Edición Especial

Registro Oficial®

Órgano de la República del Ecuador

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Biblián: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 ..... 2**
- **Cantón Naranjito: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 ..... 43**
- **Cantón Palestina: Que regula la formación del catastro predial rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025 ..... 123**

Año II - Nº 1255 - 148 páginas
Quito, viernes 5 de enero de 2024

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 2024-2025, 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 conexa vigente.

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: “*l) 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; 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 y el Código Tributario.

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 2024 -2025 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 2024 – 2025.

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.

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	001	001	001	005	000	000	000

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 avaluada, 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 yacentes 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.- RECATASTRO. - Con el objetivo de mantener la información catastral actualizada, la oficina de Avalúos y Catastros receptará 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 mismo que deberá contener los linderos conforme la escritura y actuales si fuera el caso, curvas de nivel, pendiente, cuadro de área del terreno y construcción por niveles, en el formato establecido por el GAD Municipal (Digital formato DWG, versión 2014 y 2 físicos).

Artículo 22.- 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 23.- 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 24.- 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 limites una vez que se establezcan las mesas de dialogo en donde se establecerán los procedimientos a seguir.

Artículo 25.- 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 26.- 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 2023

CANTÓN BIBLIÁN

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA OTABLE	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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELECTRICA	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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELECTRICA	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%

CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023

CANTÓN BIBLIÁN RURAL

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELEFONÍA	RECOLECTOR DE BASURA	RIEGO	PROMEDIO
01 COBERTURA	100%	83%	83%	0%	33%	0%	50%
DÉFICIT	0%	17%	17%	100%	67%	100%	50%
02 COBERTURA	100%	80%	80%	0%	60%	0%	53%
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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

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%

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

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

Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2024 – 2025

ÁREA URBANA DE BIBLIÁN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz
EJE COMERCIAL	**561.000**	**14**
1	396.000	12
2	330.000	20

3	261.481	28
4	143.000	51
5	116.512	56
6	44.550	62

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2024 – 2025		
ÁREA URBANA DE SAGEO		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	46.200	12
2	56.260	20
3	42.108	28

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2024 – 2025		
ÁREA URBANA DE NAZÓN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	141.760	12
2	101.497	20
3	75.834	28
4	55.451	51

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2024 – 2025		
ÁREA URBANA DE JERUSALÉN		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	83.710	12
2	66.605	20
3	34.683	28
4	25.960	51

VALOR m² DE TERRENO BIENIO 2024 – 2025		
ÁREA URBANA DE TURUPAMBA		
SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m²	No. Mz.
1	47.95	12
2	31.746	20
3	19.052	28

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

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

Factor Frente Fondo desde	Coeficiente

Ffrentfond>=0.333	1,0000
0.33<Ffrentfond <=0.25	0,9925
0.25<Ffrentfond <=0.20	0,9850
0.20<Ffrentfond <=0.17	0,9775
0.17<Ffrentfond <=0.14	0,9700
0.14<Ffrentfond <=0.13	0,9625
0.13<Ffrentfond <=0.11	0,9550
0.11<Ffrentfond <=0.10	0,9475
0.10<Ffrentfond <=0.09	0,9400
0.09<Ffrentfond <=0.01	0,9300
Ffrentfond <0.01	0.9000

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

DETALLE	COEFICIENTE
Regular	1,0000
Irregular	0,9500
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. TOPOGRÁFICOS

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.- INFRESTRUCTURA 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

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 x Ffma x Floc x Ftsul x Ftop x Frel x Fag x Falc x Felec x Fvia x Fusvia x Facer x Ftelf x Finter x FSbas x Falpu x Ftrapu x Fgrdsur

VI= Vsh x Fa x S x Fpel

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO 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 perdidas 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 1.

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

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

∑Cc= 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 hierro	2,7623
Pilotes	3.0000
Hierro	1,6244
Piedra	0,6002
Losa de cimentación	2,7623

Vigas, cadenas y columnas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Hormigón armado hierro	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 hierro (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
Marmetón (terrazo)	2,3880
Marmolina	1,3375
Baldosa cemento	1,7451
Baldosa cerámica	1,8370
Parquet	0,9185
Vinyl	0,4602
Duela	1,1022
Tablón / 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
Mármol	2,9950
Marmetón	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 ornamental	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
Mármol	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 ornamental	0,7072
Cemento alisado	2,4588
Empastado	1,0000

Tumbados

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera común	0,6432
Caña	0,1610
Madera fina	1,0324
Mortero de cemento	0,3243
Conglomerado de tierra	0,2632
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3253

Fibro cemento	0,6630
Fibra sintética	0,9601
Estuco	0,6811
Gypsum	0,9500
PVC	0,9000

Revestimiento de cubierta

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Losa	0,3592
Baldosa cemento	0,7350
Baldosa cerámica	1,0429
Azulejo	0,6490
Fibro cemento	0,8017
Teja común	0,7195
Teja vidriada	1,5530
Zinc	0,6764
Polietileno	0,8165
Domos / traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-hojas	0,2248

Puertas

DETALLE	COEFICIENTE URBANO
No tiene	0,0000
Madera común	0,4849
Caña	0,0150
Madera fina	1,3040
Aluminio	1,1725
Enrollable	0,6518
Hierro-madera	0,0711
Madera malla	0,0300
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 combinada	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
Jaccuzzi	1,4500
Ascensor	1,6500
No tiene	1,0000

Artículo 27.- 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 28.- 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 29.- 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 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, 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 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de cero punto treinta y cuatro por mil (0.34 X 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD. - De conformidad con lo que dispone el art. 509 del COOTAD, las zonas urbano marginales, están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco

remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,

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

Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) **EXONERACIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. -** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo de la Ley Orgánica de Discapacidades, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla.

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%

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, sufriere 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 traslaticios 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.

DETALLE	COEFICIENTE
Muy alta peligrosidad	0,2000

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

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

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos 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 39.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

SECTORES HOMOGÉNEOS

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

SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DE BIBLIÁN

No.	SECTORES	VALOR (Ha)
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1.5 *	45265.00
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2.4	32076.00
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6	6105.00

* 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 1	RANGO ÁREAS			0-0,05	0,05-0,10	0,10-0,15	0,15-0,20	0,20-0,25	0,25-0,50	0,50-1,0	1,0-5,0	5,0-10,0	10,0-20,0	20,0-50,0	50,0-100,0	100-999
	COEFICIENTES			2,2600	2,0280	1,7960	1,5640	1,3320	1,1000	1,0500	1,0000	0,9500	0,9000	0,8500	0,8000	0,7500
	I	90	1,7647	149.159,50	133.847,55	118.535,60	103.223,66	87.911,71	72.599,76	69.299,77	65.999,78	62.699,79	59.399,80	56.099,81	52.799,82	49.499,84
	II	79	1,5490	130.927,68	117.487,31	104.046,95	90.606,59	77.166,22	63.725,86	60.829,23	57.932,60	55.035,97	52.139,34	49.242,71	46.346,08	43.449,45
	III	72	1,4118	119.330,98	107.081,08	94.831,17	82.581,26	70.331,36	58.081,45	55.441,39	52.801,32	50.161,25	47.521,19	44.881,12	42.241,06	39.600,99
	IV	62	1,2157	102.755,83	92.207,44	81.659,06	71.110,67	60.562,28	50.013,90	47.740,54	45.467,18	43.193,82	40.920,46	38.647,10	36.373,74	34.100,39
	V	51	1,0000	84.524,00	75.847,20	67.170,40	58.493,60	49.816,80	41.140,00	39.270,00	37.400,00	35.530,00	33.660,00	31.790,00	29.920,00	28.050,00
	VI	39	0,7647	64.635,50	58.000,35	51.365,20	44.730,06	38.094,91	31.459,76	30.029,77	28.599,78	27.169,79	25.739,80	24.309,81	22.879,82	21.449,84
	VII	29	0,5686	48.060,35	43.126,72	38.193,09	33.259,46	28.325,83	23.392,20	22.328,92	21.265,64	20.202,36	19.139,08	18.075,79	17.012,51	15.949,23
	VIII	17	0,3333	28.171,85	25.279,87	22.387,89	19.495,92	16.603,94	13.711,96	13.088,69	12.465,42	11.842,15	11.218,88	10.595,61	9.972,34	9.349,07

	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

ZONA 2	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
	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

ZONA 3	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	74,40	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	1,0000
Vientos	0,9000

Heladas	0,8000

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 x Vsh x Fa x Fpel

Dónde:

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

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DEAFECTACIÓN

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

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

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de cero punto treinta y cuatro por mil (0.34 X 1000), calculado sobre el avaluó municipal de la propiedad.

Artículo 45.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el

valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad 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 46.- 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 47.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Registro Oficial.

Artículo 48.- 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 y rurales físicos existentes en la institución, se procederá a la emisión de los nuevos formularios de manera automática generados desde el sistema informático municipal.

Segunda- Los títulos correspondientes a predios urbano o rural emitidos antes de la publicación de la presenta Ordenanza en el Registro Oficial, tendrán el carácter de provisional y serán declarados como definitivos una vez que dicha publicación se haya realizado.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Biblián, a los 27 días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres.

ZOILA AMELIA IDROVO MARTINEZ

ESTRELLA DEL ROCIO CAMPOVERDE ORTIZ

TNLGA. AMELIA IDROVO MARTINEZ
ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

ABG. ESTRELLA CAMPOVERDE ORTIZ
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 2024 -2025 DEL CANTÓN BIBLIÁN,** fue conocida, debatida y aprobada, en primer debate celebra en sesión extraordinaria el 18 de diciembre de 2023 y en sesión extraordinaria el 27 de diciembre de 2023, 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. - 27 de diciembre de 2023.

ABG. ESTRELLA CAMPOVERDE ORTIZ
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 el COOTAD. - Biblián 27 de diciembre de 2023.
EJECUTESE

TNLGA. ZOILA AMELIA IDROVO MARTÍNEZ
ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmo el decreto que antecede la Tnlga. Amelia Idrovo Martínez, Alcaldesa de Biblián a los 27 días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres.

ABG. ESTRELLA CAMPOVERDE ORTIZ
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE NARANJITO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS ORDENANZA DE CATASTROS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valorde la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información queapoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: Situacional, Instrumental, Física, Económica, Normativa, Fiscal, Administrativa y Geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias enla jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia Constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos dela administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposiciónpara la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se hanformado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, objeto de esta exposición de motivos, pretende servir de orientación y apoyo a los GAD municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a las disposiciones contempladas en los Art. 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización quedispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en formaobligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de lapropiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

***Considerando*:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."*

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.".* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República prescribe que “el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

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

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una

cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da

por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

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

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - dispone que 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, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las municipalidades reglamentaran los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante

la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y paraotros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorial Ancestrales; señala que el control de la expansión urbana en predios rurales. 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 la disposición reformatoria, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Ruralesy Territorial Ancestrales, reforma el Art.481.1 señala; que, si el excedente superael error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

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,- 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, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el 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 agro productivo 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.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República 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 hábitaty 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 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

Que en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta; que para contribuir en la

actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo 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 en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que en el Código Orgánico Administrativo en su Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Estatuto Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, ERJAFE reformado 2018, dispone; que en su “Art. 8.- RELACIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

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

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - 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 Naranjito.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas.
La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria, dentro de la circunscripción territorial del cantón Naranjito esto es en las zonas urbanas y rurales.

Art. 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4.- ***CLASES DE BIENES. -*** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen 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.

Art. 5.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualizacióny mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico delos productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 7. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. 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.

Art. 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, en base a la división política administrativa de la República del Ecuador, que define el código territorial nacional, y en la misma metodología se establece el código territorial local, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por las Unidades operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con atribuciones catastrales. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, conlos siguientes referentes:
01.- Identificación del predio:
02.- Tenencia del predio:
03.- Descripción física del terreno:
04.- Infraestructura y servicios:
05.- Uso de suelo del predio:
06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.
De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedadserá administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

De acuerdo a la disposición del Reglamento a la Ley eficiencia y optimaciónde trámites administrativos; Art. 44: "… La actualización catastral se realizarácon la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro."

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificaráa los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, Art. 496, inciso 2do del COOTAD, y el Art. 164 del Código Orgánico Administrativo con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Naranjito.

