitidos por el Municipio, correspondientes a los propietarios de cada uno de los predios a unificar; en caso de intervenir representantes legales o apoderados, deberán incluirse sus respectivos certificados.
 6. **Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso**, correspondiente a los predios objeto del trámite.
 7. **Pago de la tasa de recatastro.**
 8. **Certificado de historial de bienes**
 9. **Certificado de gravamen**

Artículo 25.- 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 26.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Para delimitar el suelo urbano y rural se observará lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

De conformidad con el inciso tercero del artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía Administrativa: “Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.”

Artículo 27.- 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 o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del Centro Agrícola Cantonal respectivo. La competencia de la comisión, será el determinar los límites una vez que se establezcan las mesas de diálogo en donde se establecerán los procedimientos a seguir.

Artículo 28.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata; y
3. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 29.- VALOR DE LA PROPIEDAD. –

- 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 esta Ordenanza; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados 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 municipal en el espacio urbano.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN BIBLIÁN
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025

Tabla 2 Cobertura Y Déficit De Infraestructura Y Servicios 2025

CANTON BIBLIAN									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	84%	100%	98%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	0%	2%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%	100%	97%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	3%
03 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	88%	100%	99%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	0%	1%
04 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	97%	67%	100%	95%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	3%	33%	0%	5%
05 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7%	100%	88%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	93%	0%	12%
06 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	88%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	13%
07 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROMEDIO P'S	100%	100%	100%	100%	100%	100%	60%	100%	95%

PROMEDIO DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	0%	5%
---------------------	----	----	----	----	----	----	-----	----	----

PARROQUIA SAGEO									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	88%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	13%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	63%	100%	95%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	38%	0%	5%
03 COBERTURA	71%	71%	71%	25%	100%	78%	86%	100%	75%
DÉFICIT	29%	2857%	29%	75%	0%	22%	14%	0%	378%
PROMEDIO P'S	90%	90%	90%	75%	100%	93%	49%	100%	86%
PROMEDIO DÉFICIT	10%	952%	10%	25%	0%	7%	51%	0%	132%

PARROQUIA NAZÓN									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	60%	100%	95%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	0%	5%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	25%	100%	91%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	0%	9%
03 COBERTURA	100%	100%	100%	67%	100%	100%	67%	100%	92%
DÉFICIT	0%	0%	0%	33%	0%	0%	33%	0%	8%
04 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	63%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	100%	100%	0%	38%
PROMEDIO P'S	100%	100%	100%	67%	100%	75%	38%	100%	85%
PROMEDIO DÉFICIT	0%	0%	0%	33%	0%	25%	62%	0%	15%

PARROQUIA JERUSALÉN									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	75%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	25%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	75%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	25%
03 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	0%	0%	100%	63%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	100%	100%	0%	38%

04 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	75%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%	0%	25%
PROMEDIO P'S	100%	100%	100%	0%	100%	75%	0%	100%	72%
PROMEDIO DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	25%	100%	0%	28%

PARROQUIA TURUPAMBA									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100	100%	100%	100%	100%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100	100%	100%	100%	100%
DÉFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03 COBERTURA	100%	50%	0%	50%	50%	40%	50%	50%	49%
DÉFICIT	0%	50%	100%	50%	0%	60%	50%	50%	45%
PROMEDIO P'S	100%	83%	67%	83%	83%	80%	83%	83%	83%
PROMEDIO DÉFICIT	0%	17%	33%	17%	0%	20%	17%	17%	15%

Fuente: Norma Técnica Nacional del MIDUVI

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025

Tabla 3 cobertura y déficit de infraestructura y servicios 2025

PARROQUIA BIBLIÁN							
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	90%	83%	0%	33%	0%	51%
DÉFICIT	0%	10%	17%	100%	67%	100%	49%
02 COBERTURA	100%	90%	80%	0%	60%	0%	55%
DÉFICIT	0%	20%	20%	100%	40%	100%	47%
03 COBERTURA	43%	36%	43%	0%	36%	0%	26%
DÉFICIT	57%	64%	57%	100%	64%	100%	74%
04 COBERTURA	100%	82%	100%	0%	91%	0%	62%
DÉFICIT	0%	18%	0%	100%	9%	100%	38%
PROMEDIO P'S	86%	70%	77%	0%	55%	0%	48%
PROMEDIO DÉFICIT	14%	30%	23%	100%	45%	100%	52%
PARROQUIA SAGEO							
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	33%	0%	56%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	67%	100%	44%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	60%	0%	60%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	40%	100%	40%
PROMEDIO P'S	100%	100%	100%	0%	47%	0%	58%
PROMEDIO DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	53%	100%	42%
PARROQUIA NAZÓN							
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	0%	67%

DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	100%	33%
02 COBERTURA	100%	100%	100%	0%	100%	0%	67%
DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	100%	33%
PROMEDIO P'S	100%	100%	100%	0%	100%	0%	67%
PROMEDIO DÉFICIT	0%	0%	0%	100%	0%	100%	33%

PARROQUIA JERUSALÉN							
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	71%	100%	29%	0%	71%	0%	45%
DÉFICIT	29%	0%	71%	100%	29%	100%	55%
02 COBERTURA	90%	90%	90%	0%	90%	0%	60%
DÉFICIT	10%	10%	10%	100%	10%	100%	40%
3 COBERTURA	100%	67%	100%	0%	50%	0%	53%
DÉFICIT	0%	33%	0%	100%	50%	100%	47%
PROMEDIO P'S	87%	86%	73%	0%	70%	0%	53%
PROMEDIO DÉFICIT	13%	14%	27%	100%	30%	100%	47%
PARROQUIA TURUPAMBA							
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	50%	50%	50%	50%	100%	0%	50%
DÉFICIT	50%	50%	50%	50%	0%	100%	50%
02 COBERTURA	100%	100%	67%	0%	100%	0%	61%
DÉFICIT	0%	0%	33%	100%	0%	100%	39%
PROMEDIO P'S	75%	75%	58%	25%	100%	0%	56%
PROMEDIO DÉFICIT	25%	25%	42%	75%	0%	100%	44%

Fuente: Norma Técnica Nacional del MIDUVI

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblián

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.

Además, en atención a la información oficial proporcionada por el INEC, y considerando que la Inflación Acumulada en el Ecuador es del 2,51%, se ha procedido a incrementar el valor actual del suelo en dicho porcentaje, aplicando este indicador como referencia técnica para el ajuste de los valores catastrales, conforme a la variación general de precios medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Expresado en el cuadro siguiente:

Tabla 4 Valor m² de terreno BIENIO 2026 – 2027

ÁREA URBANA DE BIBLIÁN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	No. Mz
EJE COMERCIAL	\$575.081	14
1	\$405.940	12
2	\$338.283	20

3	\$268.044	28
4	\$146.589	51
5	\$119.436	56
6	\$45.668	62

ÁREA URBANA DE SAGEO		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	\$47.360	12
2	\$57.672	20
3	\$43.165	28

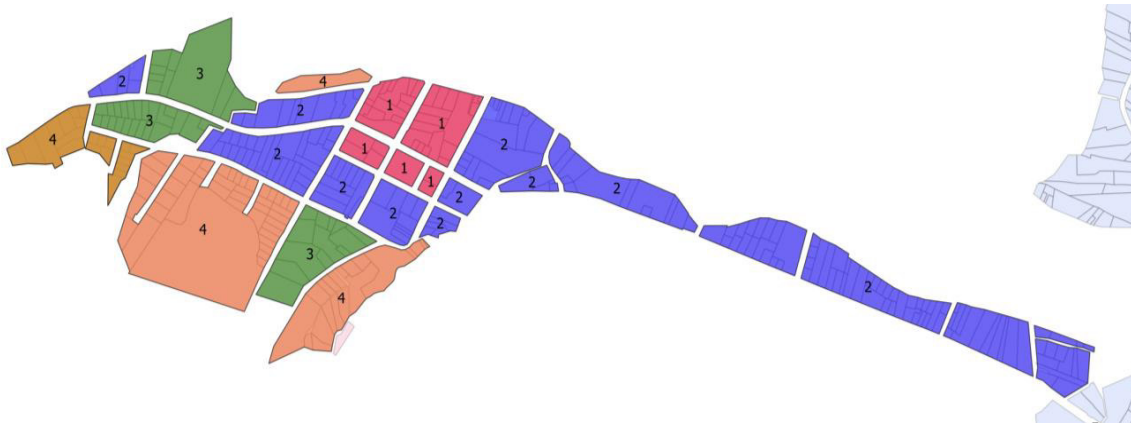
ÁREA URBANA DE NAZÓN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	\$145.318	12
2	\$104.045	20
3	\$77.737	28
4	\$56.843	51

