



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 si 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 Biblián

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 Biblián

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 m ²	No. Mz.
1	\$47.360	12
2	\$57.672	20
3	\$43.165	28

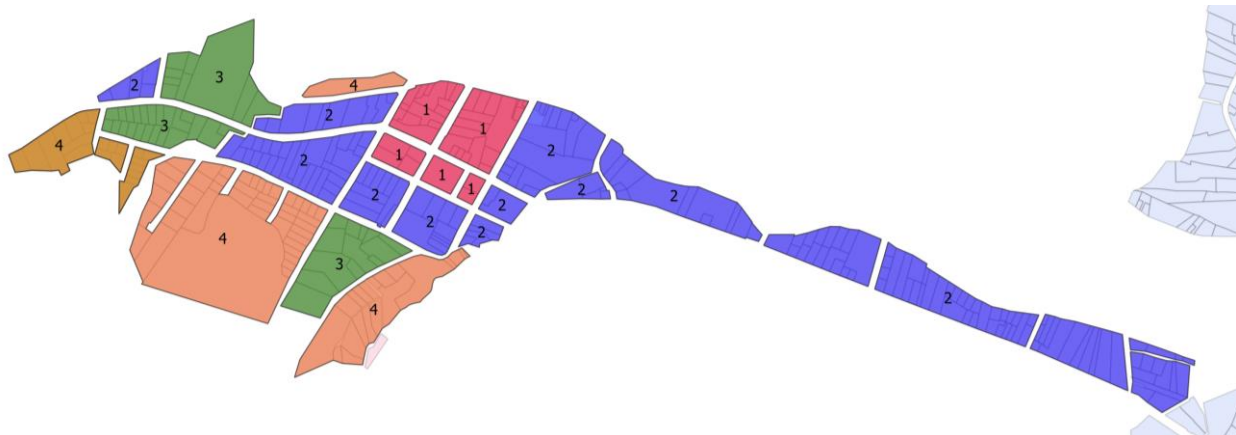
ÁREA URBANA DE NAZÓN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	No. Mz.
1	\$145.318	12
2	\$104.045	20
3	\$77.737	28
4	\$56.843	51

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

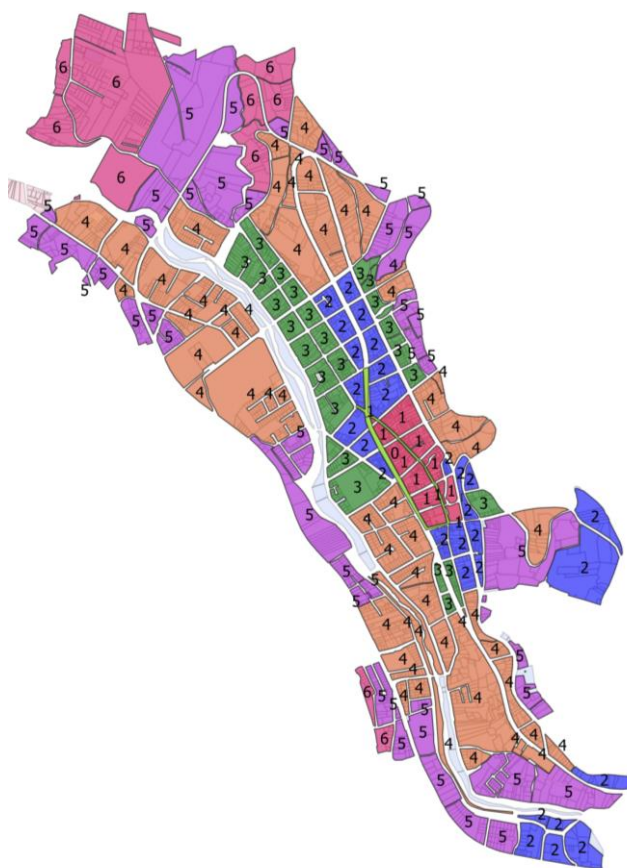
ÁREA URBANA DE TURUPAMBA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m ²	No. Mz.
1	\$49.154	12
2	\$32.543	20
3	\$19.530	28