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

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 134 del COA (Código Orgánico Administrativo), Art. 500 de COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario"

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanasy rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

a) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República.

b) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se

considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonioque no exceda de 500 (quinientos) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

d) 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 en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio seconsiderarán los siguientes requisitos:

Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía actualizada que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 16. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 17. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal parasu cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

El valor por la emisión de títulos de crédito es de: dos dólares (USD $2,00) por cada unidad predial.

Art. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación delos títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto delos intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19. - 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.

Art. 20. - 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.

Art. 21. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 22. - 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 **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadasde conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 24.-. 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 descentralizado correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

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

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 26. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; 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 valor del suelo (COOTAD Art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de

estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

CUADRO DE CIUDADELAS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO

CÓDIGO	CIUDADELA
01	Casco Central
02	San Enrique
03	Santa Margarita
04	San Elías
05	San Luis / San Luis Noboa
06	Jaime Roldós
07	Xavier Marcos
08	Santo Domingo
09	La puntilla
10	Assad Bucaram
11	Dignidad Nacional
12	Eliecer Pérez Jurado
13	Nuevo San Elías

CUADRO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO
01	Sector Homogéneo 1
01	Sector Homogéneo 2

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	Sector Homogéneo 3
01	Sector Homogéneo 4
01	Sector Homogéneo 5
01	Sector Homogéneo 6

TABLAS DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	01	CASCO CENTRAL	0
01	01	CASCO CENTRAL	1
01	01	CASCO CENTRAL	2
01	01	CASCO CENTRAL	2
01	01	CASCO CENTRAL	3
01	01	CASCO CENTRAL	4
01	01	CASCO CENTRAL	4
01	01	CASCO CENTRAL	5
01	01	CASCO CENTRAL	6
01	01	CASCO CENTRAL	6
01	01	CASCO CENTRAL	8
01	01	CASCO CENTRAL	10
01	01	CASCO CENTRAL	10
01	01	CASCO CENTRAL	11
01	01	CASCO CENTRAL	12
01	01	CASCO CENTRAL	12
01	01	CASCO CENTRAL	13
01	01	CASCO CENTRAL	14
01	01	CASCO CENTRAL	15
01	01	CASCO CENTRAL	16
01	01	CASCO CENTRAL	17
01	01	CASCO CENTRAL	18
01	01	CASCO CENTRAL	19
01	01	CASCO CENTRAL	20
01	01	CASCO CENTRAL	21
01	01	CASCO CENTRAL	22
01	01	JAIME ROLDOS	23
01	01	JAIME ROLDOS	24
01	01	JAIME ROLDOS	25
01	01	JAIME ROLDOS	26

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	01	JAIME ROLDOS	27
01	01	JAIME ROLDOS	28
01	01	SAN ELIAS	29
01	01	XAVIER MARCOS	3
01	01	XAVIER MARCOS	8
01	01	XAVIER MARCOS	30
01	01	XAVIER MARCOS	31
01	01	XAVIER MARCOS	41
01	01	XAVIER MARCOS	46
01	01	XAVIER MARCOS	16A

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	02	ELIECER PEREZ	1
01	02	ELIECER PEREZ	2
01	02	ELIECER PEREZ	11
01	02	ELIECER PEREZ	12
01	02	ELIECER PEREZ	13
01	02	ELIECER PEREZ	14
01	02	ELIECER PEREZ	23
01	02	ELIECER PEREZ	24
01	02	ELIECER PEREZ	25
01	02	ELIECER PEREZ	26
01	02	ELIECER PEREZ	35
01	02	ELIECER PEREZ	36
01	02	JAIME ROLDOS	7
01	02	JAIME ROLDOS	8
01	02	JAIME ROLDOS	9
01	02	JAIME ROLDOS	10
01	02	JAIME ROLDOS	11
01	02	JAIME ROLDOS	12
01	02	JAIME ROLDOS	13
01	02	JAIME ROLDOS	14
01	02	JAIME ROLDOS	19
01	02	JAIME ROLDOS	20
01	02	JAIME ROLDOS	29
01	02	JAIME ROLDOS	30
01	02	JAIME ROLDOS	44
01	02	JAIME ROLDOS	45

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	JAIME ROLDOS	58
01	02	JAIME ROLDOS	59
01	02	JAIME ROLDOS	74
01	02	JAIME ROLDOS	75
01	02	JAIME ROLDOS	87
01	02	SAN ELIAS	5
01	02	SAN ELIAS	6
01	02	SAN ELIAS	7
01	02	SAN ELIAS	12A
01	02	SAN ELIAS	14A
01	02	SAN ELIAS	15A
01	02	SAN ELIAS	16A
01	02	SAN ELIAS	17A
01	02	SAN ELIAS	18A
01	02	SAN ELIAS	19A
01	02	SAN ELIAS	1A
01	02	SAN ELIAS	1B
01	02	SAN ELIAS	21A
01	02	SAN ELIAS	24A
01	02	SAN ELIAS	25A
01	02	SAN ELIAS	26A
01	02	SAN ELIAS	27A
01	02	SAN ELIAS	28A
01	02	SAN ELIAS	29A
01	02	SAN ELIAS	2A
01	02	SAN ELIAS	D
01	02	SAN ELIAS	E
01	02	SAN ENRIQUE	A
01	02	SAN ENRIQUE	A1
01	02	SAN ENRIQUE	B
01	02	SAN ENRIQUE	B1
01	02	SAN ENRIQUE	C
01	02	SAN ENRIQUE	C1
01	02	SAN ENRIQUE	D
01	02	SAN ENRIQUE	D1
01	02	SAN ENRIQUE	E
01	02	SAN ENRIQUE	E1
01	02	SAN ENRIQUE	F
01	02	SAN ENRIQUE	F1

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	SAN ENRIQUE	G
01	02	SAN ENRIQUE	G1
01	02	SAN ENRIQUE	H
01	02	SAN ENRIQUE	H1
01	02	SAN ENRIQUE	I
01	02	SAN ENRIQUE	I1
01	02	SAN ENRIQUE	J
01	02	SAN ENRIQUE	K
01	02	SAN ENRIQUE	L
01	02	SAN ENRIQUE	LL
01	02	SAN ENRIQUE	M
01	02	SAN ENRIQUE	N
01	02	SAN ENRIQUE	Ñ
01	02	SAN ENRIQUE	O
01	02	SAN ENRIQUE	P
01	02	SAN ENRIQUE	Q
01	02	SAN ENRIQUE	R
01	02	SAN ENRIQUE	R1
01	02	SAN ENRIQUE	RR
01	02	SAN ENRIQUE	S
01	02	SAN ENRIQUE	S1
01	02	SAN ENRIQUE	T
01	02	SAN ENRIQUE	T1
01	02	SAN ENRIQUE	U
01	02	SAN ENRIQUE	U1
01	02	SAN ENRIQUE	V
01	02	SAN ENRIQUE	V1
01	02	SAN ENRIQUE	W
01	02	SAN ENRIQUE	X
01	02	SAN ENRIQUE	X1
01	02	SAN ENRIQUE	Y
01	02	SAN ENRIQUE	Y1
01	02	SAN ENRIQUE	Z
01	02	SAN ENRIQUE	Z1
01	02	SANTA MARGARITA	1
01	02	SANTA MARGARITA	2
01	02	SANTA MARGARITA	3
01	02	SANTA MARGARITA	2A
01	02	SANTA MARGARITA	A

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	SANTA MARGARITA	B
01	02	SANTA MARGARITA	C
01	02	SANTA MARGARITA	D
01	02	XAVIER MARCOS	1
01	02	XAVIER MARCOS	14
01	02	XAVIER MARCOS	16
01	02	XAVIER MARCOS	18
01	02	XAVIER MARCOS	20
01	02	XAVIER MARCOS	23
01	02	XAVIER MARCOS	25
01	02	XAVIER MARCOS	27
01	02	XAVIER MARCOS	29
01	02	XAVIER MARCOS	30
01	02	XAVIER MARCOS	35
01	02	XAVIER MARCOS	36
01	02	XAVIER MARCOS	37
01	02	XAVIER MARCOS	38
01	02	XAVIER MARCOS	41
01	02	XAVIER MARCOS	46
01	02	XAVIER MARCOS	49
01	02	XAVIER MARCOS	50
01	02	XAVIER MARCOS	51
01	02	XAVIER MARCOS	52
01	02	XAVIER MARCOS	53
01	02	XAVIER MARCOS	54
01	02	XAVIER MARCOS	55
01	02	XAVIER MARCOS	100
01	02	XAVIER MARCOS	103
01	02	XAVIER MARCOS	106
01	02	XAVIER MARCOS	109
01	02	XAVIER MARCOS	112
01	02	XAVIER MARCOS	115
01	02	XAVIER MARCOS	118
01	02	XAVIER MARCOS	121
01	02	XAVIER MARCOS	124
01	02	XAVIER MARCOS	127
01	02	XAVIER MARCOS	130
01	02	XAVIER MARCOS	133
01	02	XAVIER MARCOS	136

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	XAVIER MARCOS	139
01	02	XAVIER MARCOS	142
01	02	XAVIER MARCOS	146
01	02	XAVIER MARCOS	A
01	02	XAVIER MARCOS	H
01	02	XAVIER MARCOS	I
01	02	XAVIER MARCOS	J

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	03	JAIME ROLDOS	15
01	03	JAIME ROLDOS	16
01	03	JAIME ROLDOS	17
01	03	JAIME ROLDOS	18
01	03	JAIME ROLDOS	21
01	03	JAIME ROLDOS	22
01	03	JAIME ROLDOS	23
01	03	JAIME ROLDOS	24
01	03	JAIME ROLDOS	25
01	03	JAIME ROLDOS	26
01	03	JAIME ROLDOS	27
01	03	JAIME ROLDOS	28
01	03	JAIME ROLDOS	31
01	03	JAIME ROLDOS	32
01	03	JAIME ROLDOS	33
01	03	JAIME ROLDOS	42
01	03	JAIME ROLDOS	43
01	03	JAIME ROLDOS	46
01	03	JAIME ROLDOS	57
01	03	JAIME ROLDOS	60
01	03	JAIME ROLDOS	73
01	03	JAIME ROLDOS	76
01	03	JAIME ROLDOS	86
01	03	XAVIER MARCOS	3
01	03	XAVIER MARCOS	5
01	03	XAVIER MARCOS	7
01	03	XAVIER MARCOS	9
01	03	XAVIER MARCOS	11

ALCALDIA DE NARANJITO El nuevo naranjito

01	03	XAVIER MARCOS	13
01	03	XAVIER MARCOS	15
01	03	XAVIER MARCOS	17
01	03	XAVIER MARCOS	19
01	03	XAVIER MARCOS	21
01	03	XAVIER MARCOS	22
01	03	XAVIER MARCOS	24
01	03	XAVIER MARCOS	26
01	03	XAVIER MARCOS	28
01	03	XAVIER MARCOS	31
01	03	XAVIER MARCOS	33
01	03	XAVIER MARCOS	39
01	03	XAVIER MARCOS	40
01	03	XAVIER MARCOS	42
01	03	XAVIER MARCOS	43
01	03	XAVIER MARCOS	45
01	03	XAVIER MARCOS	47
01	03	XAVIER MARCOS	48
01	03	XAVIER MARCOS	59
01	03	XAVIER MARCOS	60
01	03	XAVIER MARCOS	61
01	03	XAVIER MARCOS	62
01	03	XAVIER MARCOS	63
01	03	XAVIER MARCOS	64
01	03	XAVIER MARCOS	80
01	03	XAVIER MARCOS	81
01	03	XAVIER MARCOS	82
01	03	XAVIER MARCOS	83
01	03	XAVIER MARCOS	84
01	03	XAVIER MARCOS	85
01	03	XAVIER MARCOS	89
01	03	XAVIER MARCOS	90
01	03	XAVIER MARCOS	91
01	03	XAVIER MARCOS	92
01	03	XAVIER MARCOS	93
01	03	XAVIER MARCOS	94
01	03	XAVIER MARCOS	101
01	03	XAVIER MARCOS	102
01	03	XAVIER MARCOS	104