ÁREA URBANA DE JERUSALÉN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	\$85.811	12
2	\$68.277	20
3	\$35.554	28
4	\$26.612	51

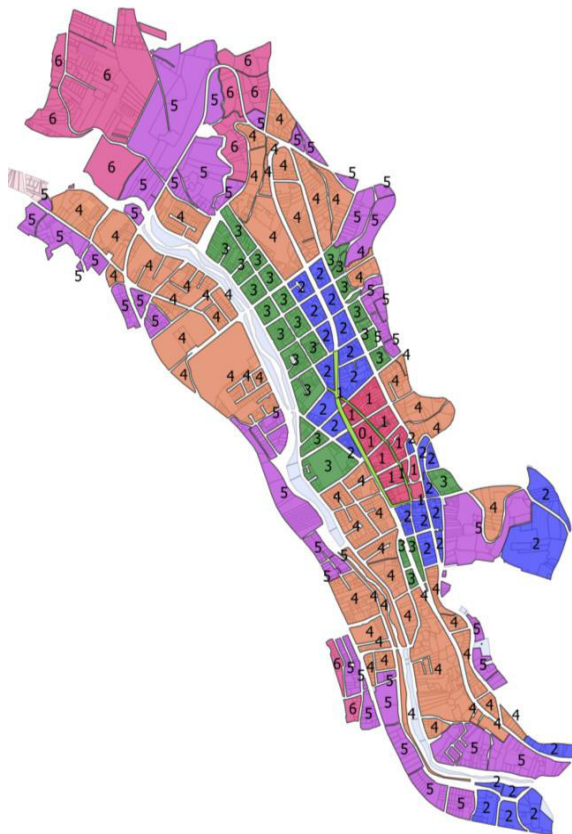
ÁREA URBANA DE TURUPAMBA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	\$49.154	12
2	\$32.543	20
3	\$19.530	28

Fuente: Investigación en campo e inmobiliarias locales
Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

SECTORES NAZON

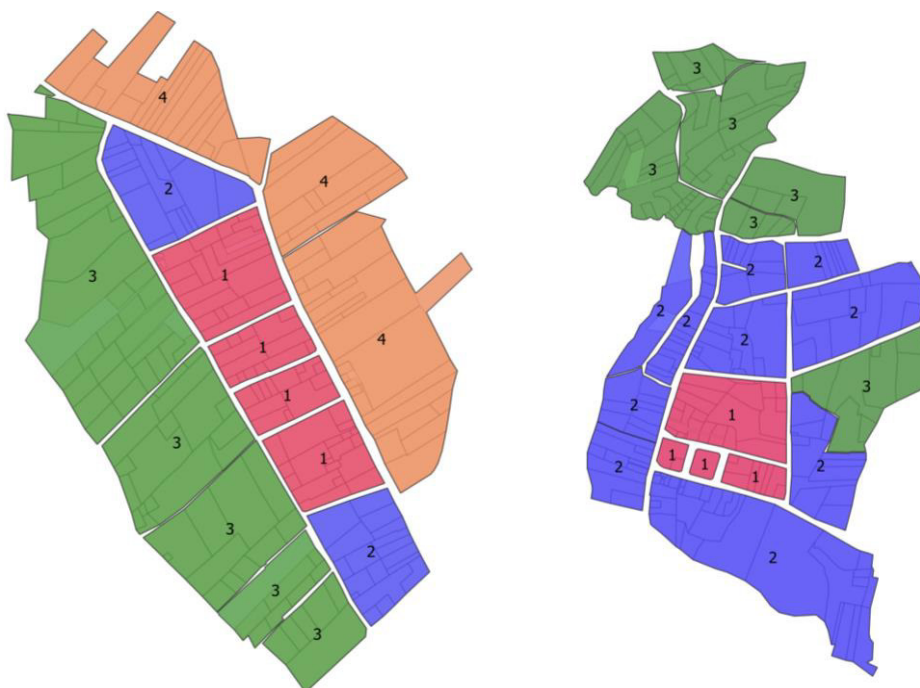


SECTORES BIBLIAN

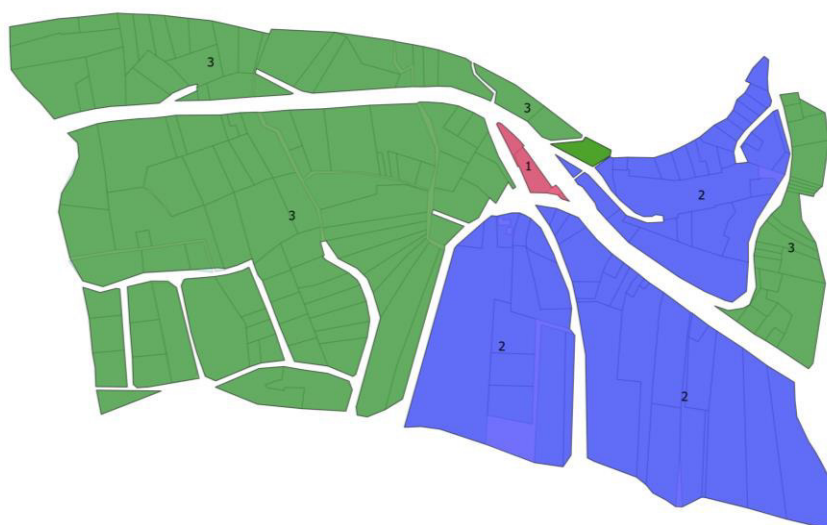


SECTORES JERUSALEN

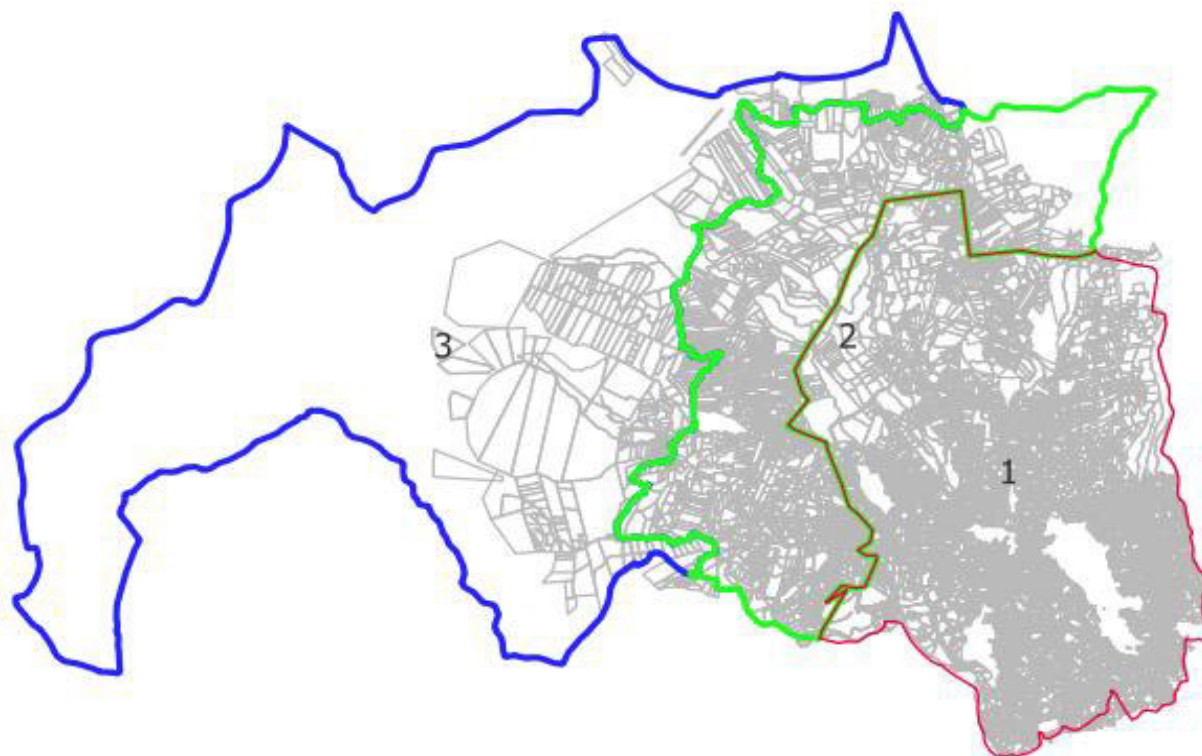
SECTORES TURUPAMBA



SECTORES SAGEO



ZONAS HOMOGENAS



Considerando la localización del predio en la manzana, toma como valor base el que consta en el plano de valor de la tierra, y considerar el promedio si uno o más predios son afectados por más de un sector homogéneo; una vez que se cuente con este valor para luego establecer el valor individual afectado por los siguientes factores de aumento o reducción de geométricas, topográficos, accesibilidad a servicios.

1. GEOMÉTRICA

1.1. RELACIÓN FRENTE/FONDO (Ffretfond) 0,9000 a 1,0000

1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO (Ffretfond) 0,9000 a 1,0000

Ffretfond = $Frt/(A/Frt)$
Ffodo = Factor frente fondo
Frt= Frente del predio
A = Área del terreno

Factor Frente Fondo desde	Coefficiente
$Ffretfond \geq 0.333$	1,0000
$0.333 < Ffretfond \leq 0.25$	0,9925
$0.25 < Ffretfond \leq 0.20$	0,9850
$0.20 < Ffretfond \leq 0.17$	0,9775
$0.17 < Ffretfond \leq 0.14$	0,9700
$0.14 < Ffretfond \leq 0.13$	0,9625
$0.13 < Ffretfond \leq 0.11$	0,9550
$0.11 < Ffretfond \leq 0.10$	0,9475
$0.10 < Ffretfond \leq 0.09$	0,9400
$0.09 < Ffretfond \leq 0.01$	0,9300
$Ffretfond < 0.01$	0.9000

1.2.- FORMA (Ffma) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Regular	1,0000
Irregular	09500
Muy irregular	0,9000
Sin información	1.0000

1.3.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (**Floc**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Esquinero	1,0000
En cabecera	1,0000
Manzanero	1,0000
Intermedio	0,9500
En pasaje	0,9000
Interior	0,8000
En callejón	1,0000
En bifrontal	0,8000
Sin información	1,0000

2. TOPOGRAFICO

2.1.- TIPO DE SUELO (**Ftsul**) 0,8500 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Seco	1,0000
Inundable	0,9500
Húmedo	0,9000
Cenagoso	0,8500
No Urbanizable	0,8500
Sin información	1,0000

2.2.- TOPOGRAFÍA (**Ftop**) 0,9000 a 1,000

DETALLE	COEFICIENTE
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9500
Sobre nivel	0,9700
Escarpado hacia arriba	0,9600
Escarpado hacia abajo	0,9000
Accidentado	0,9500
Sin Información	1,0000

2.3.- RELIEVE (**Frel**) 0,5000 a 1,000

DETALLE	COEFICIENTE
Plano	1,000
Ondulado	0,920
Accidentado	0,700
Muy accidentado	0,500
Montañoso	1,0000
Sin información	1,0000

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA

AGUA POTABLE (**Fag**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No Tiene	0,8000

Red pública	0,9000
Medidor	1,0000
Red pública entubada	0,9000
Otros	1,0000
Llave pública	1,0000
Conexión domiciliaria	1,0000

ALCANTARILLADO (**Falc**) 0,7000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,7000
Red combinada	1,0000
Red separada	1,0000
Pozo ciego	0,8000
Biodigestores	0,9000
Sin información	1,0000
Río o quebrada	1,0000
Letrinas	1,0000
Medidor	1,0000
Red pública	1,0000

ENERGÍA ELÉCTRICA (**Felec**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No Tiene	0,8000
Red pública	0,9500
Medidor	1,0000
Sin información	1,0000
Planta propia	1,0000

3.2.- VÍAS

TIPO DE ACCESO AL LOTE (**Fvia**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Tierra	0,8000
Lastre	0,9200
Doble tratamiento	0,9000
Empedrado	0,9400
Adoquín	0,9600
Pavimento flexible	0,9800
Pavimento rígido	1,0000
Hormigón hidráulico	1,0000
Otro	0,8000
Cemento	0,8000
Asfalto	0,9800
No tiene	0,8000
Sin información	1,0000

USO DE VÍA (**Fusvia**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Peatonal	0,8000
Vehicular	1,0000
Avenida	1,0000
Callejón	0,8000
No tiene	0,8000
Autopista	1,0000
Camino - herradura	0,8000

Escalinata	0,8000
Pasaje	0,8000
Sendero	0,8000

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOSAceras de lote (**Facer**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Cemento	0,9500
Baldosa	1,0000
Sin información	1,0000
Adocreto con bordillo	1,0000
Otros con bordillo	1,0000

Red telefónica (**Ftelf**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene red telefónica	1,0000
Sin información	1,0000

Red de internet (**Finter**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene internet público	0,9500
Tiene internet propio	1,0000
Sin información	1,0000

Recolección de basura (**FSbas**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene recolección	0,9000
Tiene recolección permanente	1,0000
Tiene recolección ocasional	0,9500
Otra	1,0000

Alumbrado público (**Falpu**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene alumbrado público	1,0000
Sin Información	1,0000

Transporte público (**Ftrapu**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene transporte ocasional	0,9500
Tiene transporte público	1,0000
Sin información	1,0000

4. FACTOR DE GRADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (Fgrdsur) 0,7000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Ninguno	1,0000
Centro histórico	1,0000
Área urbana consolidada	1,0000
Área urbana no consolidada	0,9000
Área de influencia inmediata	0,8000

Áreas especiales de usos no urbanos	0,7000
-------------------------------------	--------

Fuente: Investigación en campo e inmobiliarias locales
Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblian

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:

$$\text{Fa} = \text{Ffretfond} \times \text{Ffma} \times \text{Floc} \times \text{Ftsul} \times \text{Ftop} \times \text{Frel} \times \text{Fag} \times \text{Falc} \times \text{Felec} \times \text{Fvia} \times \text{Fusvia} \times \text{Facer} \times \text{Ftel} \times \text{Finter} \times \text{FSbas} \times \text{Falpu} \times \text{Ftrapu} \times \text{Fgrdsur}$$

$$\text{VI} = \text{Vsh} \times \text{Fa} \times \text{S} \times \text{Fpel}$$

Dónde:

Vi = valor individual del terreno

Vsh = valor m2 de sector homogéneo o valor individual

Fa = factor de afectación

S = superficie del terreno

Fpel=Factor de peligrosidad

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 avaluada 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; cimentación, columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados revestimiento de pisos, interiores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones sanitarias, baños y eléctricos.

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 en su estado real al momento de la valuación.

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: 27.45; y la constante P2 en el valor de: 26.14; 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.

Tabla 5 Factores de depreciación de edificación urbano - rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe / Tapial
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	0,6	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	0,28	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	0,32	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

Fuente: Investigación en campo e inmobiliarias locales

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor de reposición 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), como se indica en la formula (3).

Factor de corrección por estado de conservación se establecerá de acuerdo al grado de reparación que necesita una edificación, será determinado por un técnico a través de una inspección in situ, el mismo que se calculará con la siguiente formulación matemática.

$$(1) Cr = \frac{100 - \%R}{100}$$

Cr = Coeficiente de reparación
%R = Porcentaje a reparar

Para el cálculo del valor de la edificación se aplicará la siguiente formula:

$$(2) VEd = VRe * A * Fd * Cr$$

VEd= Valor de la edificación.
VRe= Valor de reposición.
A= Área de construcción.
Fd= Factor de depreciación (ver tabla 1)
Cr= Coeficiente de Reparación.