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

SECTORES NAZON

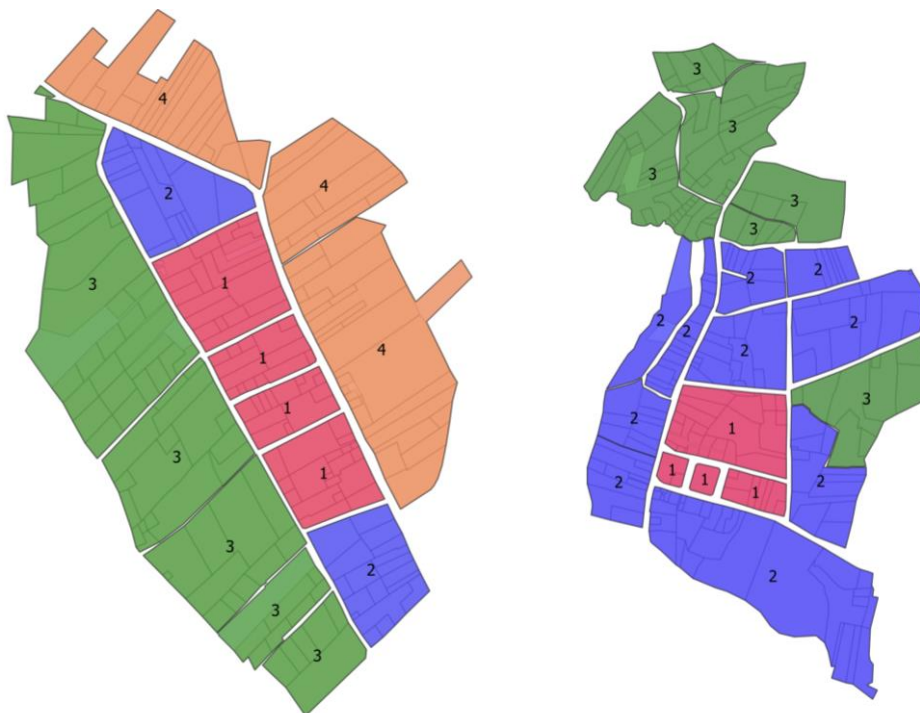


SECTORES BIBLIAN

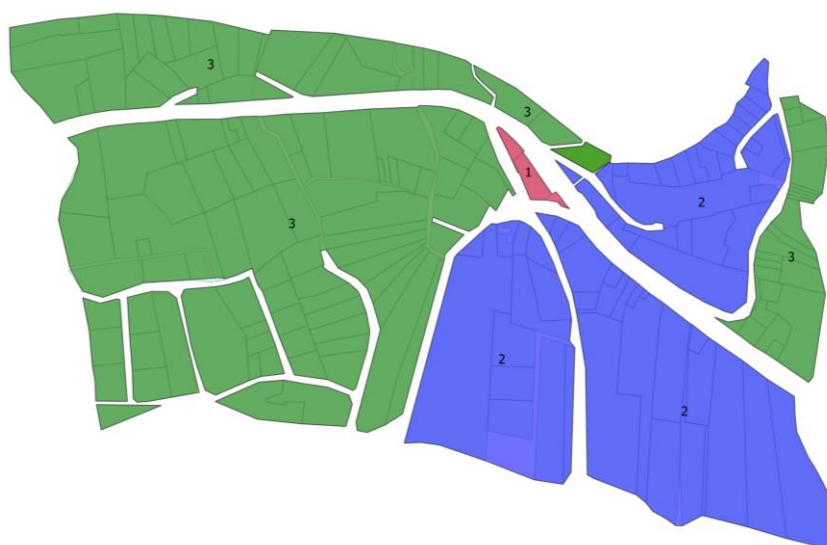


SECTORES JERUSALEN

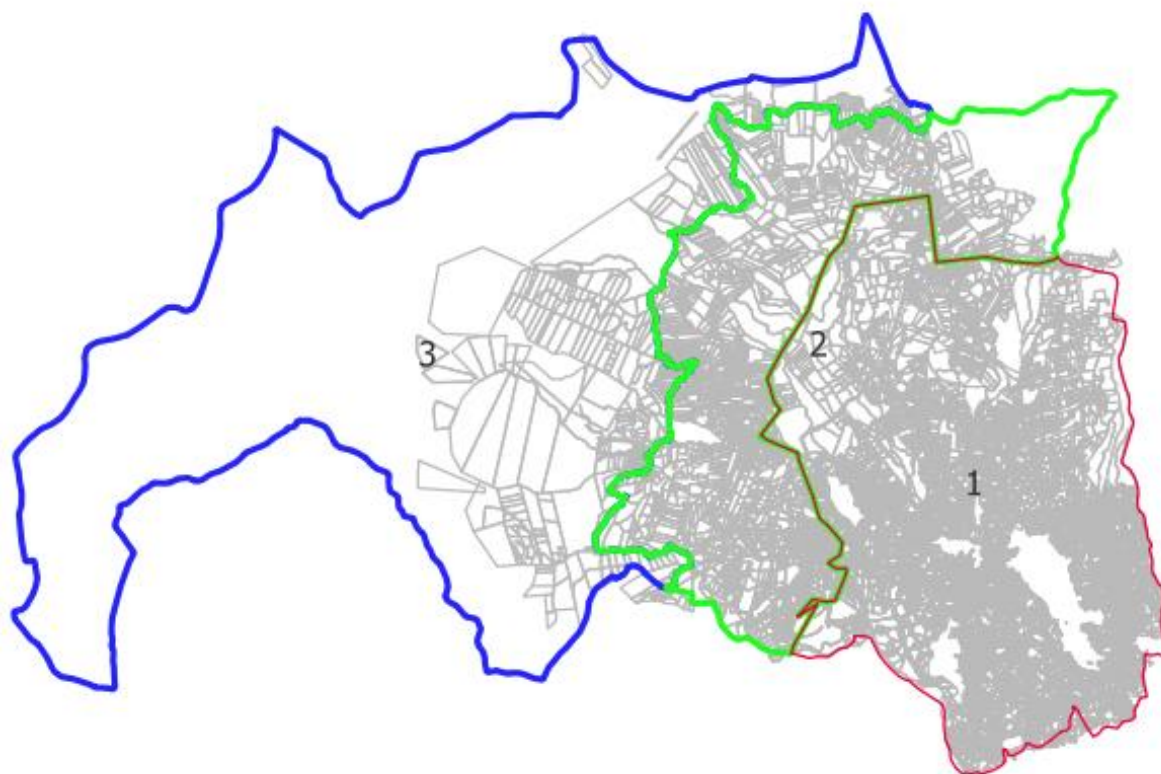
SECTORES TURUPAMBA



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 SERVICIOS

Aceras 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 Biblián

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:

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

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

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 Biblián

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
Rubero y	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

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

Artículo 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:

- Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,
- 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 Biblián

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

- 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 evaluara 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 aplicara 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 Biblián

Elaboración: Equipo GAD Municipal del Cantón Biblián

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:

ZONA	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
1	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
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 O 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 (**Ffurieg**) 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 (**Finfrieg**) 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 COMUNICACIÓN

8. 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:

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

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 X 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

ABG. VALENTINA RIVAS TOLEDO

ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

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.**

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.

ABG. VALENTINA RIVAS TOLEDO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL