

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BOLÍVAR**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS
Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 EN LA
CIUDAD DE CALCETA**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN LA CIUDAD DE CALCETA, CANTÓN BOLÍVAR, PROVINCIA DE MANABI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el *sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 ibídem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la 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.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del COOTAD dispone que 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. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN BOLÍVAR DE LA PROVINCIA DE MANABÍ****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución), reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que, el artículo 82 de la Constitución protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

Que, el artículo 225 de la Constitución dispone que: *“El sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución establece 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que, el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”*;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*;

Que, el artículo 264, numeral 9 de la Constitución establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la norma fundamental *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 artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 artículo 375 *ibídem* determina que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2.*

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

Que, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la Constitución, establece que: *“El Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles establecidos en esta Constitución.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *para 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 COOTAD en su artículo 139 establece: *“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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales 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, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: *"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, el artículo 495 del COOTAD 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 COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado 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 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;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- 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 respectivo 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."*

Que, el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

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

Que, el artículo 8 del Código Tributario reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en*

estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que, el artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 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, el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además*, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *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, el artículo 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el artículo 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 artículo 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 artículo 100 de la LOOTUGS, se 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; (...) 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, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda;*

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

Que, debido a la situación económica del cantón motivada por la recesión del 2024 producto de la crisis energética, y una fuerte temporada invernal, que podría afectar los ingresos de los ciudadanos del cantón, le corresponde al GAD Bolívar prever para el siguiente bienio, las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN LA CIUDAD DE CALCETA, CANTÓN BOLÍVAR, PROVINCIA DE MANABI

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Bolívar.

Artículo 3.- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD. - Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD BOLÍVAR. - Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles.

Artículo 5. – OBJETO DEL CATASTRO. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 6.- CODIFICACIÓN CATASTRAL. - La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

Provincia: Manabí	Cantón	Parroquia	
	Bolívar		
13	02	Bolívar	50
		Membrillo	51
		Quiroga	52

En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por doce (12) dígitos numéricos de los cuales:

- Dos (2) son para la identificación del ZONA
- Dos (2) son para la identificación del SECTOR
- Dos (2) son para la identificación del MANZANA
- Tres (3) para la identificación de la PREDIO
- Tres (3) para la identificación del PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral;
- Los instructivos de procesos, el Manual de Procedimiento y las monografías obtenidas en los procesos de actualización catastral.

- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 8.- DOMINIO O PROPIEDAD. - 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.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el jefe de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto¹.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho².

Artículo 9.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la

¹ Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

² Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 10.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Bolívar deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinilaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Bolívar.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 11.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinilaritario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 12.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastro administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe de Avalúos y Catastro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

El Jefe de Avalúos y Catastro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección Financiera, a través del departamento de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Dirección de Infraestructura Pública le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo con el formato elaborado para el efecto.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 13. - DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;

- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).
- b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
 - Fotografías aéreas, Ortofotos georreferenciadas, y restitución cartográfica.
 - Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
 - Cartografía temática.
- c) Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore el área de Avalúos y Catastro, los propietarios y poseionarios de predios podrán declarar los datos que requiera el GAD Bolívar para la actualización de la ficha catastral. Esta ficha podrá presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas del departamento de Avalúos y Catastro debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Bolívar.

El Jefe de Avalúos y Catastro podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 14.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 15.- INVENTARIO CATASTRAL.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral,

y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

CAPÍTULO III

APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 16.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES. - Avalúos y Catastro, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Bolívar, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 17.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) *Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.* - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) *Predio sin edificación.* - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales existentes.

Artículo 18.- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el departamento de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 19.- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia.
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio.
5. Situación Legal.
6. Ocupantes del predio.
7. Descripción física.
8. Infraestructura y servicios en el lote.
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar.
10. Uso del predio.
11. Medidas y linderos.
12. Datos de copropiedad.
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal.
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo 20.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

Artículo 21.- AVALÚO DEL TERRENO

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está

contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo con su implantación en el área urbana, 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 avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo con las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el departamento de Avalúos y Catastro.

Artículo 22.- FACTORES DE AFECTACIÓN DEL AVALÚO. - Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial el que consta en el plano del valor de la tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por m² individual asignado desde el plano del valor de la tierra.

Indicadores que modifican el valor m² del predio

Indicador	Límite Factorial	
	Inferior	Superior
Características del suelo	0,93	1,0
Topografía	0,93	1,0
Relación frente/fondo	0,94	1,0
Forma del terreno	0,94	1,0
Superficie del terreno	0,94	1,0
Localización en la manzana	0,95	1,0

Cada indicador tiene límites factoriales inferior y superior para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor m² del terreno, por lo que se propone el cuadro de coeficientes de modificación por cada indicador.

El límite factorial es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración, ajuste o ratificación del valor m² determinado en el plano del valor de la tierra, el mismo que se produce como efecto de: la inexistencia, existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio como:

características del suelo, topografía, relación frente fonda, forma del terreno, tamaño del lote y localización en la manzana.

La máxima afectación individual al valor m² comercial sectorial del predio, como resultado de la inexistencia de la totalidad de las características o condiciones favorables a la cualificación del predio, da lugar a la minoración, producto de la totalidad de los coeficientes del límite factorial inferior hasta en un 68% del valor inicial.

No existe afectación individual al valor comercial sectorial, a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir se mantiene igual.

Coefficientes de modificación por indicadores

1.-	CARACTERÍSTICAS DEL SUELO		COEFICIENTE
	SECO		1.0
	INUNDABLE		0.98
	HÚMEDO		0.95
	CIENAGOS		0.93
2.-	TOPOGRAFÍA		COEFICIENTE
	A NIVEL		1.0
	BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL		0.98
	ESCARPADO		0.95
	ACCIDENTADO		0.93
3.-	VÍAS		COEFICIENTE
	HORMIGÓN		1.00
	ADOQUÍN		0.98
	ASFALTO		0.96
	PIEDRA		0.94
	LASTRE		0.92
	TIERRA		0.90
4.-	RELACIÓN FRENTE/FONDO		
	FRACCIONARIA	NUMÉRICA	COEFICIENTE
	1:3	3:1	0.333
	1:4	4:1	0.250
	1:5	5:1	0.200
	1:6	6:1	0.1667
	1:7	7:1	0.1429
	1:8	8:1	0.1250
	1:9	9:1	0.1111
	1:10	10:1	0.1000
	1:11	11:1	0.0909
			1.0
			0.9925
			0.9850
			0.9775
			0.9700
			0.9625
			0.9550
			0.9475
			0.9400
5.-	FORMA		COEFICIENTE
	REGULAR		1.0
	IRREGULAR		0.97
	MUY IRREGULAR		0.94
6.-	SUPERFICIE		
	RANGO DE VARIACIÓN		COEFICIENTE
	1 A 50 m ²		1.0
	50 A 250 m ²		0.99

250	A	500 m ²	0.98
500	A	1000 m ²	0.97
1000	A	2500 m ²	0.96
2500	A	5000 m ²	0.95
5000	A	MAS	0.94

7.-	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE
	ESQUINERO	1.0
	EN CABECERA	1.0
	MANZANERO	1.0
	INTERMEDIO	0.99
	EN CALLEJÓN	0.97
	INTERIOR	0.95

Art. 23.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO. - El valor comercial individual del terreno está dado: por el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

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

$$Fa = CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL$$

VI =	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S =	SUPERFICIE DEL TERRENO
Vsh =	VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
CoCS=	COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO
CoT =	COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA
CoFF =	COEFICIENTE DE RELACIÓN FRENTE FONDO
CoFo =	COEFICIENTE DE FORMA
CoS =	COEFICIENTE DE SUPERFICIE
CoL =	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

VALOR UNITARIOS DEL SUELO URBANO POR MANZANAS

Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	020	50
01	01	02	001	003	120
01	01	02	004	006	160
01	01	02	007	011	120
01	01	02	012	013	160
01	01	02	014	019	120
01	01	03	001	024	160
01	01	04	001	005	160
01	01	05	001	017	160
01	01	06	001	022	160

01	01	07	001	018	160
01	01	08	001		160
01	01	09	001		160
01	01	09	002	011	120
01	01	09	013		160
01	01	09	014	015	120
01	01	10	001	036	50
01	01	11	001		160
01	01	11	002	015	120
01	01	11	016		160
01	01	11	017	027	120
01	01	12	001		160
01	01	12	003	020	120
01	01	12	021	023	160
01	01	12	024	027	120
01	01	13	001	013	160
01	01	14	001	018	160
01	01	15	001		160
01	01	16	001	034	160
01	01	17	001	013	120
01	01	17	014	018	160
01	01	17	019	026	120
01	01	17	027		160
01	01	17	028	038	120
01	01	18	001	007	120
01	01	18	008	014	160
01	01	18	015	018	120
01	01	18	019		160
01	01	18	020		120
01	01	18	021	024	160
01	01	18	025	026	120
01	01	19	001	035	120
01	01	20	001	036	50
01	01	21	001	004	15
01	01	22	001	005	15
01	01	23	001	007	15
01	01	25	001	003	15
01	01	26	001	004	15
01	01	27	001		15
01	01	28	001	008	15
01	01	29	001	010	15
01	01	30	001	013	15
01	01	31	001	009	15
01	01	32	001	010	15

01	01	33	001	008	15
01	01	34	001	010	15
01	01	35	001	009	15
01	01	36	001	009	15
01	01	37	001	009	15
01	01	38	001		15
01	01	39	001	002	15
01	01	40	001	008	15
01	01	41	001		15
01	01	42	001	005	15
01	01	43	001	008	15
01	01	44	001	007	15
01	01	45	001	003	15
01	01	46	001	011	15
01	01	47	001	007	15
01	01	48	001	007	15
01	01	49	001	085	50
01	01	50	001	024	120
01	01	51	001	030	120
01	01	52	001	013	120
01	01	52	014	015	160
01	01	52	016		120
01	01	52	017	018	160
01	01	52	019		120
01	01	52	020	023	160
01	01	52	024	043	120
01	01	53	001	015	120
01	01	53	016	017	160
01	01	53	018		120
01	01	53	019		160
01	01	53	020	022	120
01	01	53	023	025	160
01	01	53	026	032	120
01	01	53	033		160
01	01	53	034	036	120
01	01	53	033		160
01	01	53	039		120
01	01	54	001	016	120
01	01	54	017	020	160
01	01	54	021		120
01	01	54	022		160
01	01	54	023	030	120
01	01	54	032		160
01	01	54	034		120

01	01	55	001	011	120
01	01	57	001	007	15
01	01	58	001	008	15
01	01	59	001	008	15
01	01	60	001	009	15
01	01	61	002	017	50
01	01	62	001	014	50
01	01	63	001	023	50
01	01	64	001	005	50
01	01	65	001	015	50
01	01	66	001	011	50
01	01	67	001	026	50
01	01	68	002	035	50
01	01	69	001	083	50
01	01	70	001	058	50
01	01	71	001	090	120
01	01	72	001	013	50
01	01	72	014	029	120
01	01	72	030	034	50
01	01	72	035		120
01	01	72	036	039	50
01	01	72	040		120
01	01	72	041	044	50
01	01	72	045	048	120
01	01	72	051	052	50
01	01	73	001	003	15
01	01	74	001		15
01	01	75	001		15
01	01	76	001	002	15
01	01	77	001	007	50
01	01	78	001	011	50
01	02	01	002	042	30
01	02	01	043		50
01	02	01	044		30
01	02	01	045	046	50
01	02	01	047	052	30
01	02	01	053		50
01	02	01	056		30
01	02	01	057		50
01	02	01	058	064	30
01	02	01	065	066	50
01	02	01	070	073	30
01	02	01	075		50
01	02	01	076	078	30

01	02	01	079		50
01	02	01	080	082	30
01	02	01	083		50
01	02	01	084	109	30
01	02	01	111		50
01	02	01	112	116	30
01	02	01	117	122	50
01	02	02	001	028	30
01	02	03	001	014	50
01	02	04	001	093	50
01	02	05	001	052	50
01	02	06	001	017	50
01	02	07	001	021	50
01	02	08	001	008	50
01	02	09	001		50
01	02	09	002	006	30
01	02	10	001	004	50
01	02	10	005	023	30
01	02	10	024	025	50
01	02	10	026		30
01	02	10	027	029	50
01	02	10	030	035	30
01	02	11	001		50
01	02	11	002	017	30
01	02	11	018	021	50
01	02	11	022		30
01	02	11	023		50
01	02	11	024		30
01	02	11	025		50
01	02	11	026	029	30
01	02	11	030		50
01	02	11	031		30
01	02	12	001	017	50
01	02	13	001	022	50
01	02	14	001	165	50
01	02	15	001	053	50
01	02	16	001	027	50
01	02	16	028	031	15
01	02	16	032		50
01	02	16	033		15
01	02	16	034	054	50
01	02	16	055		15
01	02	16	057		50
01	02	16	058		15

01	02	16	060	061	50
01	02	16	062	068	15
01	02	16	069		50
01	02	16	070	078	15
01	02	16	079		50
01	02	17	001	095	50
01	02	18	001		50
01	02	19	001	011	50
01	02	19	012	023	30
01	02	19	024	031	50
01	02	19	033	037	30
01	02	19	038		50
01	02	19	039	042	30
01	02	19	043		50
01	02	19	044	045	30
01	02	19	047		50
01	02	19	048	070	30
01	02	19	072		50
01	02	19	075	090	30
01	02	19	091		50
01	02	19	094	107	30
01	02	20	001	006	50
01	02	21	001	019	50
01	02	22	001	007	50
01	02	23	001	012	50
01	02	24	001	033	50
01	02	25	002	006	50
01	02	26	001	005	50
01	02	27	001	011	50
01	02	28	001	011	50
01	02	29	001	013	50
01	02	30	001	013	50
01	02	31	001		50
01	02	32	001	009	50
01	02	33	001	011	50
01	02	34	001	008	50
01	02	35	001	007	50
01	02	36	001	020	50
01	02	37	001		50
01	02	38	001		50
01	02	39	001		50
01	02	40	001	007	50
01	02	41	001	009	50
01	02	42	001	018	50

01	02	43	001	011	50
01	02	44	001	016	50
01	02	45	001	050	50
01	02	46	001	007	50
01	02	47	002	005	50
01	02	47	006		15
01	02	47	007	013	50
01	02	47	014	016	15
01	02	47	017		50
01	02	48	001	018	15
01	02	48	020	021	10
01	02	48	023		15
01	02	48	024		10
01	02	48	025	033	15
01	02	48	035		10
01	02	48	036	044	15
01	02	48	045	046	10
01	02	48	049	053	15
01	02	48	054		10
01	02	48	055		15
01	02	48	056		10
01	02	48	057	058	15
01	02	48	059		10
01	02	48	060	061	15
01	02	48	063	065	10
01	02	48	066	068	15
01	02	48	070	074	10
01	02	48	076	080	15
01	02	48	083	084	10
01	02	48	085		15
01	02	48	086	088	10
01	02	48	090	091	15
01	02	48	092	095	10
01	02	48	096	097	15
01	02	48	098	099	10
01	02	48	100		15
01	02	48	101	105	10
01	02	48	106		15
01	02	48	107	113	10
01	02	48	114	123	15
01	02	48	124	131	10
01	02	48	132	137	15
01	02	48	138	147	10
01	02	48	148		15

01	02	49	001	007	50
01	02	49	008	010	10
01	02	49	011	013	50
01	02	49	014		10
01	02	49	015	020	50
01	02	49	021	051	10
01	02	49	052	054	50
01	02	49	055	058	10
01	02	49	059	060	50
01	02	49	062	064	10
01	02	49	065		50
01	02	49	067	076	10
01	02	49	077	078	50
01	02	49	080	082	10
01	02	49	083		50
01	02	49	084	088	10
01	02	49	089	092	50
01	02	49	093	100	10
01	02	49	101		50
01	02	49	102	116	10
01	02	49	117	119	50
01	02	49	120	167	10
01	02	50	001	030	10
01	02	51	001	012	10
01	02	51	013		30
01	02	51	014	019	10
01	02	51	020		30
01	02	51	021		10
01	02	51	022	023	30
01	02	51	024	034	10
01	02	51	036		30
01	02	51	039	048	10
01	02	51	049	052	30
01	02	51	053	064	10
01	02	51	065	070	30
01	02	51	071		10
01	02	52	001	100	10
01	02	53	003	036	10
01	02	54	001	009	30
01	02	55	001	022	30
01	02	56	001	014	30
01	02	57	001	023	30
01	02	58	001	041	30
01	02	59	001	041	50