Además,

$$(3) VRe = \sum Cc * (P1 \text{ ó } P2)$$

VRe= Valor de reposición
ΣCc= Sumatoria de los coeficientes de construcción **P1, P2** = Constante de acuerdo al número de plantas

Coeficientes de valoración

ESTRUCTURA

Cimentación

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,7623
Pilotes	3,0000
Hierro	1,6244
Piedra	0,6002
Losa de Cimentación	2,7622

Vigas, cadenas y columnas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9500
Hierro	0,9000
Madera Común	0,8300
Madera Fina	0,9200
Acero Estructural A-36	0,9400

Entre pisos

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado(Losa)	1,0000
Hierro	0,8500
Madera Común	0,7500
Caña	0,2000
Madera Fina	0,8500
Madera y Ladrillo	0,6000
Bóveda de Ladrillo	0,6000
Bóveda de Piedra	0,5500
Placa Colaborante	1,0000

Paredes

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,9000
Caña	0,6570
Madera Fina	1,5000
Bloque	0,9100
Ladrillo	1,4283
Piedra	1,4201
Adobe	0,8842
Tapial	0,8842
Bahareque	0,7000
Gypsum	0,7500

Estructura de cubierta

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado (Losa)	2,5661
Acero Estructural A - 36	1,3754
Estereoestructura	3,3544
Madera Común	0,6159
Caña	0,2053
Madera Fina	1,3128

Revestimiento de pisos

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera Común	0,2150
Caña	0,0755
Madera Fina	1,4230
Mortero de Cemento	0,4547
Tierra	0,0019
Mármol	3,4902
Marmeton (Terrazo)	2,3880

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	1,7451
Baldosa Cerámica	1,8370
Parquet	0,9185
Vinyl	0,4602
Duela	1,1022
Tablon / Gress	1,1522
Tabla	0,9148
Azulejo	0,6490
Cemento Alisado	0,7820

Revestimiento Interior Paredes

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera Común	0,8326
Caña	0,3795
Madera Fina	1,7748
Mortero de Cemento	0,4857
Tierra	0,3941
Marmol	2,9950
Marmeton	2,1150
Marmolina	1,2350
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,2240
Azulejo	1,4876
Grafiado	0,5148
Champiado	0,6340
Piedra o Ladrillo Hornamental	5,3175
Empastado	1,0000

Revestimiento paredes exterior

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera Fina	0,3840
Madera Común	0,9127
Mortero Cemento(Enlucido)	0,2240
Tierra	0,1823
Marmol	6,1291
Marmetón	6,1291
Marmolina	6,1291
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,2381
Champiado	0,2086
Aluminio	2,7790

Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	2,4588
Empastado	1,0000

Tumbados

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6432
Caña	0,1610
Madera Fina	1,0324
Mortero de Cemento	0,3243
Conglomerado de Tierra	0,2632
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3253
Fibro Cemento	0,6630
Fibra Sintética	0,9601
Estuco	0,6811
Gypsum	0,9500
PVC	0,9000

Revestimiento de cubierta

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No Tiene	0,0000
Losa	0,3592
Baldosa Cemento	0,7350
Baldosa Cerámica	1,0429
Azulejo	0,6490
Fibro Cemento	0,8017
Teja Común	0,7195
Teja Vidriada	1,5530
Zinc	0,6764
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,2248

Puertas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4849
Caña	0,0150
Madera Fina	1,3040
Aluminio	1,1725
Enrollable	0,6518
Hierro-Madera	0,0711
Tol Hierro	0,8520

Ventanas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Hierro	0,7525
Madera Común	0,2785
Madera Fina	0,3639
Aluminio	0,5138
Enrollable	0,2370
Hierro-Madera	1,0000

INSTALACIONES**Sanitarias**

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,5500
Canalización Aguas Servidas	0,8000
Canalización Aguas Lluvias	0,9000
Canalización Combinado	1,0000

Baños

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Baño Común	0,9000
Medio Baño	0,8000
Un Baño	0,9200
Dos Baños	1,0000
Tres Baños	1,1000
Cuatro Baños	1,3000
+ de 4 Baños	1,5000

Eléctricas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,9300
Tubería Exterior	0,9000
Empotradas	1,0000

INSTALACIONES ESPECIALES

Piscina	1,5000
Gimnasio	1,2000
Sauna	1,3000
Turco	1,2000
Cancha deportiva	1,2500
Jacuzzi	1,4500
Ascensor	1,6500
No tiene	0,000

Fuente: Investigación en campo e inmobiliarias locales
Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

Artículo 30.- 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 31.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, pagaran un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 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.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

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

Artículo 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2/1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Estarán exentos de este pago, los predios que, estando en zonas urbanizables, presenten una afección que no les permita edificar.

Artículo 33.- 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, de conformidad con el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, en su determinación se aplicará el cero punto quince por mil (0.15x1000) del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente.

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. Esta disposición también se aplicará, tanto para el sector urbano como para el sector rural.

Artículo 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de cero punto treinta y cinco por mil (0.35 X 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 35.- 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 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 36.- 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 37.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD. - De conformidad con lo que dispone el art. 509 del COOTAD, las 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 avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,
- b. Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 38.- 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

Tabla 6 Indicadores de pago y porcentajes de descuento

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%

Fuente: Código tributario

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

Artículo 39.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

- a. **EXONERACIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.** - En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo de la Ley Orgánica de Discapacidades, 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.

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.

Tabla 7 Grado de discapacidad y porcentaje de descuento

Grado de discapacidad	%Reducción del pago
Del 30% al 49%	30%
Del 50% al 74%	35%
Del 75% al 84%	40%
Del 85% al 100%	50%

Fuente: Investigación en campo e inmobiliarias locales

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblián

- b. EXONERACIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES.** – En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas 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. EXONERACIÓN EN CASO DE PESTES, DESASTRES NATURALES, CALAMIDADES U OTRAS SIMILARES.** - En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2, del literal b, del artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: *“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 (...) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas (...) 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre 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. PATRIMONIO Y CULTURA.** - En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición General Cuarta de la Ley Orgánica de Cultura, "Los actos traslativos de dominio de bienes muebles e inmuebles que se generen por el ente rector de la Cultura y el Patrimonio en referencia a la Ley (Ley Orgánica de Cultura), estarán exentos del pago de impuestos, tasas y contribuciones nacionales y locales, así como de los derechos, tasas notariales y de registro de la propiedad."
- e. ZONAS DE RIESGO.** - El predio que este dentro de dos o más zonas de riesgo según lo establecido por el municipio se evaluará en porcentaje de acuerdo a su área, para así establecer los factores correspondientes que intervengan para el cálculo del valor individual del terreno
- f. DEDUCCIONES POR GRADO DE PELIGROSIDAD.** - En el cantón Biblián se establece que, a las propiedades urbanas o rurales, de acuerdo al grado de peligrosidad se aplicará las rebajas indicadas en el siguiente cuadro.

Tabla 8 Deducción por grado de peligrosidad

DETALLE	COEFICIENTE
Muy alta peligrosidad	0,2000

Alta peligrosidad	0,4000
Media peligrosidad	0,8000
Baja peligrosidad	0,9000
Sin peligrosidad	1,0000

Fuente: GAD Municipal del Cantón Biblían

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblían

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 40.- 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 41.- 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; y,
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 42.- 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 43.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial;
2. Tenencia;
3. Descripción del terreno;
4. Infraestructura y servicios;
5. Uso y calidad del suelo;
6. Descripción de las edificaciones; y,
7. Gastos e Inversiones.

Artículo 44.- 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

Para el área rural, la determinación y actualización del valor del suelo se fundamenta en la información de carácter cualitativo relacionada con la infraestructura básica y complementaria, los sistemas de comunicación y transporte, así como los servicios municipales, elementos que, al ser cuantificados mediante procedimientos estadísticos, permiten definir la estructura territorial y establecer sectores debidamente jerarquizados. Esta información técnica, obtenida mediante procesos de verificación territorial, fue complementada con la Inflación Acumulada del 2,51% publicada por el INEC, integrando así las condiciones reales del territorio con la variación general de precios medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), a fin de obtener un valor actualizado y técnicamente sustentado.

Tabla 9 sectores homogéneos del área rural de Biblián

No.	SECTORES	VALOR (Ha)
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1.5 *	\$ 46 401.15
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2.4	\$ 32 881.108
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6	\$ 5 500,00

Fuente: GAD Municipal del Cantón Biblián

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblián

*1. = Sector Homogéneo

*5 = Clase de tierra predominante

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 textura 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:

Z O N A 1	RANGO ÁREAS			0-0,05	0,05-0,10	0,10-0,15	0,15-0,20	0,20-0,25	0,25-0,50	0,50-1,0	1,0-5,0	5,0-10,0	10,0-20,0	20,0-50,0	50,0-100,0	100-999
	COEFICIENTES			2,2600	2,0280	1,7960	1,5640	1,3320	1,1000	1,0500	1,0000	0,9500	0,9000	0,8500	0,8000	0,7500
	I	90	1,7647	149.159,50	133.847,55	118.535,60	103.223,66	87.911,71	72.599,76	69.299,77	65.999,78	62.699,79	59.399,80	56.099,81	52.799,82	49.499,84
	II	79	1,5490	130.927,68	117.487,31	104.046,95	90.606,59	77.166,22	63.725,86	60.829,23	57.932,60	55.035,97	52.139,34	49.242,71	46.346,08	43.449,45
	III	72	1,4118	119.330,98	107.081,08	94.831,17	82.581,26	70.331,36	58.081,45	55.441,39	52.801,32	50.161,25	47.521,19	44.881,12	42.241,06	39.600,99
	IV	62	1,2157	102.755,83	92.207,44	81.659,06	71.110,67	60.562,28	50.013,90	47.740,54	45.467,18	43.193,82	40.920,46	38.647,10	36.373,74	34.100,39
	V	51	1,0000	84.524,00	75.847,20	67.170,40	58.493,60	49.816,80	41.140,00	39.270,00	37.400,00	35.530,00	33.660,00	31.790,00	29.920,00	28.050,00
	VI	39	0,7647	64.635,50	58.000,35	51.365,20	44.730,06	38.094,91	31.459,76	30.029,77	28.599,78	27.169,79	25.739,80	24.309,81	22.879,82	21.449,84
	VII	29	0,5686	48.060,35	43.126,72	38.193,09	33.259,46	28.325,83	23.392,20	22.328,92	21.265,64	20.202,36	19.139,08	18.075,79	17.012,51	15.949,23
	VIII	17	0,3333	28.171,85	25.279,87	22.387,89	19.495,92	16.603,94	13.711,96	13.088,69	12.465,42	11.842,15	11.218,88	10.595,61	9.972,34	9.349,07
Z O N A 2	RANGO ÁREAS			0-0,05	0,05-0,10	0,10-0,15	0,15-0,20	0,20-0,25	0,25-0,50	0,50-1,0	1,0-5,0	5,0-10,0	10,0-20,0	20,0-50,0	50,0-100,0	100-999
	COEFICIENTES			2,3100	2,0780	1,8460	1,6140	1,3820	1,1500	1,1000	1,0500	1,0000	0,9500	0,9000	0,8500	0,8000
	I	90	1,4516	89.262,08	80.297,23	71.332,38	62.367,53	53.402,68	44.437,83	42.505,75	40.573,67	38.641,59	36.709,51	34.777,43	32.845,35	30.913,27
	II	79	1,2742	78.353,36	70.484,11	62.614,85	54.745,60	46.876,34	39.007,08	37.311,12	35.615,16	33.919,20	32.223,24	30.527,28	28.831,32	27.135,36
	III	72	1,1613	71.410,89	64.238,89	57.066,89	49.894,88	42.722,88	35.550,88	34.005,19	32.459,50	30.913,81	29.368,12	27.822,43	26.276,74	24.731,04
	IV	62	1,0000	61.492,20	55.316,36	49.140,52	42.964,68	36.788,84	30.613,00	29.282,00	27.951,00	26.620,00	25.289,00	23.958,00	22.627,00	21.296,00
	V	51	0,8226	50.583,48	45.503,24	40.422,99	35.342,75	30.262,50	25.182,25	24.087,37	22.992,49	21.897,61	20.802,73	19.707,85	18.612,97	17.518,09

Z C N A 3	VI	39	0,6290	38.678,59	34.793,99	30.909,39	27.024,78	23.140,18	19.255,58	18.418,38	17.581,18	16.743,98	15.906,78	15.069,58	14.232,38	13.395,18
	VII	29	0,4677	28.759,90	25.871,46	22.983,02	20.094,58	17.206,14	14.317,70	13.695,19	13.072,68	12.450,17	11.827,67	11.205,16	10.582,65	9.960,14
	VIII	17	0,2742	16.861,16	15.167,75	13.474,33	11.780,92	10.087,50	8.394,08	8.029,12	7.664,16	7.299,20	6.934,24	6.569,28	6.204,32	5.839,36
	RANGO ÁREAS			0-0,05	0,05-0,10	0,10-0,15	0,15-0,20	0,20-0,25	0,25-0,50	0,50-1,0	1,0-5,0	5,0-10,0	10,0-20,0	20,0-50,0	50,0-100,0	100-999
	COEFICIENTES			2,2600	2,0280	1,7960	1,5640	1,3320	1,1000	1,0500	1,0000	0,9500	0,9000	0,8500	0,8000	0,7500
	I	90	2,3077	22.947,77	20.592,07	18.236,37	15.880,67	13.524,97	11.169,27	10.661,57	10.153,88	9.646,19	9.138,49	8.630,80	8.123,10	7.615,41
	II	79	2,0256	20.142,57	18.074,83	16.007,10	14.400,00	11.871,64	9.803,90	9.358,27	8.912,64	8.467,01	8.021,38	7.575,74	7.130,11	6.684,48
	III	72	1,8462	18.358,61	16.474,01	14.589,41	12.704,81	10.820,21	8.935,61	8.529,44	8.123,28	7.717,12	7.310,95	6.904,79	6.498,62	6.092,46
	IV	62	1,5897	15.807,98	14.185,21	12.562,45	10.939,68	9.316,91	7.694,15	7.344,41	6.994,68	6.644,95	6.295,21	5.945,48	5.595,74	5.246,01
	V	51	1,3077	13.003,77	11.668,87	10.333,97	8.999,07	7.664,17	6.329,27	6.041,57	5.753,88	5.466,19	5.178,49	4.890,80	4.603,10	4.315,41
	VI	39	1,0000	9.944,00	8.923,20	7.902,40	6.881,60	5.860,80	4.840,00	4.620,00	4.400,00	4.180,00	3.960,00	3.740,00	3.520,00	3.300,00
	VII	29	0,7436	7.394,36	6.635,29	5.876,22	5.117,16	4.358,09	3.599,02	3.435,43	3.271,84	3.108,25	2.944,66	2.781,06	2.617,47	2.453,88
	VIII	17	0,4359	4.334,59	3.889,62	3.444,66	2.999,69	2.554,72	2.109,76	2.013,86	1.917,96	1.822,06	1.726,16	1.630,27	1.534,37	1.438,47

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 como:

- a. Localización;
- b. Forma;
- c. Superficie; y,
- d. Topográficos:
 - d.1 Plana; y
 - d.2 Pendientes: Leve, media y fuerte.
- e. Accesibilidad al riego:
 - e.1 Permanente;
 - e.2 Parcial; y,
 - e.3 Ocasional.
- f. Accesos y Vías de Comunicación:
 - f.1 Primer orden;
 - f.2 Segundo orden;
 - f.3 Tercer orden;
 - f.4 Herradura;
 - f.5 Fluvial; y,
 - f.6 Férrea.
- g. 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;
- h. Servicios básicos:
 - h.1 Electricidad;
 - h.2 Abastecimiento de agua;
 - h.3 Alcantarillado;
 - h.4 Teléfono; y,
 - h.5 Transporte.

A continuación, se indican los coeficientes de modificación por indicadores:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

- 1. GEOMÉTRICOS:
 - 1.1 FORMA DEL PREDIO REGULAR (Ffma) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
---------	-------------

Regular	1,0000
Irregular	0,9500
Muy irregular	0,9000
Sin información	1,0000

1.2 POBLACIONES CERCANAS (**Fpob**) 0,9600 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Capital Provincial	1,0000
Cabecera Cantonal	0,9800
Cabecera Parroquial	0,9800
Asentamientos Urbanos	0,9600

1.3 SUPERFICIE (**Fsup**) 0,8500 a 2,3600

ÁREA (Ha)	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
0<=A<0.05	2,260	2,310	2,360
0.05<=A<0.10	2,028	2,078	2,128
0.10<=A<0.15	1,796	1,846	1,896
0.15<=A<0.20	1,564	1,614	1,664
0.20<=A<0.25	1,332	1,382	1,432
0.25<=A<0.50	1,100	1,150	1,200
0.50<=A<1.00	1,050	1,100	1,150
1.00<=A<5.00	1,000	1,050	1,100
5.00<=A<10.00	0,950	1,000	1,050
10.00<=A<20.00	0,900	0,950	1,000
20.00<=A<50.00	0,850	0,900	0,950
50.00<=A<100.00	0,800	0,850	0,900
100.00<=A<500.00	0,750	0,800	0,850
A>500.00	0,700	0,800	0,850

2. TOPOGRÁFICO S (**Ftop**) 0,9600 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Plana	1,0000
Pendiente Leve	0,9850
Pendiente Media	0,9700
Pendiente Fuerte	0,9600
Sin información	1,0000

3. ALTITUD DEL PREDIO (**Falt**) 0,7000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Sin información	1,0000
De 0 a 2800	1,0000
De 2801 a 3000	0,9000
De 3001 a 3499	0,8000
De 3500 a 4499	0,7000

4. ACCESIBILIDAD AL RIEGO (**Facrieg**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Permanente	1,0000
Parcial	0,9500
Ocasional	0,9000
No Tiene	0,8000
Sin información	1,0000

5. MÉTODO DE RIEGO (**Fmerieg**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Sin Información	0,8500
Gravedad (canal)	0,7600
Aspersión	0,7700
Goteo	0,7800
Bombeo	0,7900
Otro	1.0000

6. FUENTE DE RIEGO (**Ffuriieg**) 0,9000 a 1,5000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,8500
Canal	0,9500
Río / Quebrada	1,0000
Vertiente	1,0000
Laguna	1,0000
Reservorio	0,9000
Bombas (trae de otro lado)	1,5000

7. INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (**Finfriieg**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,8500
Canal de tierra	0,9000
Canal revestido	0,9500
Reservorio	0,9800
Tubería	1,0000
Otro	1,5000

ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN8. JERARQUÍA DE VÍAS (**Fjervia**) 0,8500 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Primer Orden	1,0000
Segundo Orden	0,9870
Tercer Orden	0,9750
Línea Férrea	0,9640
Herradura	0,9500
Fluvial	0,9000
No Tiene	0,8500

9. TIPO DE ACCESO (**Ftacs**) 0,8500 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
---------	-------------

No tiene	0,8500
Camino peatonal/ herradura	0,9500
Camino carrozable	0,9800
Vía	1,0000
Línea Férrea	0,9600
Sin información	1,0000

10. CAPA DE RODADURA DE LAS VÍAS (**Fcrod**) 0,8500 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Tierra	0,8500
Lastre	0,9000
Piedra	0,9500
Asfalto	1,0000

11. CALIDAD DEL SUELO

11.1 TIPO DE RIESGOS (**Ftries**) 0,8000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Ninguna	1,00
Zona de deslaves	0,20
Zona inundable menor al 50%	0,50
Vientos	0,90
Heladas	0,80
Falla geológica leve	0,75
Falla geológica moderada	0,50
Falla geológica grave	0,25

11.2 EROSIÓN (**Feroc**) 0,9600 a 0,9850

DETALLE	COEFICIENTE
Leve	0,9850
Moderada	0,9700
Severa	0,9600
No tiene	1,0000
Sin información	1,0000

11.3 DRENAJE (**Fdrn**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
Bien Drenado	1,0000
Moderado	0,9800
Excesivo	0,9700
Mal Drenado	0,9000
Ninguno	1,0000
Otro	1,0000

12. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA

12.1 RED TELEFÓNICA (**Ftel**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene red telefónica	0,9000
Tiene red telefónica	1,0000

Sin información	1,0000
-----------------	--------

12.2 RECOLECCIÓN DE BASURA (**FSrb**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene recolección ocasional	0,9500
Tiene recolección permanente	1,0000
Sin información	1,0000

12.3 TRANSPORTE (**FStr**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9000
Tiene	1,0000
Sin información	1,0000

12.4 MEDIDOR DOMICILIAR (**Fmdom**) 0,9000 a 1,0000

DETALLE	COEFICIENTE
No tiene	0,9500
Tiene	1,0000
Sin información	1,0000

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, superficie e infraestructura, 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

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

Dónde:

$$Fa = Ffma \times Fpob \times Fsup \times Ftop \times Falt \times Facrieg \times Fserieg \times Ffurieg \times Finfrieg \times Fjervia \times Ftacs \times Fcrod \times Ftries \times Feroc \times Fdrn \times Ftel \times FSrb \times FStr \times Fmdom$$

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

Fpel = FACTOR DE PELIGROSIDAD

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 45.- 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 46.- 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 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de cero punto treinta y cinco por mil (0.35×1000), calculado sobre el avalúo municipal de la propiedad.

Artículo 48.- 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 y sus alícuotas. 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 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto se efectuará hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esta fecha, 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 50.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Registro Oficial.

Artículo 51.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Además de lo dispuesto en esta Ordenanza, se considerará que, una vez culminados los formularios de avalúos urbanos físicos existentes en la institución, se procederá a la emisión de los nuevos formularios de manera automática generados desde el sistema informático municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián a los veinte y tres días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco.



TNLGA. AMELIA IDROVO MARTINEZ

ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN



ABG. VALENTINA RIVAS TOLEDO

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN BIBLIÁN**, fue conocida, analizada y aprobada, en primer debate en sesión ordinaria el 18 de diciembre de 2025, y en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria el 23 de diciembre de 2025, la misma que es enviada a la señora Alcaldesa Tnlga. Zoila Amelia Idrovo Martínez, para su sanción u objeción correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. – 23 de diciembre de 2025.



ABG. VALENTINA RIVAS TOLEDO

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

TECNOLOGA ZOILA AMELIA IDROVO MARTINEZ, ALCALDESA 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 establecido en el Art. 324 del COOTAD. – Biblián, 23 de diciembre de 2025.- **EJECUTESE.**



Firmado electrónicamente por:
**ZOILA AMELIA IDROVO
MARTINEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

TNLGA. ZOILA AMELIA IDROVO MARTÍNEZ
ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Tnlga. Amelia Idrovo Martínez, Alcaldesa del cantón Biblián a los veinte y tres días del mes de diciembre de dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA VALENTINA
RIVAS TOLEDO**

Validar únicamente con FirmaEC

ABG. VALENTINA RIVAS TOLEDO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



**ALCALDÍA
CIUDADANA**
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

Ordenanza N° 08-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, es una institución pública con autonomía política administrativa y financiera, la misma que basada en sus lineamientos de:

Misión

Somos un Gobierno municipal que, a través de una administración incluyente e inclusiva, eficaz y eficiente, participativa y transparente fomenta el desarrollo integral del Cantón, brindando servicios de calidad dentro de un marco de valores, principios y normativa para cambiar positivamente la vida de sus habitantes.

Visión

Ser un Gobierno reconocido por la ciudadanía por brindar servicios públicos de calidad cumpliendo con los principios de gobernabilidad para alcanzar un desarrollo ordenado, sostenible, sustentable, económico, social, turístico, productivo y seguro, convirtiendo a La Troncal en un referente regional al 2025.

Valores

Honradez, Solidaridad, Respeto, Responsabilidad, Justicia, Equidad, Profesionalismo, Eficacia, Eficiencia, Compañerismo

Ante lo cual, y dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Troncal; debe expedir la ordenanza que regula el valor de la tierra de los predios urbanos y rurales que registrará para el bienio **2026 -2027** en el Cantón La Troncal.

Para el Estado y los municipios, el catastro es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico, uso y gestión de suelo con fines de desarrollo sostenible, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

Que, el Art. 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, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la Republica: “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 Art. 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 Art. 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 (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en sus literales a), b) y d) dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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 Art. 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo

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 Orgánico Tributario.

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027****CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art. 1.- OBJETIVO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

bienes del dominio privado,
y bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en:

- 1) bienes de uso público, y
- 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- 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”.

4.1.- ASPECTOS JURÍDICOS: Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

4.2.- ASPECTOS FÍSICO-TÉCNICOS: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

4.3.- ASPECTOS TRIBUTARIOS O FISCALES: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Art. 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. 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.

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

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

7.1- LA CODIFICACIÓN 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e 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, y es administrada por 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 del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro

urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

A continuación, se detalla cómo está identificado cada predio a nivel local siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2 de acuerdo a los sistemas catastrales SIIM (urbano) y Sinat (rural) respectivamente.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Pedio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono catastral	Pedio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	4

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

7.2- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

Las 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.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO

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

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.

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

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.

Art. 9.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD. Municipal del cantón La Troncal.

Art. 10.-. 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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.

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 11. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

ART. 12. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. - La Jefatura de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

ART. 13. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. - La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

ART. 14. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
De 1	a 49999	0%
De 50000	a 100000	70%
De 100001	a 500000	75%
De 500001	a 1'000000	80%
De 1'000001	a más	90%

ART. 15. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Jefatura de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

ART. 16. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

ART. 17. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

Art. 18. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;
- 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;

3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM;

4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;

5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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.

Se conferirá la certificación de la propiedad urbana o rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables de la propiedad, previa la presentación de: copia de la escritura, certificados de no adeudar a la Municipalidad y al Gobierno Provincial, cédula y certificado de votación del titular del bien, pago predial del año en curso y formulario de avalúo.

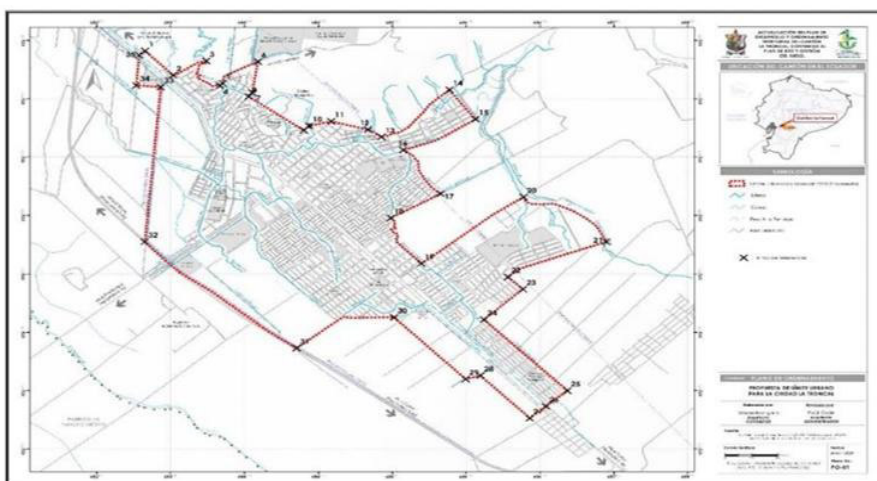
CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 19.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, 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.

Art. 20.- 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 o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto los límites de las zonas urbanas serán considerados los que constan dentro del Plan de Uso y Gestión de suelo vigente.



Zona Urbana – La Troncal (Fuente PDOT)

Art. 21.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1. -El impuesto a los predios urbanos
- 2.-Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 22. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.

22.1-) Valor de predio. -

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 los artículos 495 y 502 del COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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.

22.2-) Valor de predio. -

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 los artículos 495 y 502 del COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El valor del suelo se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y el déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

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 en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra (Anexo); sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	VALOR/m2 LIMITE SUPERIOR	VALOR/m2 LIMITE INFERIOR
1	347,51462400	312,64625854
2	320,53768620	106,05949550
3	257,93321460	60,56677809
4	152,98008120	44,26777296
5	135,48498340	27,77907716
6	112,66489080	22,46654071
7	96,77944717	26,68293014

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual por predio. 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; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES
Geométricos:

1 RELACIÓN FRENTE/ FONDO			
Fraccionaria		Numérica	Coefficiente
1:3	3:1	0.333	1
1:4	4:1	0.250	0.9925
1:5	5:1	0.200	0.9850
1:6	6:1	0.1667	0.9775
1:7	7:1	0.1429	0.9700
1:8	8:1	0.1250	0.9625
1:9	9:1	0.1111	0.9550
1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400

2 FORMA	
Forma	Coefficiente
Regular	1,0
Irregular	0.97
Muy irregular	0.94

3 SUPERFICIE DEL TERRENO			
Rango de variación			Coefficiente
1	a	50 m2	1.00
200	a	250 m2	0.99
400	a	500 m2	0.98
600	a	1000 m2	0.97
1000	a	2500 m2	0.96
2500	a	5000 m2	0.95
5000	a	más	0.94

4 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

Localización	Coeficiente
Esquinero	1.0
En Cabecera	1.0
Manzanero	1.0
Intermedio	0.99
En callejón	0.97
Interior	0.95

5 TOPOGRÁFICO

1. Características del suelo	Coeficiente
Seco	1.0
Inundable	0.98
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.93
2. Topografía	Coeficiente
A nivel	1.0
Bajo nivel/Sobre nivel	0.98
Escarpado	0.95
Accidentado	0.93

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:**1. Agua, electricidad, alcantarillado**

# Servicios	Coeficiente
3	1
2	0.94
1	0.88

2. Vías	
Tipo de rodadura	Coefficiente
Adoquín, asfalto, hormigón armado	1
Adoquín de piedra	0.97
Piedra bola	0.94
Lastre	0.91

3 Aceras, Bordillos, Teléfono, Recolección de basura y Aseo de calles	
#	Coefficiente
5	1
4	0.97
3	0.94
2	0.91
1	0.88

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo con 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 determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = Valor individual del terreno

Vsh = Valor m2 de sector homogéneo o valor individual

Fa = F actor de afectación

S = Superficie del terreno

22.3.-) 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; edad de la construcción, estado de conservación. En su estructura;

columnas, vigas, paredes, entrepisos y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, puertas, ventanas, enlucidos y cielo raso. En instalaciones; sanitarias, número de baños, eléctricas y especiales. Los factores de valoración se describen en la siguiente matriz:

	RUBROS	F	FC	FC	FC	FC	F	FC
ESTRUCTURA	COLUMNAS		MADERA					
		60.69	15.5015	42.9812				
	VIGAS		MADERA					
		25.12	8.8028	14.3272				
	PAREDES		BLOQUE			BAHAREQUE		
		32.1933	26.5289	20.1087	6.7306	37.33	46.75	
	ENTREPISOS	HORMIGÓN	MADERA					
		9.4900	8.5184	8.4906	0.0000			
CUBIERTA	HORMIGÓN		ASBESTO CEMENTO		PAJA (BIJAO)			
	53.8450	33.2145	36.8808	40.6560	16.6224			
ACABADOS	PISOS		CERAMICA				BAHAREQUE	TIERRA
		7.0422	22.9900	15.6937	14.302	12.5386	31.460	0.0000
	PUERTAS		ALUMINIO					
		12.8563	9.97	7.45				
			ALUMINIO					
	VENTANAS	15.3095	18.4731	18.2190				
	ENLUCIDOS		CERAMICA					
		27.4495	91.9801	39.5522				
CIELO RASO	MADERA	YESO	CEMENTO					
	14.6047	14.3506	6.4372					
INSTALACIONES	ELECTRICAS		NO					
		13.9906	0.0000					
	SANITARIAS		NO TIENE					
		5.2136	0.0000					
	N. BAÑOS		2		LAS DE 4			
		4.1352	8.2704	13.6461	18.195	0.0000		
	ESPECIALES	NO TIENE	ASCENSOR	CISTERNA	PISCINA	ANT. PARAB.	OTRO S	
	ESTADO		REGULAR					
1		0.75	0.50	0.25				

Para obtener el valor actual de la edificación se ha utilizado dos métodos, depreciación por estado y la depreciación por antigüedad.

Depreciación por estado.

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura.

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO
	1.00	0.75	0.50	0.25

Depreciación por antigüedad.

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura. Para el cálculo individual de la edificación se procederá con la siguiente fórmula:

Avalúo Construcción = Aedf x Vmedf x fdep fest.

Dónde: Aedf= Área de edificación.

Vmedf= Valor por metro cuadrado de edificación.

Fdep= Factor de depreciación.

Fest= Factor de conservación.