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	XAVIER MARCOS	107
01	03	XAVIER MARCOS	110
01	03	XAVIER MARCOS	113
01	03	XAVIER MARCOS	116
01	03	XAVIER MARCOS	119
01	03	XAVIER MARCOS	122
01	03	XAVIER MARCOS	125
01	03	XAVIER MARCOS	128
01	03	XAVIER MARCOS	131
01	03	XAVIER MARCOS	134
01	03	XAVIER MARCOS	137
01	03	XAVIER MARCOS	140
01	03	XAVIER MARCOS	143
01	03	XAVIER MARCOS	149
01	03	XAVIER MARCOS	152
01	03	XAVIER MARCOS	155
01	03	XAVIER MARCOS	158
01	03	XAVIER MARCOS	161
01	03	XAVIER MARCOS	164
01	03	XAVIER MARCOS	167
01	03	XAVIER MARCOS	170
01	03	XAVIER MARCOS	173
01	03	XAVIER MARCOS	176
01	03	XAVIER MARCOS	179
01	03	XAVIER MARCOS	182
01	03	XAVIER MARCOS	183
01	03	XAVIER MARCOS	184
01	03	XAVIER MARCOS	185
01	03	XAVIER MARCOS	186
01	03	XAVIER MARCOS	187
01	03	XAVIER MARCOS	188
01	03	XAVIER MARCOS	B
01	03	XAVIER MARCOS	C
01	03	XAVIER MARCOS	D
01	03	XAVIER MARCOS	E
01	03	XAVIER MARCOS	F
01	03	XAVIER MARCOS	G
01	03	SANTA MARGARITA	E
01	03	SANTA MARGARITA	F

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	SANTA MARGARITA	G
01	03	SANTA MARGARITA	J
01	03	SANTA MARGARITA	K
01	03	SANTA MARGARITA	L
01	03	SANTA MARGARITA	LL
01	03	SANTA MARGARITA	M
01	03	SANTA MARGARITA	N
01	03	ELIECER PEREZ	3
01	03	ELIECER PEREZ	10
01	03	ELIECER PEREZ	15
01	03	ELIECER PEREZ	22
01	03	ELIECER PEREZ	27
01	03	ELIECER PEREZ	34
01	03	ELIECER PEREZ	27A
01	03	SAN ELIAS	19
01	03	SAN ELIAS	11A
01	03	SAN ELIAS	22A
01	03	SAN ELIAS	23A
01	03	SAN ELIAS	30A
01	03	SAN ELIAS	3A
01	03	SAN ELIAS	5A
01	03	SAN ELIAS	A
01	03	SAN ELIAS	B
01	03	SAN ELIAS	C
01	03	SAN ELIAS	F
01	03	NUEVO SAN ELIAS	1
01	03	NUEVO SAN ELIAS	5
01	03	NUEVO SAN ELIAS	9
01	03	NUEVO SAN ELIAS	12
01	03	NUEVO SAN ELIAS	14
01	03	NUEVO SAN ELIAS	15
01	03	NUEVO SAN ELIAS	16
01	03	NUEVO SAN ELIAS	17
01	03	NUEVO SAN ELIAS	22
01	03	NUEVO SAN ELIAS	29
01	03	NUEVO SAN ELIAS	37
01	03	NUEVO SAN ELIAS	46
01	03	NUEVO SAN ELIAS	49

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	04	ELIECER PEREZ	34
01	04	ELIECER PEREZ	35
01	04	ELIECER PEREZ	36
01	04	ELIECER PEREZ	37
01	04	ELIECER PEREZ	38
01	04	ELIECER PEREZ	39
01	04	ELIECER PEREZ	40
01	04	JAIME ROLDOS	47
01	04	JAIME ROLDOS	48
01	04	JAIME ROLDOS	49
01	04	JAIME ROLDOS	50
01	04	JAIME ROLDOS	51
01	04	JAIME ROLDOS	52
01	04	JAIME ROLDOS	53
01	04	JAIME ROLDOS	54
01	04	JAIME ROLDOS	55
01	04	JAIME ROLDOS	56
01	04	JAIME ROLDOS	61
01	04	JAIME ROLDOS	72
01	04	JAIME ROLDOS	77
01	04	JAIME ROLDOS	85
01	04	JAIME ROLDOS	105
01	04	JAIME ROLDOS	108
01	04	JAIME ROLDOS	111
01	04	JAIME ROLDOS	114
01	04	JAIME ROLDOS	117
01	04	JAIME ROLDOS	120
01	04	JAIME ROLDOS	123
01	04	NUEVO SAN ELIAS	77
01	04	NUEVO SAN ELIAS	86
01	04	NUEVO SAN ELIAS	87
01	04	NUEVO SAN ELIAS	88
01	04	NUEVO SAN ELIAS	95
01	04	NUEVO SAN ELIAS	96
01	04	NUEVO SAN ELIAS	97
01	04	NUEVO SAN ELIAS	98
01	04	NUEVO SAN ELIAS	99

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo naranjito

01	04	NUEVO SAN ELIAS	126
01	04	NUEVO SAN ELIAS	129
01	04	NUEVO SAN ELIAS	132
01	04	NUEVO SAN ELIAS	135
01	04	NUEVO SAN ELIAS	138
01	04	NUEVO SAN ELIAS	141
01	04	NUEVO SAN ELIAS	A1
01	04	SAN ELIAS	74
01	04	SAN ELIAS	78
01	04	SAN ELIAS	79
01	04	XAVIER MARCOS	1
01	04	XAVIER MARCOS	2
01	04	XAVIER MARCOS	2
01	04	XAVIER MARCOS	3
01	04	XAVIER MARCOS	4
01	04	XAVIER MARCOS	4
01	04	XAVIER MARCOS	5
01	04	XAVIER MARCOS	5
01	04	XAVIER MARCOS	6
01	04	XAVIER MARCOS	6
01	04	XAVIER MARCOS	9
01	04	XAVIER MARCOS	10
01	04	XAVIER MARCOS	13
01	04	XAVIER MARCOS	16
01	04	XAVIER MARCOS	18
01	04	XAVIER MARCOS	19
01	04	XAVIER MARCOS	21
01	04	XAVIER MARCOS	23
01	04	XAVIER MARCOS	24
01	04	XAVIER MARCOS	28
01	04	XAVIER MARCOS	30
01	04	XAVIER MARCOS	31
01	04	XAVIER MARCOS	32
01	04	XAVIER MARCOS	33
01	04	XAVIER MARCOS	34
01	04	XAVIER MARCOS	38
01	04	XAVIER MARCOS	39
01	04	XAVIER MARCOS	44
01	04	XAVIER MARCOS	47

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	04	XAVIER MARCOS	48
01	04	XAVIER MARCOS	50
01	04	XAVIER MARCOS	56
01	04	XAVIER MARCOS	57
01	04	XAVIER MARCOS	58
01	04	XAVIER MARCOS	65
01	04	XAVIER MARCOS	66
01	04	XAVIER MARCOS	67
01	04	XAVIER MARCOS	68
01	04	XAVIER MARCOS	69
01	04	XAVIER MARCOS	70
01	04	XAVIER MARCOS	71
01	04	XAVIER MARCOS	72
01	04	XAVIER MARCOS	73
01	04	XAVIER MARCOS	75
01	04	XAVIER MARCOS	76
01	04	XAVIER MARCOS	144
01	04	XAVIER MARCOS	145
01	04	XAVIER MARCOS	147
01	04	XAVIER MARCOS	148
01	04	XAVIER MARCOS	150
01	04	XAVIER MARCOS	151
01	04	XAVIER MARCOS	153
01	04	XAVIER MARCOS	154
01	04	XAVIER MARCOS	156
01	04	XAVIER MARCOS	157
01	04	XAVIER MARCOS	159
01	04	XAVIER MARCOS	160
01	04	XAVIER MARCOS	162
01	04	XAVIER MARCOS	163
01	04	XAVIER MARCOS	165
01	04	XAVIER MARCOS	166
01	04	XAVIER MARCOS	168
01	04	XAVIER MARCOS	169
01	04	XAVIER MARCOS	171
01	04	XAVIER MARCOS	172
01	04	XAVIER MARCOS	174
01	04	XAVIER MARCOS	175
01	04	XAVIER MARCOS	177

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	04	XAVIER MARCOS	178
01	04	XAVIER MARCOS	180
01	04	XAVIER MARCOS	181
01	04	XAVIER MARCOS	10A
01	04	XAVIER MARCOS	21A
01	04	XAVIER MARCOS	28A
01	04	XAVIER MARCOS	6A
01	04	XAVIER MARCOS	7A
01	04	XAVIER MARCOS	A
01	04	XAVIER MARCOS	A

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	05	ASAAD BUCARAN	3
01	05	ASAAD BUCARAN	4
01	05	ASAAD BUCARAN	7
01	05	ASAAD BUCARAN	8
01	05	ASAAD BUCARAN	8
01	05	ASAAD BUCARAN	17
01	05	ASAAD BUCARAN	18
01	05	ASAAD BUCARAN	19
01	05	ASAAD BUCARAN	20
01	05	ASAAD BUCARAN	29
01	05	ASAAD BUCARAN	30
01	05	ASAAD BUCARAN	32
01	05	ASAAD BUCARAN	62
01	05	ASAAD BUCARAN	63
01	05	ASAAD BUCARAN	64
01	05	ASAAD BUCARAN	65
01	05	ASAAD BUCARAN	66
01	05	ASAAD BUCARAN	67
01	05	ASAAD BUCARAN	68
01	05	ASAAD BUCARAN	69
01	05	ASAAD BUCARAN	70
01	05	ASAAD BUCARAN	71
01	05	ASAAD BUCARAN	78
01	05	ASAAD BUCARAN	79
01	05	ASAAD BUCARAN	80
01	05	ASAAD BUCARAN	81

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	ASAAD BUCARAN	82
01	05	ASAAD BUCARAN	83
01	05	ASAAD BUCARAN	84
01	05	ASAAD BUCARAN	88
01	05	ASAAD BUCARAN	89
01	05	ASAAD BUCARAN	90
01	05	ASAAD BUCARAN	20A
01	05	ASAAD BUCARAN	29A
01	05	ASAAD BUCARAN	30A
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	7
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	11
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	25
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	26
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	27
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	28
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	32
01	05	ELIECER PEREZ	33
01	05	ELIECER PEREZ	34
01	05	ELIECER PEREZ	35
01	05	ELIECER PEREZ	36
01	05	ELIECER PEREZ	40
01	05	ELIECER PEREZ	41
01	05	ELIECER PEREZ	42
01	05	ELIECER PEREZ	43
01	05	ELIECER PEREZ	44
01	05	ELIECER PEREZ	45
01	05	ELIECER PEREZ	A
01	05	ELIECER PEREZ	B
01	05	ELIECER PEREZ	C
01	05	JAIME ROLDOS	1
01	05	JAIME ROLDOS	3
01	05	JAIME ROLDOS	6
01	05	JAIME ROLDOS	7
01	05	JAIME ROLDOS	8
01	05	JAIME ROLDOS	9
01	05	JAIME ROLDOS	30
01	05	JAIME ROLDOS	8A
01	05	JAIME ROLDOS	B
01	05	JAIME ROLDOS	D

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	JAIME ROLDOS	F
01	05	JAIME ROLDOS	G
01	05	JAIME ROLDOS	H
01	05	JAIME ROLDOS	H
01	05	JAIME ROLDOS	I
01	05	JAIME ROLDOS	J
01	05	JAIME ROLDOS	J
01	05	JAIME ROLDOS	L
01	05	JAIME ROLDOS	M
01	05	NUEVO SAN ELIAS	2
01	05	NUEVO SAN ELIAS	4
01	05	NUEVO SAN ELIAS	6
01	05	NUEVO SAN ELIAS	8
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16
01	05	NUEVO SAN ELIAS	17
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18
01	05	NUEVO SAN ELIAS	20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	22
01	05	NUEVO SAN ELIAS	24
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26
01	05	NUEVO SAN ELIAS	28
01	05	NUEVO SAN ELIAS	30
01	05	NUEVO SAN ELIAS	31
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26A
01	05	SAN ELIAS	33
01	05	SAN ELIAS	34
01	05	SAN ELIAS	40
01	05	SAN ELIAS	42
01	05	SAN ELIAS	43
01	05	SAN ELIAS	45
01	05	SAN LUIS	46