Vmedf = Σ de factores de participación de cada rubro

Art. 23.- 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 24. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, 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 edificadas; 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. El 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDO	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHARAQUE	ADOBE TAPIAL
0-4	1	1	3	4	1	2	3
5-9	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88
10-14	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.8	0.78
15-19	0.82	0.80	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
20-24	0.77	0.75	0.73	0.70	0.67	0.64	0.61
25-29	0.72	0.70	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
30-34	0.68	0.65	0.63	0.60	0.56	0.53	0.49
35-39	0.64	0.61	0.59	0.56	0.51	0.48	0.44
40-44	0.61	0.57	0.55	0.52	0.47	0.44	0.39
45-49	0.58	0.54	0.52	0.48	0.43	0.40	0.35
50-54	0.55	0.51	0.49	0.45	0.40	0.37	0.32
55-59	0.59	0.48	0.46	0.42	0.37	0.34	0.29
60-64	0.49	0.45	0.43	0.39	0.34	0.31	0.26
65-69	0.47	0.43	0.41	0.37	0.32	0.29	0.24
70-74	0.45	0.41	0.39	0.35	0.30	0.27	0.22
75-79	0.43	0.39	0.37	0.33	0.28	0.25	0.2
80-84	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
85-89	0.4	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
90 o más	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.2	0.17

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 25. – ZONAS URBANO MARGINALES. - 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. Art. 509 literal a) del COOTAD. Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 26.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, en concordancia con lo que dice el COOTAD en el Art. 504.- Banda Impositiva. - Al valor de la propiedad Urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25‰) y un máximo del del cinco por mil (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal; se aplicará la tarifa de acuerdo al avalúo de la propiedad como se detalla a continuación:

\$0.00 a \$ 20.000	0.86/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$20.001 a \$50.000	0.865/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$50.001 a \$100.000	0.87/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$100.001 a \$200.000	0.88/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$200.001 a \$500.000	0.90/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$500.001 en adelante	0.92/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 27. - 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 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 artículo 505 del COOTAD.

Art. 28. - 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 Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29. - 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	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 30. 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.

Art. 31. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. -El impuesto a la propiedad rural

Art. 32.-. 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.

- 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

Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, 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:

33.1.- Valor de terrenos

Sectores similares u 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 clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No	Sector Homogéneo
1	SH 2.1
2	SH 3.1
3	SH 3.2
4	SH 3.3
5	SH 3.4
6	SH 3.5
7	SH 4.6
8	SH 3.7
9	SH 3.8
10	SH 4.9
11	SH 3.10
12	SH 4.11
13	SH 4.12
14	SH 2.13
15	SH 4.14
16	SH 4.15
17	SH 3.16
18	SH 3.17
19	SH 4.17
20	SH 3.18
21	SH 4.18
22	SH 3.19
23	SH 4.19
24	SH 2.20
25	SH 3.20
26	SH 4.21
27	SH 3.22
28	SH 4.22
29	SH 3.23
30	SH 2.24
31	SH 2.25
32	SH 3.25
33	SH 4.26
34	SH 5.27

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo expresado en el cuadro siguiente;

No	Sector Homogéneo	Costo Base	Superficie predominante
1	SH 2.1	\$76.318/m2	0.001-0.0500Ha
2	SH 3.1	\$45.87/m2	0.001-0.0500Ha
3	SH 3.2	\$25.971/m2	0.001-0.0500Ha
4	SH 3.3	\$37.62/m2	0.001-0.0500Ha
5	SH 3.4	\$29.755/m2	0.001-0.0500Ha
6	SH 3.5	\$46.035/m2	0.001-0.0500Ha
7	SH 4.6	\$29.348/m2	0.001-0.0500Ha
8	SH 3.7	\$32.032/m2	0.001-0.0500Ha
9	SH 3.8	\$24.376/m2	0.001-0.0500Ha
10	SH 4.9	\$19.503/m2	0.001-0.0500Ha
11	SH 3.10	\$36.553/m2	0.001-0.0500Ha
12	SH 4.11	\$14.839/m2	0.001-0.0500Ha
13	SH 4.12	\$14.839/m2	0.001-0.0500Ha
14	SH 2.13	\$25.036/m2	0.001-0.0500Ha
15	SH 4.14	\$23.991/m2	0.001-0.0500Ha
16	SH 4.15	\$14.003/m2	0.001-0.0500Ha
17	SH 3.16	\$23.925/m2	0.001-0.0500Ha
18	SH 3.17	\$12340.702/Ha	5-10Ha
19	SH 4.17	\$10613.009/Ha	5-10Ha
20	SH 3.18	\$12365.595/Ha	5-10Ha
21	SH 4.18	\$10634.415/Ha	5-10Ha
22	SH 3.19	\$10489.798/Ha	5-10Ha
23	SH 4.19	\$9021.221/Ha	5-10Ha
24	SH 2.20	\$10575.4/Ha	5-10Ha
25	SH 3.20	\$9094.844/Ha	5-10Ha
26	SH 4.21	\$9052.318/Ha	5-10Ha
27	SH 3.22	\$11793.87/Ha	10-20Ha
28	SH 4.22	\$10142.726/Ha	10-20Ha
29	SH 3.23	\$8319.96/Ha	10-20Ha
30	SH 2.24	\$8648.475/Ha	5-10Ha
31	SH 2.25	\$8661.631/Ha	5-10Ha
32	SH 3.25	\$7449.002/Ha	10-20Ha
33	SH 4.26	\$8009.595/Ha	10-20Ha
34	SH 5.27	\$2828.375/Ha	10-20Ha

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES			
1. GEOMÉTRICOS:			
FORMA DEL PREDIO	1.00	<i>a</i>	0.96
REGULAR	1.0000		
IRREGULAR	0.9700		
EXTENSIÓN DEL PREDIO	9.92	<i>a</i>	0.85
Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.			
2. COEFICIENTE TOPOGRAFÍA	1.00	<i>a</i>	0.75
A NIVEL	1.0		
SOBRE NIVEL	0.95		
ACCIDENTADO	0.93		
BAJO NIVEL	0.85		
3. SERVICIOS BÁSICOS	1.00	<i>a</i>	0.94
5 INDICADORES	1.00		
4 INDICADORES	0.98		
3 INDICADORES	0.97		
2 INDICADORES	0.96		
4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00	<i>a</i>	0.85
PRIMER ORDEN	1.00		
SEGUNDO ORDEN	0.98		
TERCER ORDEN	0.96		
HERRADURA/TIERRA	0.94		
5. CALIDAD DEL SUELO	1.56	<i>a</i>	0.25
Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.			

Los factores de 9.92 a 0.85 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, 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 el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos:

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

Valoración individual el terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = Valor Individual del terreno

S= Superficie Del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías De Comunicación

FaCS = Factor de Calidad Del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad Servicios Básicos

33.2.- Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

Art. 34. - 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 35. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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. Art.518 del COOTAD.

Art. 36. -DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, en conformidad con el COOTAD en su Art. 517.- Banda Impositiva. - Al valor de la propiedad Rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0.25x1000) ni superior al tres por mil (3x1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano, se aplicará la tarifa de acuerdo al avalúo de la propiedad como se detalla a continuación:

\$0.00 a \$ 20.000	0.86/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$20.001 a \$50.000	0.865/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$50.001 a \$100.000	0.87/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$100.001 a \$200.000	0.88/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$200.001 a \$500.000	0.90/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$500.001 en adelante	0.92/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 37. - 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. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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.

DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Troncal a los veintidós días del mes de diciembre del año 2025.



Ing. Miriam Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTÓN



Abg. Cristhoper German Novillo Siguencia Mgtr.
SECRETARIO DE CONCEJO (S)

La Troncal, diciembre 23 de 2025.- a las 15H10

SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL. -

CERTIFICO: Que el Proyecto de **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**., ha sido discutida por el I. Concejo Cantonal de La Troncal, en dos debates distintos realizados en sesiones extraordinarias de fechas diciembre 14 y diciembre 22 del año dos mil veinticinco, respectivamente, según consta en las actas correspondientes, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), aprobó en segundo y definitivo debate la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTHOPER GERMAN
NOVILLO SIGUENCIA**

Validar únicamente con FirmaEC

**Abg. Cristhoper German Novillo Siguenza Mgtr.
SECRETARIO DE CONCEJO (S)**

ING. MIRIAM MARILÚ CASTRO CRESPO, ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL. - **EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE ME CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR Y EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

SANCIONO:

La **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027”**, aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, y ordeno su promulgación y publicación conforme a lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco - a las 15h15.



Firmado electrónicamente por:
**MIRIAM MARILÚ
CASTRO CRESPO**

Validar únicamente con FirmaEC

**Ing. Miriam Marilú Castro Crespo
ALCALDESA DEL CANTON LA TRONCAL**

La Troncal, diciembre 23 de 2025

SECRETARIO DEL I. CONCEJO CANTONAL DE LA TRONCAL. -

La Presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027**”, fue sancionada por la Ing. Miriam Marilú Castro Crespo, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Troncal, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, siendo las quince horas con veinte minutos. **LO CERTIFICO. -**



**Abg. Cristhoper German Novillo Siguencia Mgtr.
SECRETARIO DEL CONCEJO (S)**



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

IM/PC

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.