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	SAN LUIS	48
01	05	SAN LUIS	49
01	05	SAN LUIS	50
01	05	SAN LUIS	52
01	05	SAN LUIS	54
01	05	SAN LUIS	56
01	05	SAN LUIS	58
01	05	SAN LUIS	60
01	05	SAN LUIS	A1
01	05	SAN LUIS	A3
01	05	SAN LUIS	B1
01	05	SAN LUIS	B3
01	05	SAN LUIS	B4
01	05	SAN LUIS	C2
01	05	SAN LUIS	D
01	05	SAN LUIS	D1
01	05	SAN LUIS	E
01	05	SAN LUIS	F

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ
01	06	SANTO DOMINGO	A
01	06	SANTO DOMINGO	B
01	06	SANTO DOMINGO	C
01	06	SANTO DOMINGO	D
01	06	SANTO DOMINGO	E
01	06	SANTO DOMINGO	F
01	06	SANTO DOMINGO	G
01	06	SANTO DOMINGO	H
01	06	SANTO DOMINGO	I
01	06	SANTO DOMINGO	J
01	06	SANTO DOMINGO	K
01	06	ASSAD BUCARAM	1
01	06	ASSAD BUCARAM	3
01	06	ASSAD BUCARAM	5
01	06	ASSAD BUCARAM	7
01	06	ASSAD BUCARAM	9
01	06	ASSAD BUCARAM	11
01	06	ASSAD BUCARAM	13

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	06	ASSAD BUCARAM	15
01	06	ASSAD BUCARAM	17
01	06	ASSAD BUCARAM	19
01	06	ASSAD BUCARAM	21
01	06	ASSAD BUCARAM	23
01	06	ASSAD BUCARAM	25
01	06	ASSAD BUCARAM	27
01	06	ASSAD BUCARAM	29
01	06	ASSAD BUCARAM	32
01	06	ASSAD BUCARAM	35
01	06	ASSAD BUCARAM	36
01	06	ASSAD BUCARAM	37
01	06	ASSAD BUCARAM	38
01	06	ASSAD BUCARAM	41
01	06	ASSAD BUCARAM	44
01	06	ASSAD BUCARAM	47
01	06	ASSAD BUCARAM	51
01	06	ASSAD BUCARAM	53
01	06	ASSAD BUCARAM	55
01	06	ASSAD BUCARAM	57
01	06	ASSAD BUCARAM	59
01	06	ASSAD BUCARAM	61
01	06	ASSAD BUCARAM	25A
01	06	ASSAD BUCARAM	A
01	06	ASSAD BUCARAM	B
01	06	ASSAD BUCARAM	C
01	06	ASSAD BUCARAM	G
01	06	ASSAD BUCARAM	H
01	06	ASSAD BUCARAM	I
01	06	ASSAD BUCARAM	J
01	06	ASSAD BUCARAM	K
01	06	ASSAD BUCARAM	L
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A2
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A4
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	B2
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	E1
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C1
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C3
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D2

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D3
01	06	SAN LUIS	2
01	06	SAN LUIS	3
01	06	SAN LUIS	4
01	06	SAN LUIS	5
01	06	SAN LUIS	11
01	06	SAN LUIS	13
01	06	SAN LUIS	15

Establecidos los sectores homogéneos del área urbana, sobre los cuales se realizó la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, fueron la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determinó el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

CUADRO DE VALOR POR m2 SEGÚN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR m2 ($)
01	Sector Homogéneo 1	100,08
01	Sector Homogéneo 2	75,70
01	Sector Homogéneo 3	55,36
01	Sector Homogéneo 4	34,50
01	Sector Homogéneo 5	23,20
01	Sector Homogéneo 6	12,35

ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO
CATASTRO AÑO BIENIO 2024 – 2025
VALOR m2 DE TERRENO

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	01	CASCO CENTRAL	0	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	1	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	2	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	2	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	3	$ 100,08

01	01	CASCO CENTRAL	4	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	4	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	5	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	6	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	6	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	8	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	10	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	10	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	11	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	12	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	12	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	13	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	14	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	15	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	16	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	17	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	18	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	19	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	20	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	21	$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	22	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	23	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	24	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	25	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	26	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	27	$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	28	$ 100,08
01	01	SAN ELIAS	29	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	3	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	8	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	30	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	31	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	41	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	46	$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	16A	$ 100,08

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	02	ELIECER PEREZ	1	$ 75,70

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	ELIECER PEREZ	2	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	11	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	12	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	13	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	14	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	23	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	24	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	25	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	26	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	35	$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	36	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	7	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	8	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	9	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	10	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	11	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	12	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	13	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	14	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	19	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	20	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	29	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	30	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	44	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	45	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	58	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	59	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	74	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	75	$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	87	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	5	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	6	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	7	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	12A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	14A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	15A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	16A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	17A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	18A	$ 75,70

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	SAN ELIAS	19A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	1A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	1B	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	21A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	24A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	25A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	26A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	27A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	28A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	29A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	2A	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	D	$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	E	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	A	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	A1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	B	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	B1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	C	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	C1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	D	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	D1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	E	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	E1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	F	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	F1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	G	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	G1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	H	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	H1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	I	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	I1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	J	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	K	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	L	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	LL	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	M	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	N	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Ñ	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	O	$ 75,70

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	SAN ENRIQUE	P	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Q	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	R	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	R1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	RR	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	S	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	S1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	T	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	T1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	U	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	U1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	V	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	V1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	W	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	X	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	X1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Y	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Y1	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Z	$ 75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Z1	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	1	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	2	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	3	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	2A	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	A	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	B	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	C	$ 75,70
01	02	SANTA MARGARITA	D	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	1	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	14	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	16	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	18	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	20	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	23	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	25	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	27	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	29	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	30	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	35	$ 75,70

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	02	XAVIER MARCOS	36	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	37	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	38	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	41	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	46	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	49	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	50	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	51	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	52	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	53	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	54	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	55	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	100	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	103	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	106	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	109	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	112	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	115	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	118	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	121	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	124	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	127	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	130	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	133	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	136	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	139	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	142	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	146	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	A	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	H	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	I	$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	J	$ 75,70

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUADADELA	MZ	VALOR
01	03	JAIME ROLDOS	15	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	16	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	17	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	18	$ 55,36

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	JAIME ROLDOS	21	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	22	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	23	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	24	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	25	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	26	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	27	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	28	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	31	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	32	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	33	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	42	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	43	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	46	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	57	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	60	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	73	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	76	$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	86	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	3	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	5	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	7	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	9	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	11	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	13	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	15	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	17	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	19	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	21	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	22	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	24	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	26	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	28	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	31	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	33	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	39	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	40	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	42	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	43	$ 55,36

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	XAVIER MARCOS	45	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	47	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	48	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	59	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	60	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	61	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	62	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	63	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	64	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	80	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	81	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	82	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	83	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	84	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	85	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	89	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	90	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	91	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	92	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	93	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	94	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	101	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	102	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	104	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	107	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	110	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	113	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	116	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	119	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	122	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	125	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	128	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	131	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	134	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	137	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	140	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	143	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	149	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	152	$ 55,36

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	XAVIER MARCOS	155	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	158	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	161	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	164	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	167	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	170	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	173	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	176	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	179	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	182	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	183	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	184	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	185	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	186	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	187	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	188	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	B	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	C	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	D	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	E	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	F	$ 55,36
01	03	XAVIER MARCOS	G	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	E	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	F	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	G	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	J	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	K	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	L	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	LL	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	M	$ 55,36
01	03	SANTA MARGARITA	N	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	3	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	10	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	15	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	22	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	27	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	34	$ 55,36
01	03	ELIECER PEREZ	27A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	19	$ 55,36

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	03	SAN ELIAS	11A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	22A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	23A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	30A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	3A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	5A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	A	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	B	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	C	$ 55,36
01	03	SAN ELIAS	F	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	1	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	5	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	9	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	12	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	14	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	15	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	16	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	17	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	22	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	29	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	37	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	46	$ 55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	49	$ 55,36

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	04	ELIECER PEREZ	34	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	35	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	36	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	37	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	38	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	39	$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	40	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	47	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	48	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	49	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	50	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	51	$ 34,50

ALCALDÍA DE NARANJITO el nuevo Naranjito

01	04	JAIME ROLDOS	52	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	53	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	54	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	55	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	56	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	61	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	72	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	77	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	85	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	105	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	108	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	111	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	114	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	117	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	120	$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	123	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	77	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	86	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	87	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	88	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	95	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	96	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	97	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	98	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	99	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	126	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	129	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	132	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	135	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	138	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	141	$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	A1	$ 34,50
01	04	SAN ELIAS	74	$ 34,50
01	04	SAN ELIAS	78	$ 34,50
01	04	SAN ELIAS	79	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	1	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	2	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	2	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	3	$ 34,50

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	04	XAVIER MARCOS	4	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	4	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	5	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	5	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	9	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	10	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	13	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	16	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	18	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	19	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	21	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	23	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	24	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	28	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	30	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	31	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	32	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	33	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	34	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	38	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	39	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	44	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	47	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	48	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	50	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	56	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	57	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	58	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	65	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	66	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	67	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	68	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	69	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	70	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	71	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	72	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	73	$ 34,50

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	04	XAVIER MARCOS	75	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	76	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	144	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	145	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	147	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	148	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	150	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	151	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	153	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	154	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	156	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	157	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	159	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	160	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	162	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	163	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	165	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	166	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	168	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	169	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	171	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	172	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	174	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	175	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	177	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	178	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	180	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	181	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	10A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	21A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	28A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	7A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	A	$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	A	$ 34,50

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	05	ASAAD BUCARAM	3	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	4	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	7	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	8	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	8	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	17	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	18	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	19	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	20	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	29	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	30	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	32	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	62	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	63	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	64	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	65	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	66	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	67	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	68	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	69	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	70	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	71	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	78	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	79	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	80	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	81	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	82	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	83	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	84	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	88	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	89	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	90	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	20A	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	29A	$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAM	30A	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	7	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	11	$ 23,20

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	DIGNIDAD NACIONAL	25	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	26	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	27	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	28	$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	32	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	33	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	34	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	35	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	36	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	40	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	41	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	42	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	43	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	44	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	45	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	A	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	B	$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	C	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	1	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	3	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	6	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	7	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	8	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	9	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	30	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	8A	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	B	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	D	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	F	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	G	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	H	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	H	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	I	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	J	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	J	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	L	$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	M	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	2	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	4	$ 23,20

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	NUEVO SAN ELIAS	6	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	8	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	17	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	20	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	22	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	24	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	28	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	30	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	31	$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26A	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	33	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	34	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	40	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	42	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	43	$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	45	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	46	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	48	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	49	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	50	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	52	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	54	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	56	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	58	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	60	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	A1	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	A3	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	B1	$ 23,20

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	SAN LUIS	B3	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	B4	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	C2	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	D	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	D1	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	E	$ 23,20
01	05	SAN LUIS	F	$ 23,20

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	06	SANTO DOMINGO	A	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	B	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	C	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	D	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	E	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	F	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	G	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	H	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	I	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	J	$ 12,35
01	06	SANTO DOMINGO	K	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	1	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	3	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	5	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	7	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	9	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	11	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	13	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	15	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	17	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	19	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	21	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	23	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	25	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	27	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	29	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	32	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	35	$ 12,35

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	06	ASSAD BUCARAM	36	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	37	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	38	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	41	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	44	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	47	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	51	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	53	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	55	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	57	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	59	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	61	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	25A	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	A	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	B	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	C	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	G	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	H	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	I	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	J	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	K	$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	L	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A2	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A4	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	B2	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	E1	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C1	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C3	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D2	$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D3	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	2	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	3	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	4	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	5	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	11	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	13	$ 12,35
01	06	SAN LUIS	15	$ 12,35

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO
CIUDADELA ASAAD BUCARAM
VALOR m2 DE TERRENO

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	05	ASAAD BUCARAM	3	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	4	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	7	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	8	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	8	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	17	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	18	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	19	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	20	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	29	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	30	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	32	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	62	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	63	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	64	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	65	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	66	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	67	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	68	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	69	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	70	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	71	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	78	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	79	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	80	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	81	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	82	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	83	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	84	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	88	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	89	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	90	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	20 A	$ 2,00

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	05	ASAAD BUCARAM	29 A	$ 2,00
01	05	ASAAD BUCARAM	30 A	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	1	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	3	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	5	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	7	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	9	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	11	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	13	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	15	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	17	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	19	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	21	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	23	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	25	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	27	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	29	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	32	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	35	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	36	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	37	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	38	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	41	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	44	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	47	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	51	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	53	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	55	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	57	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	59	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	61	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	25A	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	A	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	B	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	C	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	G	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	H	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	I	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	J	$ 2,00
01	06	ASSAD BUCARAM	K	$ 2,00

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

01	06	ASSAD BUCARAM	L	$ 2,00

Nota: Estos valores de $ 2.00 el metro cuadrado de toda la ciudadela Assad Bucaram, solo se tomarán en cuenta al momento de realizar alguna expropiación especial para regularización de los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano, de propietarios particulares, lo cual se realizará mediante resolución del órgano legislativo, en que pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica, adjudicándoles los lotes correspondientes a favor de los posesionarios de los solares de la ciudadela en mención.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Accesibilidad al lote
- Material de calzada
- Aceras y bordillo
- Alumbrado público
- Red telefónica
- Agua potable
- Energía eléctrica
- Alcantarillado sanitario
- Alcantarillado pluvial
- Calidad del suelo
- Recolección de basura
- Aseo de calles
- Ubicación

Como se indica en el siguiente cuadro:

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

CÓDIGO	FACTORES		INDICADORES	COEFICIENTES
16	ACCESIBILIDAD AL LOTE	1	OTRO	0
		2	CALLE SECUNDARIA	0,0028
		3	CALLE PRINCIPAL	0,0036
		4	CARRETERA	0,0072
17	MATERIAL DE LA CALZADA	1	TIERRA	0
		2	LASTRE	0,002
		3	PAVIMENTO	0,004
		4	HORMIGÓN/ASFALTO	0,004
18	ACERAS Y BORDILLO	1	NO TIENE	0
		2	SOLO BORDILLO	0,004
		3	ACERA Y BORDILLO	0,004
19	ALUMBRADO PUBLICO	1	NO EXISTE	0,0026
		2	SI EXISTE	0,0056
20	RED TELEFÓNICA	1	NO EXISTE	0,0012
		2	SI EXISTE	0,0024
21	AGUA POTABLE	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,128
22	ENERGÍA ELÉCTRICA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,0112
23	ALCANTARILLADO SANITARIO	1	NO TIENE	0
		2	POZO SÉPTICO	0
		3	RED PUBLICA	0,0144
24	ALCANTARILLADO PLUVIAL	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,0144
43	CALIDAD DEL SUELO	1	INUNDABLE	0
		2	EDIFICABLE	0,0024

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

44	RECOLECCIÓN DE BASURA	1	NO EXISTE	0
		2	SI EXISTE	0,128

45	ASEO DE CALLES	1	NO EXISTE	0
		2	SI EXISTE	0,0056
46	UBICACIÓN	1	INTERIOR	0
		2	MEDIANERO	0,0026
		3	ESQUINERO	0,0052
		4	MAZANERO	0,0104

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.

PRECIO DEL SUELO

PS = PZH (1+Σ coef. MDS)

Donde:

PS = Precio del suelo

PZH = Precio zona homogénea

COEF. MDS = Coeficiente modificatorio del suelo

AVALUÓ DEL SUELO
AS = PS x A

Donde:

AS = Avaluó del suelo
PS = Precio del suelo
A = Área del lote

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,

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

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

- Estructura
- Paredes
- Contra piso inferior
- Entrepiso / Cubierta
- Acabado de piso
- Tumbado
- Ventanas
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones Sanitaria
- Piscina
- Silos
- Cisterna
- Ascensor
- Reservorio
- Central de aire acondicionado
- Sistema de transmisión
- Otros

VALORES FINALES DE LAS CONSTRUCCIONES

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN DE RUBLO	N°	FACTOR	COEFICIENTE
1	ESTRUCTURA	1	MADERA	16
		2	CAÑA	21,76
		3	HORMIGÓN	81,8
		4	METÁLICA	81,8
2	PAREDES	1	NO TIENE	0
		2	CAÑA	17
		3	MADERA	21,59
		4	LADRILLO/BLOQUE	49,28
		5	BLOQUE ENLUCIDO	49,96
3	CONTRAPISO INFERIOR	1	TIERRA	0
		2	MADERA	5,35
		3	HORMIGÓN	7,48
		4	METÁLICA	7,48

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

4	ENTREPISO/CUBIERTA	1	MADERA	15
		2	ZINC	13
		3	ASBESTO	10
		4	LOSA HORMIGÓN	45,37
		5	NO TIENE	0
INDICADORES GENERALES DE ACABADOS				
5	ACABADO DE PISO	1	NO TIENE	0
		2	VINYL	0,2
		3	MADERA/DUELA	0,24
		4	CEMENTO ALISADO	0,2
		5	BALDOSA	0,27
6	TUMBADO	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,22
7	VENTANAS	1	NO TIENE	0
		2	SOLO REJAS DE HIERRO	0,23
		3	MADERA	0,21
		4	ALUMINIO Y VIDRIO	0,23
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1	NO TIENE	0
		2	SOBREPUESTA	0,2
		3	EMPOTRADA	0,22
9	INSTALACIONES SANITARIAS	1	NO TIENE	0
		2	SOBREPUESTA	0,2
		3	EMPOTRADA	0,22
10	PISCINA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
11	SILOS	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
12	CISTERNA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5

13	ASCENSOR	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
14	RESERVORIO	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5

15	CENTRAL DE AIRE CONDICIONADO	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
16	SISTEMA DE TRANSMISIÓN	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
17	OTROS	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL
COEFICIENTES DE VIDA ÚTIL

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DE RUBLO	ANTIGÜEDAD AÑO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	Estructura	1	0,9362	0,7395	0,6231	0,5444
1	Estructura	2	0,8767	0,6646	0,5385	0,4533
1	Estructura	3	0,8282	0,6026	0,4678	0,3765
1	Estructura	4	0,7884	0,5513	0,4089	0,3122
1	Estructura	5	0,7549	0,5081	0,3591	0,2577
1	Estructura	6	0,7261	0,4709	0,3162	0,2107
1	Estructura	7	0,7011	0,4384	0,2787	0,1695
1	Estructura	8	0,6789	0,4096	0,2455	0,133
1	Estructura	9	0,659	0,3838	0,2157	0,1003
1	Estructura	10	0,641	0,3604	0,1887	0,0707
1	Estructura	11	0,6246	0,3392	0,1641	0,0437
1	Estructura	12	0,6096	0,3196	0,1415	0,0189
1	Estructura	13	0,5957	0,3015	0,1206	-0,0041
1	Estructura	14	0,5827	0,2848	0,1012	-0,0254
1	Estructura	15	0,5707	0,2691	0,0831	-0,0452
1	Estructura	16	0,5594	0,2544	0,0662	-0,0639
1	Estructura	17	0,5487	0,2406	0,0502	-0,0814
1	Estructura	18	0,5387	0,2276	0,0352	-0,098
1	Estructura	19	0,5292	0,2152	0,0209	-0,1136
1	Estructura	20	0,5202	0,2035	0,0074	-0,1285
1	Estructura	21	0,5116	0,1924	-0,0055	-0,1426
1	Estructura	22	0,5034	0,1817	-0,0178	-0,1561
1	Estructura	23	0,4956	0,1716	-0,0295	-0,1689
1	Estructura	24	0,4881	0,1619	-0,0407	-0,1813
1	Estructura	25	0,4809	0,1526	-0,0515	-0,1931
1	Estructura	26	0,474	0,1436	-0,0618	-0,2044
1	Estructura	27	0,4673	0,135	-0,0717	-0,2153
1	Estructura	28	0,4609	0,1267	-0,0813	-0,2258
1	Estructura	29	0,4548	0,1187	-0,0906	-0,236
1	Estructura	30	0,4488	0,111	-0,0995	-0,2457
1	Estructura	31	0,443	0,1035	-0,1081	-0,2552
1	Estructura	32	0,4375	0,0963	-0,1164	-0,2644
1	Estructura	33	0,432	0,0893	-0,1245	-0,2732
1	Estructura	34	0,4268	0,0825	-0,1323	-0,2818

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

1	Estructura	35	0,4217	0,0759	-0,1399	-0,2901
1	Estructura	36	0,4168	0,0695	-0,1473	-0,2982
1	Estructura	37	0,412	0,0633	-0,1545	-0,3061
1	Estructura	38	0,4073	0,0572	-0,1615	-0,3138
1	Estructura	39	0,4027	0,0513	-0,1683	-0,3212
1	Estructura	40	0,3983	0,0456	-0,1749	-0,3285
1	Estructura	41	0,394	0,04	-0,1814	-0,3356
1	Estructura	42	0,3898	0,0345	-0,1876	-0,3425
1	Estructura	43	0,3857	0,0292	-0,1938	-0,3492
1	Estructura	44	0,3816	0,024	-0,1998	-0,3558
1	Estructura	45	0,3777	0,0189	-0,2056	-0,3622
1	Estructura	46	0,3739	0,014	-0,2114	-0,3685
1	Estructura	47	0,3701	0,0091	-0,217	-0,3746
1	Estructura	48	0,3664	0,0043	-0,2225	-0,3806
1	Estructura	49	0,3628	-0,0003	-0,2278	-0,3865
1	Estructura	50	0,3593	-0,0049	-0,2331	-0,3923
2	Paredes	1	0,9691	0,7714	0,6525	0,5713
2	Paredes	2	0,9402	0,7275	0,5979	0,508
2	Paredes	3	0,9167	0,6912	0,5515	0,4546
2	Paredes	4	0,8974	0,6611	0,5132	0,4099
2	Paredes	5	0,8812	0,6357	0,4809	0,3721
2	Paredes	6	0,8673	0,6139	4530	0,3394
2	Paredes	7	0,8551	0,5949	0,4286	0,3108
2	Paredes	8	0,8443	0,578	0,407	0,2855
2	Paredes	9	0,8347	0,5629	0,3876	0,2628
2	Paredes	10	0,826	0,5492	0,3701	0,2422
2	Paredes	11	0,8181	0,5367	0,3541	0,2234
2	Paredes	12	0,8108	0,5253	0,3394	0,2062
2	Paredes	13	0,804	0,5147	0,3258	0,1903
2	Paredes	14	0,7977	0,5048	0,3132	0,1754
2	Paredes	15	0,7919	0,4957	0,3014	0,1616
2	Paredes	16	0,7864	0,4871	0,2904	0,1487
2	Paredes	17	0,7813	0,479	0,28	0,1865
2	Paredes	18	0,7764	0,4713	0,2703	0,125
2	Paredes	19	0,7718	0,4641	0,261	0,1141
2	Paredes	20	0,7674	0,4572	0,2522	0,1038
2	Paredes	21	0,7632	0,4507	0,2438	0,094
2	Paredes	22	0,7593	0,4445	0,2358	0,0846
2	Paredes	23	0,7555	0,4385	0,2282	0,0757

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

2	Paredes	24	0,7518	0,4328	0,2209	0,0671
2	Paredes	25	0,7484	0,4274	0,2139	0,0589
2	Paredes	26	0,745	0,4221	0,2072	0,0511
2	Paredes	27	0,7418	0,4171	0,2007	0,0435
2	Paredes	28	0,7387	0,4122	0,1945	0,0362
2	Paredes	29	0,7357	0,4075	0,1885	0,0291
2	Paredes	30	0,7328	0,403	0,1827	0,0223
2	Paredes	31	0,73	0,3986	0,1771	0,0158
2	Paredes	32	0,7273	0,3944	0,1717	0,0094
2	Paredes	33	0,7247	0,3903	0,1664	0,0033
2	Paredes	34	0,7222	0,3863	0,1614	-0,0027
2	Paredes	35	0,7197	0,3824	0,1564	-0,0085
2	Paredes	36	0,7173	0,3787	0,1516	-0,0141
2	Paredes	37	0,715	0,375	0,1469	-0,0196
2	Paredes	38	0,7127	0,3715	0,1424	-0,0249
2	Paredes	39	0,7105	0,368	0,138	-0,0301
2	Paredes	40	0,7083	0,3647	0,1337	-0,0351
2	Paredes	41	0,7062	0,3614	0,1295	-0,0401
2	Paredes	42	0,7042	0,3582	0,1254	-0,0448
2	Paredes	43	0,7022	0,3551	0,1214	-0,0495
2	Paredes	44	0,7003	0,352	0,1175	-0,0541
2	Paredes	45	0,6984	0,349	0,1137	-0,0586
2	Paredes	46	0,6965	0,3461	0,11	-0,0629
2	Paredes	47	0,6947	0,3433	0,1063	-0,0672
2	Paredes	48	0,6929	0,3405	0,1028	-0,0714
2	Paredes	49	0,6911	0,3378	0,0993	-0,0754
2	Paredes	50	0,6894	0,3351	0,0959	-0,0794
3	Contra piso inferior	1	0,9893	0,7876	0,678	0,678
3	Contra piso inferior	2	0,9793	0,7595	0,6487	0,6487
3	Contra piso inferior	3	0,9711	0,7362	0,6242	0,6242
3	Contra piso inferior	4	0,9644	0,717	0,6037	0,6037
3	Contra piso inferior	5	0,9587	0,7008	0,5865	0,5865
3	Contra piso inferior	6	0,9539	0,6868	0,5716	0,5716
3	Contra piso inferior	7	0,9497	0,6746	0,5586	0,5586
3	Contra piso inferior	8	0,9459	0,6638	0,5471	0,5471
3	Contra piso inferior	9	0,9426	0,6541	0,5368	0,5368
3	Contra piso inferior	10	0,9396	0,6454	0,5274	0,5274
3	Contra piso inferior	11	0,9368	0,6374	0,5189	0,5189
3	Contra piso inferior	12	0,9343	0,63	0,5111	0,5111

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

3	Contra piso inferior	13	0,9319	0,6233	0,5038	0,5038
3	Contra piso inferior	14	0,9298	0,617	0,4971	0,4971
3	Contra piso inferior	15	0,9277	0,6111	0,4908	0,4908
3	Contra piso inferior	16	0,9258	0,6056	0,4849	0,4849
3	Contra piso inferior	17	0,924	0,6004	0,4794	0,4794
3	Contra piso inferior	18	0,9224	0,5955	0,4742	0,4742
3	Contra piso inferior	19	0,9208	0,5909	0,4692	0,4692
3	Contra piso inferior	20	0,9192	0,5865	0,4646	0,4646
3	Contra piso inferior	21	0,9178	0,5823	0,4601	0,4601
3	Contra piso inferior	22	0,9164	0,5783	0,4558	0,4558
3	Contra piso inferior	23	0,9151	0,5745	0,4518	0,4518
3	Contra piso inferior	24	0,9138	0,5708	0,4479	0,4479
3	Contra piso inferior	25	0,9126	0,5674	0,4442	0,4442
3	Contra piso inferior	26	0,9115	0,564	0,4406	0,4406
3	Contra piso inferior	27	0,9103	0,5608	0,4371	0,4371
3	Contra piso inferior	28	0,9093	0,5577	0,4338	0,4338
3	Contra piso inferior	29	0,9082	0,5546	0,4306	0,4306
3	Contra piso inferior	30	0,9072	0,5517	0,4275	0,4275
3	Contra piso inferior	31	0,9062	0,5489	0,4245	0,4245
3	Contra piso inferior	32	0,9053	0,5462	0,4216	0,4216
3	Contra piso inferior	33	0,9044	0,5436	0,4188	0,4188
3	Contra piso inferior	34	0,9035	0,5411	0,4161	0,4161
3	Contra piso inferior	35	0,9027	0,5386	0,4135	0,4135
3	Contra piso inferior	36	0,9018	0,5362	0,4109	0,4109
3	Contra piso inferior	37	0,901	0,5339	0,4084	0,4084
3	Contra piso inferior	38	0,9002	0,5316	0,406	0,406
3	Contra piso inferior	39	0,8995	0,5294	0,4037	0,4037
3	Contra piso inferior	40	0,8987	0,5272	0,4014	0,4014
3	Contra piso inferior	41	0,898	0,5251	0,3991	0,3991
3	Contra piso inferior	42	0,8973	0,5231	0,397	0,397
3	Contra piso inferior	43	0,8966	0,5211	0,3948	0,3948
3	Contra piso inferior	44	0,8959	0,5191	0,3928	0,3928
3	Contra piso inferior	45	0,8953	0,5172	0,3907	0,3907
3	Contra piso inferior	46	0,8946	0,5153	0,3887	0,3887
3	Contra piso inferior	47	0,894	0,5135	0,3868	0,3868
3	Contra piso inferior	48	0,8934	0,5117	0,3849	0,3849
3	Contra piso inferior	49	0,8928	0,51	0,383	0,383
3	Contra piso inferior	50	0,8922	0,5083	0,3812	0,3812
4	Entrepiso / cubierta	1	0,9939	0,803	0,6864	0,6055

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

4	Entrepiso / cubierta	2	0,9883	0,7898	0,6656	0,5777
4	Entrepiso / cubierta	3	0,9837	0,7789	0,6481	0,5541
4	Entrepiso / cubierta	4	0,9799	0,7698	0,6336	0,5345
4	Entrepiso / cubierta	5	0,9767	0,7622	0,6213	0,5178
4	Entrepiso / cubierta	6	0,974	0,7557	0,6108	0,5034
4	Entrepiso / cubierta	7	0,9716	0,75	0,6015	0,4909
4	Entrepiso / cubierta	8	0,9695	0,7449	0,5933	0,4797
4	Entrepiso / cubierta	9	0,9676	0,7404	0,586	0,4697
4	Entrepiso / cubierta	10	0,9659	0,7363	0,5793	0,4606
4	Entrepiso / cubierta	11	0,9644	0,7325	0,5733	0,4524
4	Entrepiso / cubierta	12	0,963	0,7291	0,5677	0,4448
4	Entrepiso / cubierta	13	0,9616	0,7259	0,5625	0,4378
4	Entrepiso / cubierta	14	0,9604	0,7229	0,5578	0,4312
4	Entrepiso / cubierta	15	0,9593	0,7202	0,5533	0,4252
4	Entrepiso / cubierta	16	0,9582	0,7176	0,5491	0,4195
4	Entrepiso / cubierta	17	0,9572	0,7152	0,5452	0,4141
4	Entrepiso / cubierta	18	0,9562	0,7129	0,5415	0,409
4	Entrepiso / cubierta	19	0,9553	0,7107	0,538	0,4042
4	Entrepiso / cubierta	20	0,9545	0,7086	0,5346	0,3997
4	Entrepiso / cubierta	21	0,9537	0,7067	0,5314	0,3954
4	Entrepiso / cubierta	22	0,9529	0,7048	0,5284	0,3913
4	Entrepiso / cubierta	23	0,9521	0,703	0,5255	0,3873
4	Entrepiso / cubierta	24	0,9514	0,7013	0,5228	0,3836
4	Entrepiso / cubierta	25	0,9507	0,6997	0,5201	0,3799
4	Entrepiso / cubierta	26	0,9401	0,6981	0,5176	0,3765
4	Entrepiso / cubierta	27	0,9495	0,6966	0,5151	0,3731
4	Entrepiso / cubierta	28	0,9489	0,6951	0,5128	0,3699
4	Entrepiso / cubierta	29	0,9483	0,6937	0,5105	0,3668
4	Entrepiso / cubierta	30	0,9477	0,6924	0,5083	0,3638
4	Entrepiso / cubierta	31	0,9472	0,691	0,5062	0,3609
4	Entrepiso / cubierta	32	0,9466	0,6898	0,5041	0,3581
4	Entrepiso / cubierta	33	0,9461	0,6885	0,5021	0,3554
4	Entrepiso / cubierta	34	0,9456	0,6873	0,5002	0,3528
4	Entrepiso / cubierta	35	0,9451	0,6862	0,4983	0,3502
4	Entrepiso / cubierta	36	0,9447	0,6851	0,4965	0,3478
4	Entrepiso / cubierta	37	0,9442	0,684	0,4947	0,3454
4	Entrepiso / cubierta	38	0,9438	0,6829	0,493	0,343
4	Entrepiso / cubierta	39	0,9433	0,6819	0,4913	0,3407
4	Entrepiso / cubierta	40	0,9429	0,6809	0,4897	0,3385

ALCALDÍA DE NARANJITO Gobierno Naranjito

4	Entrepiso / cubierta	41	0,9425	0,6799	0,4881	0,3364
4	Entrepiso / cubierta	42	0,9421	0,6789	0,4865	0,3342
4	Entrepiso / cubierta	43	0,9417	0,678	0,485	0,3322
4	Entrepiso / cubierta	44	0,9413	0,6771	0,4835	0,3302
4	Entrepiso / cubierta	45	0,941	0,6762	0,4821	0,3282
4	Entrepiso / cubierta	46	0,9406	0,6753	0,4807	0,3263
4	Entrepiso / cubierta	47	0,9402	0,6744	0,4793	0,3244
4	Entrepiso / cubierta	48	0,9399	0,6736	0,478	0,3226
4	Entrepiso / cubierta	49	0,9395	0,6728	0,4766	0,3208
4	Entrepiso / cubierta	50	0,9392	0,672	0,4753	0,319

PRECIO DE EDIFICACIÓN

PE = A* Σ PUC * Σ IGA *CVU

PE=PRECIO DE LA EDIFICACIÓN

A= ÁREA

PUC: PRECIO UNITARIO DEL MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

IGA: INDICADORES GENERALES DE ACABADOS

CVU: COEFICIENTES DE VIDA ÚTIL

AVALÚO COMERCIAL

AC = AS + PE

Donde:

AC = Avaluó comercialAS

= Avaluó del suelo

PE = Precio de la edificación

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

Art. 27. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2% 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 el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 29. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD Municipal en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 30. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía sobre el impuesto predial urbano, se ha tomado como base lo

dispuesto enel Art. 504 del COOTAD el cual indica:" Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal."

Por lo antes indicado se ha considerado aplicar 0.95 por mil calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. – Según lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD. Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

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

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

e) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 32. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten

a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD. Art 505.

Art. 33. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34. – PAGO DEL IMPUESTO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. 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 lasrebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente a continuación.

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.
Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

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 28de febrero	7%
Del1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 36. EL IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los Artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 37.-. 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.

Art. 38. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 39. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra.

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios.

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN NARANJITO

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. CHAGUE
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. NORTON
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. SAN FRANCISCO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. SAN ALFONSO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. EL ROSARIO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	SECTOR PAPAYAL

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
2	SECTOR HOMOGENEO 2	SECTOR EL TORO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SUPAYPUNGO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA COMPUERTA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. ANAPOYO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA PACIENCIA

ALCALDÍA DE NARANJITO

2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA UNION
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. EL PORVENIR
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. EL CISNE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. ALEGRIA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SIEMPRE VIVA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. PUENTE LIMON
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN ENRIQUE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN ANTONIO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LOS AMARILLO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. NUEVA UNION
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN VICENTE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. PRIMAVERA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. BILLY MENDOZA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. INES MARIA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. MARIA ISABEL
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. VUELTA AL PIANO

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. SAN JOSE BUCAY
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. SAN JOSE
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. SAN PEDRO
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. RUMIÑAHUI
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. ROCAFUERTE
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. 5 DE OCTUBRE
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. JESUS DEL GRAN PODER
3	SECTOR HOMOGENEO 3	RCTO. BARRAGANETAL

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
4	SECTOR HOMOGENEO 4	HACIENDA CONDUCTA

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
5	SECTOR HOMOGENEO 5	TERRENOS CON UN AREA MENOR O IGUAL A 5.000 MT2

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra;

sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

TABLA DE VALOR BASE POR HECTÁREA DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN NARANJITO

N°	SECTORES	UNIDAD	VALOR
1	SECTOR HOMOGéNEO 1	HECTÁREA	6.498,00 $
2	SECTOR HOMOGéNEO 2	HECTÁREA	5.588,00 $
3	SECTOR HOMOGéNEO 3	HECTÁREA	5.166,00 $
4	SECTOR HOMOGéNEO 4	HECTÁREA	6.498,00 $
5	SECTOR HOMOGéNEO 5	1 HASTA 1.000 MT2	1.250,00 $
5	SECTOR HOMOGéNEO 5	1.001 HASTA 2.000 MT2	1.583,25 $
5	SECTOR HOMOGéNEO 5	2.001 HASTA 3.000 MT2	1916,50 $
5	SECTOR HOMOGéNEO 5	3.001 HASTA 4.000 MT2	2.249,75 $
5	SECTOR HOMOGéNEO 5	4.001 HASTA 5.000 MT2	2.583,00 $

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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguiente:

VALOR INDIVIDUAL

VI = S x ZH

Donde:

VI = Valor individual

S = Superficie

ZH = Zona homogénea

IMPUESTO PREDIAL

IP = VI x BI

Donde:

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

IP = Impuesto predial

VI = Valor individual

BI = Banda impositiva

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

Art. 39. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 40. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. – Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD.

Art. 41. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía sobre el impuesto predial rural, se ha tomado como base lo dispuesto en elArt. 517 del COOTAD el cual indica:" Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano."
Por lo antes indicado se ha considerado aplicar los siguientes porcentajes:

N°	SECTORES	% de aplicación
1	SECTOR HOMOGENEO 1	(1,7 x 1000)
2	SECTOR HOMOGENEO 2	(1,7 x 1000)
3	SECTOR HOMOGENEO 3	(1,7 x 1000)
4	SECTOR HOMOGENEO 4	(2,3 x 1000)
5	SECTOR HOMOGENEO 5	(1,7 x 1000)

Art. 42. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su

propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 43. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.
Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

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

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la ¨**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022-2023**¨, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1927, de fecha miércoles 05 de enero de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - Esta ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito a los 22 días del mes de diciembre del año 2023.

Dr. Cristian Suarez Peñafiel
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADOCANTÓN NARANJITO

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Que la presente **"Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025". –** Fue discutida y Aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Naranjito, en Sesión Ordinaria de fecha 21 de diciembre del 2023; y extraordinaria realizada el 22 de diciembre del 2023, en primero y segundo debate respectivamente. – Lo Certifico.

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito a los veintiseis días del mes de diciembre del 2023, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Canton Naranjito **"La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025"**, para su sanción respectiva.

ALCALDÍA DE NARANJITO El nuevo Naranjito

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito, a los veintisiete días del mes de diciembre del 2023. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO y**

ORDENO la promulgación y publicación de la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025**, A fin de que se le dé el trámite legal correspondiente. - Cúmplase, notifíquese y publíquese.

CRISTIAN MONIS SUAREZ PEÑAFIEL

Dr. Cristian Suarez Peñafiel
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DELCANTÓN NARANJITO

CERTIFICACIÓN: Naranjito, a los veintisiete días del mes de diciembre del 2023; la infrascrita secretaria general del Concejo Municipal de Naranjito, certifica que el señor Cristian Suarez Peñafiel, Alcalde del Cantón Naranjito, proveyó la sanción y firmo la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo certifico. -

DIANA PAOLA MORA LEON

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

ALCALDÍA CIUDADANA DE PALESTINA
GAD MUNICIPAL DE PALESTINA
RUC #0960005370001

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza se instituye como una respuesta congruente y necesaria para el cantón Palestina, orientada a regular la formación del catastro predial rural y establecer mecanismos eficaces para la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales durante el bienio 2024-2025. Esta iniciativa responde a la imperante necesidad de fortalecer el ordenamiento territorial y promover el desarrollo sostenible en las zonas rurales del cantón.

Esta ordenanza se enmarca en los preceptos de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), los cuales subrayan la importancia de un ordenamiento territorial autónomo que promueva el desarrollo integral, partiendo de lo local y contribuyendo al proyecto nacional. La función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios son los principios rectores de esta propuesta, en línea con los valores fundamentales del ordenamiento territorial.

Este marco legal también reconoce la relevancia de la gestión adecuada de la tierra, la planificación territorial y el uso eficiente de los recursos, en consonancia con los principios de desarrollo sostenible. La ordenanza propuesta busca, precisamente, fortalecer la gestión de la tierra rural a través de la formación de un catastro predial que sea preciso y actualizado, permitiendo así una planificación efectiva y una administración justa de los recursos.

De esta manera, la ordenanza se alinea con los objetivos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), estableciendo mecanismos claros para la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales. Este enfoque no solo asegura la equidad en la distribución de cargas tributarias, sino que también contribuye al financiamiento del desarrollo rural y la ejecución de proyectos que beneficien a la comunidad.

En síntesis, "**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PALESTINA**" busca fortalecer la gestión territorial en el Cantón Palestina, promoviendo la equidad, el desarrollo sostenible y la participación ciudadana en la planificación y administración de los recursos rurales.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

CONSIDERANDO

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuadores un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.";

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República (CRE) establece que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las

comunidades, pueblos y nacionalidades.". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem: el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados**;

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.";

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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;

Que, el Art. 715 ibídem, establece 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 si mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el COOTAD, en el Art. 172, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código

Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el COOTAD, en el Art. 242, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto del 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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;

Que, de conformidad con la indicada norma, 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 COOTAD, en el Art. 494, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios

urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, 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;

Que, según el Art. 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el Art.481 del COOTAD numeral 1 establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que el 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, y que 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;

Que, en el Art. 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 corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé 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 (...). 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 la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, 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 Artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, indica que 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. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”.

Que, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades señala que, 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.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario. En uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, vigente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALESTINA.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio 2024 - 2025.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para zona rural del Cantón Palestina contempladas en la respectiva ley de creación del cantón.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen 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.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
c) La actualización del inventario de la información catastral;
d) La determinación del valor de la propiedad;
e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
g) La administración de los catastros inmobiliarios rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.
La propiedad separada del goce de la 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.

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

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia del hecho generador.
Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana sólo de propiedad inmueble y en el área rural: en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Palestina, en calidad de acreedor de los impuestos para su financiamiento.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador)**, el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año

no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Se debe de contemplar los artículos de beneficio al adulto mayor y personas con discapacidad con el fin de que no genere el pago de tasas administrativa, es decir que baste con la presentación de la cedula de ciudadanía, certificado y/o carnet emitido por la Autoridad Competente respecto a la discapacidad.

Art. 15.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario.

Art. 16.- DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES RURALES. - Para determinar los impuestos prediales de los predios rurales, se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo de tres por mil (3 0/00) indicado en el artículo 517 del COOTAD, que son fijados por la presente ordenanza y las tarifas para el bienio 2024 - 2025 será el 0.70 por mil, para las propiedades rurales.

Art. 17.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 18.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área

financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 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.

Art. 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 20.- 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.

Art. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 23.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 24.- VALOR DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES. - Cada dos años se
efectuará el avalúo general de las propiedades urbanas y rurales del Cantón Palestina, que se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, conforme lo establece el artículo 495 del COOTAD:

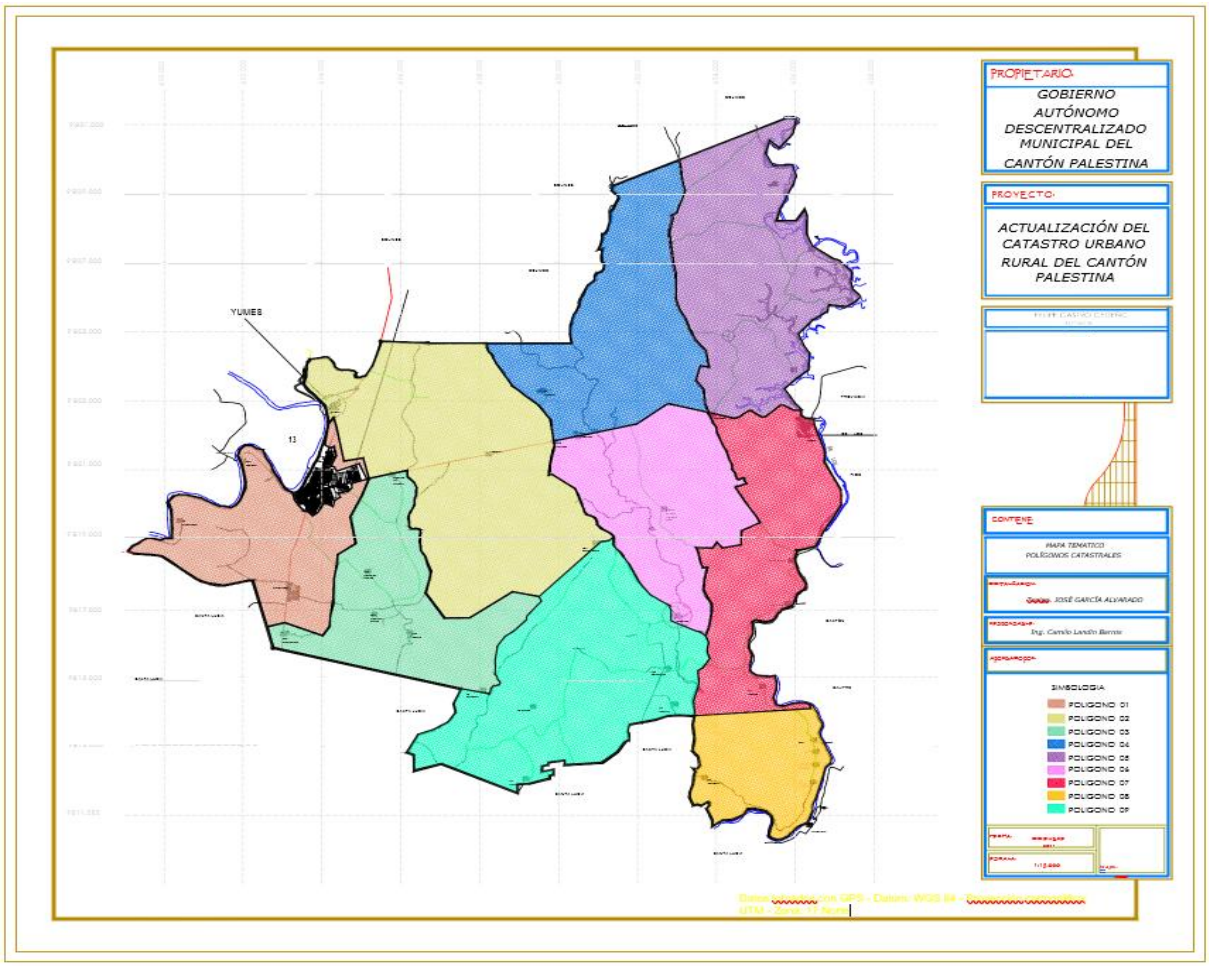
"El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de los impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

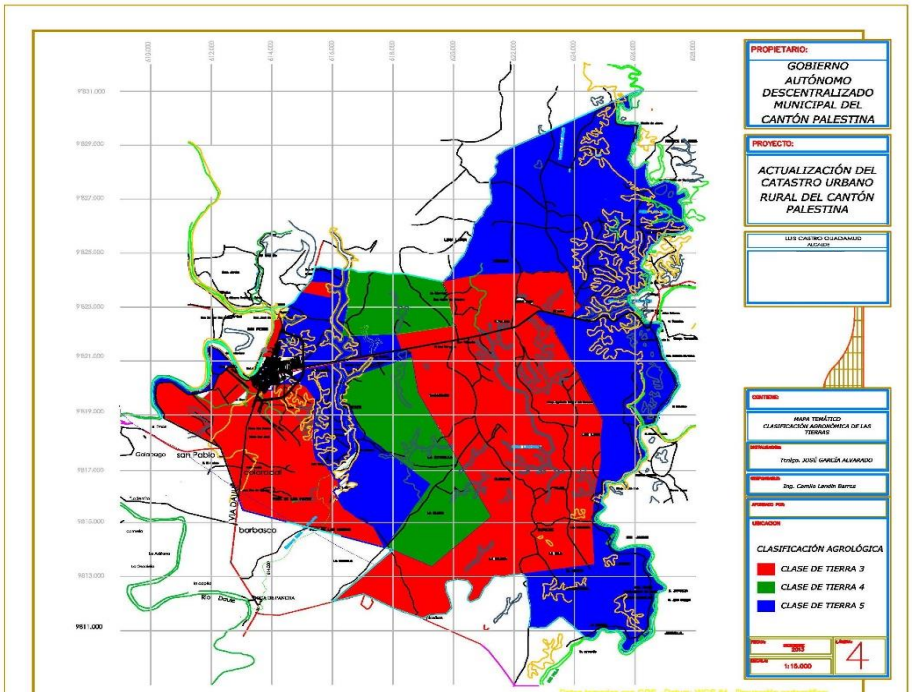
a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios de ventas de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
b) El valor de las edificaciones, que es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

VALOR DE LA PROPIEDAD = AVALUOS TERRENO + AVALUOS CONSTRUCCIONES

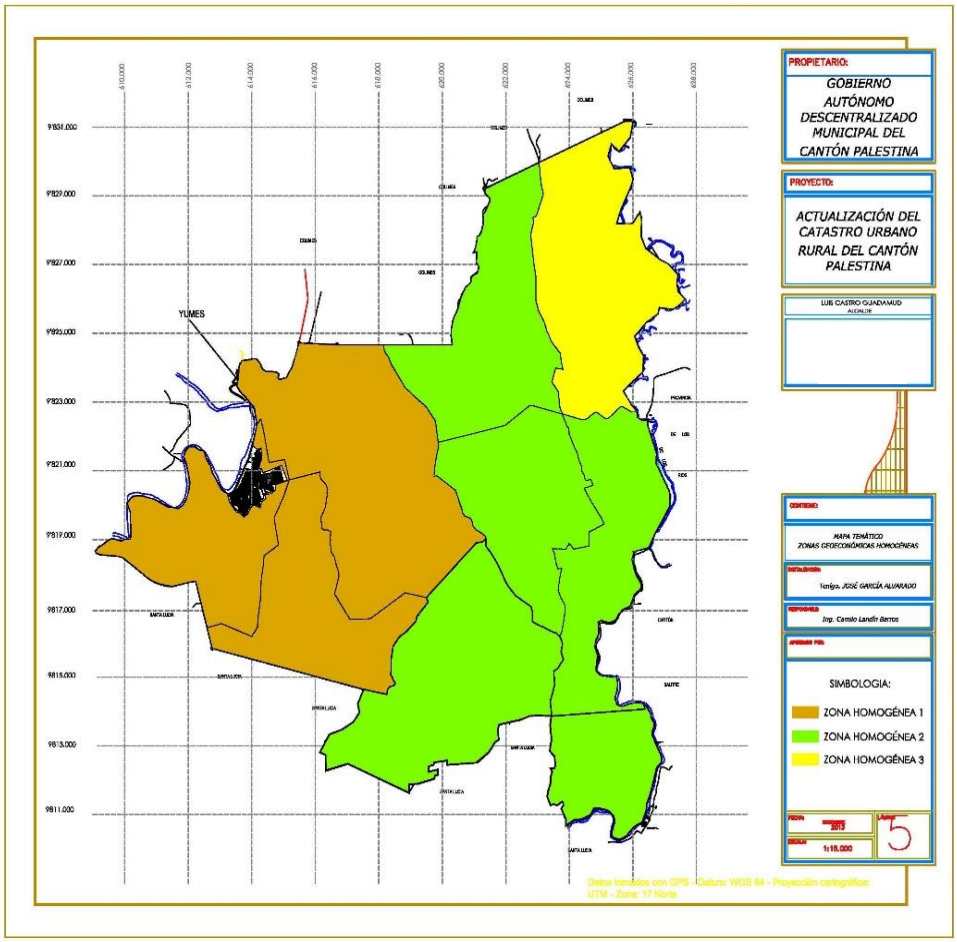
PLANO CATASTRAL RURAL POR POLIGONOS



PLANO DE CLASIFICACION DE LA TIERRA RURAL:



PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS:



PLAN DEL VALOR DEL SUELO RURAL:

El plano del valor de la tierra rural, contiene el valor por hectárea según la zona homogénea correspondiente, y que serán afectados por los factores de aumento o reducción valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, como lo indica el artículo 515 del COOTAD.

			HECTAREAS									
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,71	0,65
I	84	1,65	19.404	8.663	7.970	6.930	6.445	5.960	5.544	5.267	4.920	4.505
II	62	1,22	14.347	6.405	5.124	5.124	4.765	4.407	4.099	3.894	3.638	3.331
III	51	1,00	11.760	5.250	4.200	4.200	3.906	3.612	3.360	3.192	2.982	2.730
IV	46	0,90	10.584	4.725	3.780	3.780	3.515	3.251	3.024	2.873	2.684	2.457
V	33	0,65	7.644	3.413	2.730	2.730	2.539	2.348	2.184	2.075	1.938	1.775
VI	28	0,55	6.468	2.888	2.310	2.310	2.148	1.987	1.848	1.756	1.640	1.502
VII	9	0,18	2.117	945	756	756	703	650	605	575	537	491
VIII	4	0,08	941	420	336	336	312	289	269	255	239	218

CUADRO No. 2: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 1

			HECTAREAS									
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,65
I	84	1,65	15.708	8.415	7.013	6.452	5.610	5.217	4.825	4.488	4.264	3.647
II	62	1,22	11.614	6.222	5.185	4.770	4.148	3.858	3.567	3.318	3.152	2.696
III	51	1,00	9.520	5.100	4.250	3.910	3.400	3.162	2.924	2.720	2.584	2.210
IV	46	0,90	8.568	4.590	3.825	3.519	3.060	2.846	2.632	2.448	2.326	1.989
V	33	0,65	6.188	3.315	2.763	2.542	2.210	2.055	1.901	1.768	1.680	1.437
VI	28	0,55	5.236	2.805	2.338	2.151	1.870	1.739	1.608	1.496	1.421	1.216
VII	9	0,18	1.714	918	765	704	612	569	526	490	465	398
VIII	4	0,08	762	408	340	313	272	253	234	218	207	177

CUADRO No. 1: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 2

			HECTAREAS									
CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COEFICIENTE	<0.2500	0.2500-0.500	0.500-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			2,8	1,5	1,25	1,15	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,68
I	84	1,65	6.024	3.227	2.690	2.474	2.152	2.001	1.850	1.721	1.635	1.463
II	62	1,88	6.864	3.677	3.064	2.819	2.452	2.280	2.108	1.961	1.863	1.667
III	51	1,55	5.659	3.032	2.527	2.324	2.021	1.880	1.738	1.617	1.536	1.374
IV	46	1,27	4.637	2.484	2.070	1.904	1.656	1.540	1.424	1.325	1.259	1.126
V	33	1,00	3.651	1.956	1.630	1.500	1.304	1.213	1.121	1.043	991	887
VI	28	0,85	3.104	1.663	1.386	1.275	1.108	1.031	953	887	842	754
VII	9	0,27	986	528	440	405	352	327	303	282	268	239
VIII	4	0,12	438	235	196	180	156	146	135	125	119	106

CUADRO No. 3: VALOR DE LA TIERRA RURAL ZONA HOMOGENEA 3

Las construcciones se evaluarán según sus elementos constitutivos de su estructura, acabados, instalaciones y equipamiento, mediante el uso de matriz de rubros, actualizado el avalúo de la edificación, con los valores definidos en la matriz, la valoración se cumpliría, si todas las edificaciones catastradas

hubieran sido construidas en el año 2021, el valor será afectado por los coeficientes de la edad de construcción de la edificación y por el de estado de conservación, que se definirán según el material correspondiente a su estructura, tanto para las edificaciones o de las construcciones, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de las mismas.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones del Cantón, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vied = Vu \times S \times Co$$

Donde:

Vied: Valor individual de la construcción.

Vu: Valor unitario por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores de los rubros de las construcciones.

S: Superficie de la construcción.

Co: Coeficiente de corrección.

CUADRO No. 4: COSTO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIONES

GOBIERNO AUTONOMO DESCENRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PALESTINA	
DEPARTAMENTOS DE AVALUOS Y CATASTROS	
SISTEMA DE VALORACION DE EDIFICACIONES BIENIO 2018-2019	
COMPONENTES ESTRUCTURALES	**TOTAL**
ESTRUCTURA:	
CAÑA	$ 8,86
MADERA	$ 14,15
HORMIGON	$ 36,25
METALICA	$ 77,76
AUTOPORTANTE	$ 20,10
PAREDES:	
CAÑA	$ 4,12
MADERA	$ 7,46
LADRILLO / BLOQUE	$ 26,65
PANEL DE HORMIGO	$ 24,58
CONTRAPISO:	
TIERRA	
CAÑA	$ 3,64
MADERA	$ 12,39
HORMIGON SIMPLE	$ 6,99
ENTREPISO O CUBIERTA:	
HOJA VEGETAL	$ 1,11
MADERA	
ZINC	$ 3,88
FIBROCEMENTO	$ 19,75
LOSA DE HORMIGON ARMADO	$ 73,40
COMPONENTES DE ACABADOS	
PISO:	
CAÑA	$ 3,80
MADERA	$ 12,55
CAMENTO ALISADO	$ 2,16
MADERA FINA/PARQET	$ 20,43
BALDOSA/CERAMICA	$ 13,49
MARMOL	$ 16,05
VENTANAS:	
TABLERO DE MADERA	$ 1,99
MADERA/VIDRIO	
REJA DE HIERRO	$ 13,66
HIERRO/VIDRIO	$ 33,24
ALUMINIO NATURAL/VIDRIO	$ 13,37
ALUMINIO COLOR/VIDRIO	$ 23,42
INSTALACIONES:	
AGUA POTABLE	$ 6,16
SOBREPUESTA	$ 11,49
EMPORTADA	
ELECTRICA:	
SOBREPUESTA	$ 4,01
EMPORTADA	$ 14,00
BAÑO:	
LETRINA	$ 7,48
ECONOMICA	$ 12,53
DE PRIMERA	$ 23,64
EQUIPAMIENTO ESPECIAL:	
CISTERNA/TANQUE ELEVADO	$ 5.787,90
RESERVORIOS(TANQUES)	
CENTRAL DE A/C	$ 6.971,13
PICSINA	$ 12.714,41
CANCHAS DEPORTIVAS	-
CERAMIENTO H.A/BLOQUE	$ 62,82

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina, realizará 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 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.

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

Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo Cantonal de Palestina, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 25.- DE LOS IMPUESTOS. - Los impuestos regirán los elementos cualitativos y cuantitativos de los tributos, que constituyen los hechos generadores, a fin de determinar en forma precisa los impuestos principales y los adicionales a favor de terceros.

El adicional de Ley para el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, de conformidad con la Ley contra incendios, publicada en el Registro Oficial No. 815 del 19 de abril de 1979, se calculará sobre el cero punto quince por mil (0.15 0/00) del valor de la propiedad., que la entidad beneficiaria recaudará directamente, para lo cual la Municipalidad proporcionará la base de datos del Catastro Predial del Cantón que le permita realizar el cálculo de Ley.

Art. 26.- DEDUCCIONES O REBAJAS. - Se considerarán las rebajas y deducciones consideradas por Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y demás exenciones establecidas por Ley; que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Autoridad administrativa que determina la Ley.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 27.- EXENCIONES. - No podrán aplicarse más exenciones que las establecidas en la Ley, de conformidad con lo que establece el principio de reserva de Ley, consagrado en la Constitución de la República y en el Código Tributario

DISPOSICIÒN DEROGATORIA

A partir de la vigencia oficial de la presente Ordenanza quedan sin efecto todas las Ordenanzas que se opongan a este nuevo cuerpo legal cantonal y que tenga relación a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALESTINA**, entrará en vigencia una vez publicado en el Registro Oficial, además se publicará en el portal web institucional y en la gaceta oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA, A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023.

LUIS SUÁREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA

AB. JUAN LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALESTINA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Palestina, en sesiones ordinarias de fecha 21 de diciembre del 2023 y en sesión extraordinaria del 22 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Palestina, 22 de diciembre de 2023

AB. JUAN LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALESTINA,** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia desde su publicación en este último.

Palestina, 22 de diciembre de 2023

LUIS SUAREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia desde su publicación en este último, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y RECAUDACIÓN DEL**

IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PALESTINA, el señor Luis Alfredo Suárez Bedor, Alcalde de Palestina, a los veintidós días del mes de Diciembre del año 2023.- **LO CERTIFICO. -**

Palestina, 22 de diciembre de 2023

AB. JUAN LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE PALESTINA

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

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

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

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