01	02	60	001	083	5
01	02	61	001	098	5
01	02	63	001	061	5
01	03	01	001	003	120
01	03	01	004		160
01	03	01	007	008	120
01	03	01	009	011	160
01	03	02	001	021	160
01	03	03	001	022	160
01	03	04	001	016	160
01	03	05	001	017	160
01	03	06	002	037	160
01	03	07	001	011	160
01	03	08	001		160
01	03	08	002	019	120
01	03	08	020	021	160
01	03	08	022	024	120
01	03	08	025		160
01	03	08	026	028	120
01	03	08	030	034	160
01	03	09	001	020	50
01	03	10	001	014	50
01	03	11	002	024	30
01	03	11	026	027	15
01	03	11	028	031	30
01	03	11	032	034	15
01	03	11	035	040	30
01	03	11	041		15
01	03	11	042		30
01	03	11	043	045	15
01	03	11	046	065	30
01	03	11	066		15
01	03	11	067	082	30
01	03	11	083	085	15
01	03	11	086		30
01	03	11	087		15
01	03	11	088	090	30
01	03	11	091		15
01	03	12	001	009	120
01	03	12	010	022	30
01	03	12	023	024	120
01	03	12	025	027	30
01	03	12	028		15
01	03	12	029		120

01	03	12	030		30
01	03	12	031	034	120
01	03	12	035	042	30
01	03	12	044	055	120
01	03	12	056	060	30
01	03	12	061		120
01	03	12	062		30
01	03	12	064		120
01	03	12	065	067	30
01	03	12	068	069	120
01	03	12	072	076	30
01	03	12	077	078	120
01	03	12	079		30
01	03	12	082	091	120
01	03	12	092		30
01	03	12	093	094	120
01	03	12	096	101	30
01	03	12	102	104	120
01	03	12	107		30
01	03	12	110	111	120
01	03	12	112		15
01	03	12	113		120
01	03	12	114		30
01	03	12	115	141	120
01	03	12	142		15
01	03	13	001	038	120
01	03	14	001		120
01	03	14	002		160
01	03	14	003	012	120
01	03	14	013		160
01	03	14	014		120
01	03	14	015	016	120
01	03	14	017	021	120
01	03	15	001	012	120
01	03	15	014	018	160
01	03	15	019	021	120
01	03	15	022		160
01	03	15	023	036	120
01	03	15	037		160
01	03	15	038		120
01	03	15	039		160
01	03	16	001	004	160
01	03	16	005	011	120
01	03	16	012	013	160

01	03	16	014		120
01	03	16	015	017	160
01	03	16	018	022	120
01	03	17	001	005	160
01	03	17	006	035	120
01	03	18	001	004	160
01	03	18	005	027	120
01	03	18	028	029	160
01	03	18	031	036	120
01	03	18	037		160
01	03	18	038	051	120
01	03	19	001	003	160
01	03	19	004	012	120
01	03	19	013		160
01	03	19	014	015	120
01	03	20	001	004	160
01	03	20	005	010	120
01	03	21	001	011	120
01	03	22	001	048	50
01	03	23	001	066	30
01	03	24	001	015	30
01	03	24	016	019	15
01	03	24	020	042	30
01	03	24	044		15
01	03	24	045	057	30
01	03	24	058		15
01	03	24	059	065	30
01	03	24	066		15
01	03	24	070	100	30
01	03	24	001	099	15
01	03	25	001	103	5
01	03	26	001	103	5
01	03	28	001	058	10
01	03	29	001	016	30
01	03	29	018	020	15
01	03	29	024	041	30
01	03	29	043		15
01	03	29	044	045	30
01	03	29	046	047	15
01	03	29	048		30
01	03	29	049		15
01	03	29	050		30
01	03	29	051	053	15
01	03	29	055	058	30

01	03	30	001	023	30
01	03	30	026	039	15
01	03	30	040	043	10
01	03	30	045		15
01	03	30	046	060	30
01	03	30	061	065	15
01	03	30	066		30
01	03	30	067		10
01	03	30	068		30
01	03	30	069		10
01	03	30	070		15
01	03	30	071	073	30
01	03	30	074		15
01	03	30	076	077	30
01	03	30	078		10
01	03	30	079	087	30
01	03	30	089		15
01	03	30	090		10
01	03	30	091		30
01	03	30	092		15
01	03	30	100	101	10
01	03	30	103	145	30
01	03	30	146	149	15
01	03	30	150	158	30
01	03	30	160	162	15
01	03	30	163	166	30
01	03	30	167		10
01	03	30	168	173	15
01	03	30	174		30
01	03	30	175	176	15
01	03	30	177		30
01	03	30	178		10
01	03	30	179	180	30
01	03	30	181		15
01	03	30	182	184	10
01	03	31	001	038	30
01	03	32	001	005	30
01	03	33	001	009	30
01	03	34	001	003	30
01	03	34	004	017	10
01	03	34	018	021	30
01	03	34	022		10
01	03	34	023	027	30
01	03	34	028	030	10

01	03	34	032		30
01	03	34	033	035	10
01	03	34	036	037	30
01	03	34	038	039	10
01	03	34	040		30
01	03	34	041	047	10
01	03	34	048	049	30
01	03	34	050	052	10
01	03	34	054	055	30
01	03	34	056		10
01	03	34	057	061	30
01	03	34	062		10
01	03	34	063	065	30
01	03	34	067	071	10
01	03	34	072	075	30
01	03	34	076	077	10
01	03	34	078		30
01	03	34	079	081	10
01	03	34	082	083	30
01	03	34	084		10
01	03	34	085	093	30
01	03	34	094	101	10
01	03	34	102	103	30
01	03	34	104	109	10
01	03	34	110	111	30
01	03	34	112	127	10
01	03	35	001	003	30
01	03	36	001	007	30
01	03	37	001	011	30
01	03	38	001	011	30
01	03	39	001	010	30
01	03	40	001	009	30
01	03	41	001	007	30
01	03	42	001	002	30
01	03	43	001	012	30
01	03	44	001	012	30
01	03	45	001	014	30
01	03	46	001	014	30
01	03	47	001	070	30
01	03	48	001	015	30
01	03	49	001	006	30
01	03	50	001	016	30
01	03	51	001	014	30
01	03	52	001	013	30

01	03	53	001	014	30
01	03	54	001	001	30
01	03	55	001	014	30
01	03	56	001	013	30
01	03	58	001	013	30
01	03	59	001	008	30
01	03	60	001	013	30
01	03	61	001	013	30
01	03	62	001	013	30
01	03	63	001	011	30
01	03	64	001	007	30
01	03	65	001		30
01	03	66	001	019	30
01	03	67	001	018	30
01	03	68	001	208	30
01	03	69	002	010	15
01	03	69	014	069	30
01	03	69	071	081	15
01	03	69	082	099	30
01	03	69	101	113	15
01	03	69	115	119	30
01	03	69	120		15
01	03	69	121	128	30
01	03	69	129		15
01	03	69	130	134	30
01	03	69	137		15
01	03	69	138	140	30
01	03	69	141	143	15
01	03	69	144	151	30
01	03	69	152	153	15
01	03	69	154		30
01	03	69	172	180	15
01	03	69	181	185	30
01	03	69	186	191	15
01	03	69	192		30
01	03	69	193		15
01	03	69	194	230	30
01	03	69	232	234	15
01	03	69	235		30
01	03	69	236	243	15
01	03	69	244	267	30
01	03	69	268	270	15
01	03	69	271	284	30
01	03	69	285	288	15

01	03	69	289	293	30
01	03	69	294	296	15
01	03	69	297	298	30
01	03	70	001	032	10
01	03	71	001	014	10
01	03	72	001	025	10
01	03	76	001	013	10
01	03	77	001	053	10
01	04	01	001	028	10
01	04	02	001	131	10
01	04	03	001	015	15
01	04	04	001	005	30
01	04	05	001	016	50
01	04	06	002	041	30
01	04	07	001	077	30
01	04	08	001	008	50
01	04	09	001	010	50
01	04	10	001	008	50
01	04	11	001	008	50
01	04	12	002	247	10
01	04	13	001	058	10
01	04	14	002	087	50
01	04	15	003	025	10
01	04	16	002	087	10
01	04	17	002	026	10
01	04	18	002	091	10
01	04	19	001	035	10
01	04	20	001		50
01	04	20	002		10
01	04	20	004	006	50
01	04	20	008		10
01	04	20	009	012	50
01	04	20	013		10
01	04	20	014	015	50
01	04	20	016	023	10
01	04	20	024	041	50
01	04	20	042		10
01	04	20	043	053	50
01	04	20	054		10
01	04	20	055	059	50
01	04	20	060	066	10
01	04	21	002	078	50
01	04	22	001	036	10
01	04	23	001	016	10

01	04	24	001	016	10
01	04	25	001	017	10
01	04	26	001	016	10
01	04	27	001	016	10
01	04	28	001	016	10
01	04	29	001	014	10
01	04	30	001	016	10
01	04	31	001	016	10
01	04	32	001	010	10
01	04	33	001	014	10
01	04	34	001	016	10
01	04	35	001	016	10
01	04	36	001	215	10
01	04	37	001	019	10
01	04	38	001	024	10
01	04	39	001	007	10
01	04	41	001	010	10
01	04	42	001	016	10
01	04	43	001	015	10
01	04	44	001	009	10
01	04	45	001	005	10
01	04	47	001	032	10
02	01	01	001	021	50
02	01	02	001	020	50
02	01	02	023	029	5
02	01	02	030	033	50
02	01	02	034		5
02	01	03	001	017	50
02	01	04	001	015	50
02	01	05	001	014	50
02	01	06	001	014	50
02	01	07	001	030	50
02	01	08	001	034	50
02	01	10	001	034	50
02	01	11	001	030	50
02	01	12	001	014	50

Artículo 24.- AVALÚO DE EDIFICACIONES. - Se establece el avalúo 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 constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Artículo 25.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El método de Reposición es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos

Avalúo edificación = $S \times Vu \times Cc$

Avalúo de los adicionales constructivos = $Vac \times S \times Fc$

FÓRMULA GENERAL

$Ac = (S \times Vu \times Cc) + (Vac \times Sa \times Fc)$

Donde,

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción.

Vu = Es el valor unitario de la construcción por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de todos los rubros de estructura como amazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas.

Cc = Es el Coeficiente de corrección, el mismo que recoge el factor de uso, etapa de construcción, depreciación.

Vac = Avalúo del adicional Constructivo.

Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo.

Fc = Factor de corrección.

VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN																		
TIPO DE ESTRUCTURA/ PAREDES	1-3 PISOS					4-5 PISOS					6-9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F	
HORMIGON ARMADO	81	153	236	322	457	170	258	355	500	271	398	566	633	298	415	605	657	
ACERO HIERRO	75	138	221	314	443	147	243	348	489	264	382	546	627	288	417	551	734	
LADRILLO BLOQUE	67	122	192	295	426	133	208	319	442	221	343							
MADERA	50	117	199	310	397	128	183	345										
CAÑA	33	43																
NO TIENE	10	24																

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados, en el Presupuesto y Análisis de Precios Unitarios.

La categoría de acabados es el promedio de las que se tiene en la ficha catastral, para eso se debe promediar de los 6 tipos de acabados que se tienen y en función de eso ver en que categoría encaja, tomando en cuenta que los acabados A, son los más económicos y los acabados F son los de Lujo o más costosos.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS		
TIPO TERMINADO	VALORES FACTORES	
	DESE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	80
F	>80	

TABLA DE VALORACIÓN DE ACABADOS			
		Tipo	Factor
4. ACABADOS	REVESTIMIENTO DE PISOS <u>25</u>	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	8
		Baldosa/Vinil	8
		Gres	10
		Cerámica	13
		Parqué/duela	16
		Porcelanato	21
		Mármol	25
	REV. INTERIOR <u>18</u>	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	REV. EXTERIOR <u>18</u>	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Madera	6
		Cerámica	10
		Parqué/duela	10
		Porcelanato	15
		Mármol	18
	TUMBADOS <u>12</u>	No tiene	0
		Enlucido	4
		Cemento Alisado	4
		Champeado	4
		Fibrocemento	6
		Madera	8
		Estuco	8
		Grafiado	10
		Cielo Falso	12
		CUBIERTA <u>30</u>	No tiene
	Enlucido		4
	Cemento Alisado		4
	Champeado		4
	P. Toquilla/Palma		6
	Cerámica		20
	Alucobond		25
	Mármol		30
	PUERTAS <u>4</u>	No tiene	0
		Madera	2
		Hierro	3
		Aluminio	4
	VENTANAS <u>14</u>	No tiene	0
		Madera	4
		Hierro	11
		Aluminio	14
	CUBREVENTANA <u>4</u>	No tiene	0
Madera		2	
Hierro		3	
Aluminio		4	
CLOSET <u>5</u>	No tiene	0	
	Madera	3	
	Gypsum	3	
	Hierro	4	
	Aluminio	5	

Cuando la construcción tiene en Estructura: Hormigón Armado o Acero/Hierro; el valor del factor de acabado de cubierta es 30.

VALORACIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS. - Se calcula en base a los costos que tienen los adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	30.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	208.70	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	96.71	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	63.82	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	46.11	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Cesped Sintético	m2.	12.00	3	10%
Cancha Cesped natural	m2.	3.00	5	10%

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

Se consideran los siguientes factores de corrección:

FACTOR USO:

N°	FACTOR	GRUPO	USO	CODIGO
1	1.00	HABITACIONAL (Incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	2
			BATERÍA SANITARIA	8
			BODEGA	9
			CASA	12
			CASA BARRIAL	13
			CIRCULACIÓN PEATONAL, CUBIERTA, HALL, CORREDOR, GRADAS	18
			CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	19
			CUARTO DE MAQUINAS/BASURA	22
			DEPARTAMENTO	23
			GARITA GUARDIANÍA	32
			LAVANDERÍA EDIFICIO	41
			MEZZANINE	43
			PARQUEADERO EDIFICIO	51
			PATIO/JARDÍN	52
			PORCHE	56
TANQUE DE AGUA/CISTERNA	65			
2	1.10	INDUSTRIAL	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	10
			GALPÓN	31
			NAVE INDUSTRIAL	46
3	1.00	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	OFICINA PRIVADA	47
			OFICINA PUBLICA	48
4	1.15	COMERCIAL (Comercios con área ocupada superior a 1000 m2)	CENTRO COMERCIAL	15
			COMERCIO ESPECIALIZADO	20
			GASOLINERA	33
			LAVADORA DE AUTOS	39
			MERCADO	42
			RESTAURANTE/BAR	59
5	1.20	BANCARIO FINANCIERO	BANCO/FINANCIERA	6
6	1.15	HOSPEDAJE HOTELERÍA	HOSTAL	34
			HOSTERÍA	35

			HOTEL	36
			MOTEL	45
7	1.00	EDUCATIVO	AULA	4
			CENTRO CULTURAL	16
			COLEGIO/BACHILLERATO	76
			CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	81
			CENTRO DE EDUCACIÓN INICIAL	82
8	1.10	SALUD	DISPENSAR MEDICO/CENT DE SALUD	25
			SALA DE HOSPITALIZACIÓN	64
			CLÍNICA	80
9	1.00	DEPORTIVO CUBIERTO	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	27
			PISCINA CUBIERTA	53
10	1.00	DEPORTIVO ABIERTO	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	26
			PISCINA DESCUBIERTA	54
11	1.00	DEPORTIVO ABIERTO (CANCHAS)	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO	68
			CANCHAS ENGRAMADAS	69
			CANCHAS ENCEMENTADAS	70
			CANCHAS DE ARCILLA	71
12	1.00	RECREATIVO ABIERTO	MIRADOR	44
			FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA	72
13	1.00	RECREATIVO CUBIERTO	AUDITORIO	3
			BAÑOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	7
			DISCOTECA/KARAOKE/PENAS	24
			PROSTÍBULO/CASA DE CITAS	57
			SALA COMUNAL/JUEGOS/GIMNASIO	61
			SALA DE CINES/TEATRO	62
14	1.10	ASISTENCIA SOCIAL	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	17
			CENTRO DE REHABILITACIÓN	75
15	1.15	CENTRALES Y PLANTAS	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	55
16	1.00	SEGURIDAD	ESTACIONES DE BOMBEROS	29
			RECLUSORIO	58
			RETEN POLICIAL/CUARTEL	60

			UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA	79
17	1.00	SERVICIO FUNERARIO	CEMENTERIO	14
			FUNERARIAS	30
18	1.15	CULTO RELIGIOSO	CONVENTO	21
			IGLESIA/CAPILLA	37
			SALA DE CULTO	63
19	1.10	ANDEN TERMINALES	AEROPUERTO	1
			TERMINAL TERRESTRE	66
			TERMINAL MARÍTIMO	67
20	1.00	PARQUEADERO CUBIERTO / SERVICIOS	PARQUEADERO CUBIERTO	49
21	0.11	SERVICIOS	BALCÓN/TERRAZA	5
			LAVANDERÍA DE ROPA	40
			TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ	73
			TALLER DE METAL MECÁNICA	74
			RADIO	77
			TELEVISORA	78
22	0.45	AGROPECUARIO	CABALLERIZA/ESTABLO	11
			ESTABLO	28
23	0.09	AGRÍCOLA	INVERNADERO	38

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

$$V_d = V_n (R + (1 - R) (1 - D))$$

V_d = Valor Depreciado o valor de la construcción Usada

V_n = Valor Nuevo

R = Porcentaje no depreciable o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

D = Factor determinado por tabla

Los Valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

- a. Determinación del factor D.**- Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

$$\% E = EC / V_u$$

% E = % de la edad combinada con el estado de conservación = D

EC = Edad de la Construcción

Vu = Vida Útil

- b. Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones**, está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	TIPO CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
ACERO / HIERRO	EDIFICIOS	70	10
ACERO / HIERRO	CASAS	55	9
HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	65	10
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
LADRILLO BLOQUE	CASAS	40	5
MADERA	CASAS	30	3
NO TIENE	CASAS	40	5

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

- c. Estado de conservación.** - Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1
BUENO	2
REGULAR	3
MALO	4

- d. Factor "D"**. El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado de construcción y el % de la Edad= EC / Vu:

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
	1	2	3	4
	%			
1-2	-	2.52	18.10	52.60
2-8	4.32	7.88	22.60	55.21
8-15	8.63	10.93	25.16	56.69
15.20	12.00	14.22	27.93	58.29
20- 25	15.63	17.75	30.89	60.00
25 - 30	19.50	21.53	34.07	61.84
30 -35	23.63	25.55	37.45	63.80
35 - 40	28.00	29.81	41.03	
40 - 45	32.63	34.32	44.82	
45 - 50	37.50	39.07	48.81	
50 - 55	42.63	44.07	53.01	
55 - 60	48.00	49.32	57.41	
60 - 65	53.63	57.80	62.02	
65 - 70	59.50	60.52		
> 70				

El valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

e. COEFICIENTES SEGÚN SU ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados, y terminadas.

- En Estructura. - De ser el caso que las construcciones estén a nivel de estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

ESTRUCTURA	NÚMERO DE PISOS			
	1-3	4-5	5-9	>9
	USD \$ por m2			
HORMIGÓN ARMADO	175	195	300	330
ACERO / HIERRO	170	185	295	325
LADRILLO / BLOQUE	140	154	265	
MADERA	125	135		
CAÑA	110	120		
NO TIENE				

- En procesos de Acabados. - Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla de Valores Unitarios por Tipología, y al igual que las demás condiciones se aplicará los factores de corrección.
- Terminada. - El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

La depreciación y estado de conservación se aplicará a todas las etapas constructivas.

f. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.30

Artículo 26.- El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$AV = AT + AC + AAC$

CAPÍTULO V**DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO**

Artículo 27.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Bolívar, provincia de Manabí.

Artículo 28.- HECHO GENERADOR. - El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos ubicados en el cantón Bolívar y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Situación de dominio del predio.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Zonificación Homogénea.
7. Descripción de las edificaciones.

Artículo 29.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera y de Avalúos y Catastros.

Artículo 30.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Bolívar.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 31.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Bolívar y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - De acuerdo con la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2026-2027 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se aplicará:

Según el Acuerdo Ministerial Nro. MDT–2025–195 del Ministerio del Trabajo, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 187, el 18 de diciembre de 2025, se fija el Salario Básico Unificado (SBU) para el año 2026, que será de USD 482,00 (Cuatrocientos ochenta y dos dólares de los Estados Unidos de América), por lo que para efecto de la emisión anual del año 2026 se aplicará la fórmula con el SBU fijado para dicho periodo, para el año 2027 se deberá actualizar el SBU de acuerdo a lo que establezca el Ministerio del Trabajo para dicho periodo.

Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se considerarán las siguientes bandas impositivas diferenciadas de acuerdo al valor del avalúo de la propiedad, detallado en la siguiente matriz:

MATRIZ PARA EL BIENIO 2024 - 2025 DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA				
RANGO	CRITERIO PARA LA APLICACIÓN DE LA FÓRMULA	AVALUO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL/ACUMULADOS DESDE	AVALUO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL/ACUMULADOS HASTA	PORCENTAJE BANDA IMPOSITIVA
a	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), inferior o iguales a 25 Salarios Básicos Unificados, en adelante SBU, serán exentos del pago del impuesto predial urbano de acuerdo al art.39 de esta ORDENANZA.	0,01	11.500,00	0,00000
b	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados) Mayores a 25 SBU y menores o iguales a 50 SBU, se aplicará una tarifa del uno punto diez por mil (1,10 x 1000) del avalúo.	11.500,01	23.000,00	0,00110
c	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados) Mayores a 50 SBU y menores o iguales a 100 SBU, se aplicará una tarifa del uno coma quince por mil (1,15 x 1000) del avalúo.	23.000,01	46.000,00	0,00115
d	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados) Mayores a 100 SBU y menores o iguales a 200 SBU, se aplicará una tarifa del uno coma veinte por mil (1,20 x 1000) del avalúo	46.000,01	92.000,00	0,00120
e	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados) Mayores a 200 SBU y menores a o iguales 400 SBU, se aplicará una tarifa del uno coma veinticinco por mil (1,25 x 1000) del avalúo.	92.000,01	184.000,00	0,00125
f	Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados) De 400 SBU en adelante, se aplicará una tarifa del uno coma treinta por mil (1,30 x 1000) del avalúo.	184.000,01	En adelante	0,00130

Artículo 33.- VALOR IMPONIBLE PARA VARIOS PREDIOS DEL MISMO PROPIETARIO O POSEEDOR. - Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Bolívar, 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.

Artículo 34.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO O COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda 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 del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera y la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 35.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Artículo 36.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS. - El valor de esta tasa anual es de cinco dólares (USD \$5,00) por cada unidad predial.

Artículo 37.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE PREDIOS NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de predios no edificadas y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo con las regulaciones previstas en el COOTAD.

Artículo 38.- OTROS IMPUESTOS. - Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VII

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Artículo 39.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios rurales cuyo valor no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de Republica;
- d) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- e) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

- f) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- g) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedican a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo 40.- EXENCIONES TEMPORALES. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Infraestructura y Transporte, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Artículo 41.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD 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 dirigido a la Dirección Financiera.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado 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 de revalúo se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Artículo 42.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona que ha cumplido 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) SBU, estarán exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica de las Personas Adultas mayores, 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; y,

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

d) Las personas con discapacidad 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 neto 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 se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, 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.

2. 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 las Personas con Discapacidad.

Artículo 43. - 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 44. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 45. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Artículo 46. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 47. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto

alguno y levantamiento planimétrico georreferenciado aprobado por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial.

Artículo 48. - 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.

CAPÍTULO VIII

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 49.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 50.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD: El impuesto a la propiedad rural.

Artículo 51. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 52. –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, 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

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 HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 2.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
SH. 2.1	19980	15000	14437	13781	12459	10593	9506	8418
SH 2.3	13560	12168	10000	9379	8306	7233	6160	5087
SH 4.1	5542	4958	4083	3500	3033	2333	1925	758
SH 5.1	2740	2452	2019	1731	1500	1154	952	375
SH 5.2	1279	1144	942	808	700	538	444	175
SH 5.3	913	817	673	577	500	385	317	125
SH 5.4	548	490	404	345	300	231	190	75

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

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

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

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

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS** **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

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

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo con 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 comercial individual del terreno está dado: por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b) Valor de edificaciones

Se aplicará la misma metodología del cálculo de las edificaciones urbanas. Considerando las características constructivas de la zona rural.

Artículo 53. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para la liquidación del valor del impuesto predial rural, se aplicará una única banda impositiva de 1,70 x 1000 (uno punto setenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Según el Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2025-195 del Ministerio del Trabajo, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 187, el 18 de diciembre de 2025, se fija el Salario Básico Unificado (SBU) para el año 2026, que será de USD 482,00 (Cuatrocientos ochenta y dos dólares de los Estados Unidos de América), por lo que para efecto de la emisión anual del año

2026 se aplicará la fórmula con el SBU fijado para dicho periodo, para el año 2027 se deberá actualizar el SBU de acuerdo a lo que establezca el Ministerio del Trabajo para dicho periodo.

RANGO	CRITERIO PARA LA APLICACIÓN DE LA FÓRMULA	AVALUO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL/ACUMULADOS DESDE	AVALUO DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL/ACUMULADOS HASTA	PORCENTAJE BANDA IMPOSITIVA
a	Se aplicará la Tarifa de 1,70 o/oo (uno punto setenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.	Una sola banda impositiva (1.70/1000)		0.00170

Artículo 54.- Se cobrará el valor de \$ 5,00 por concepto de servicios administrativos por cada título de crédito emitido.

Artículo 55. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - La forma y plazo de pago se lo realizara como lo estipula el Art. 512 del COOTAD. 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 en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10%
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9%
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8%
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7%
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6%
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5%
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4%
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3%
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3%
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2%
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2%
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1%

CAPÍTULO IX

DE LOS RECLAMOS

Artículo 56. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se 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.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 57.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al jefe de avalúos y catastro, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 58.- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO X

GENERALIDADES

Artículo 59.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Bolívar, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por el departamento de Avalúos y Catastro.
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD BOLÍVAR solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
 - b. Particiones entre condóminos.
 - c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
 - d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Jefe de Avalúos y Catastros.

Los directores Municipales y Gerentes de empresas deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 60.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización del área Avalúos y Catastro, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón BOLÍVAR.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos deberán contenerse como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 61.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS. - Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección

DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además de la digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección Municipal que corresponda y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Bolívar, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la respectiva área municipal, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD, deberán contener el documento autorizado por el jefe de dicha área.

Artículo 62.- CERTIFICACIONES. - La Dirección Financiera y/o Avalúos y Catastro otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, el departamento de Avalúos y Catastro entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Bolívar. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo con los Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento del departamento de Avalúos y Catastro, aprobado.

Artículo 63.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el área de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Bolívar.

Artículo 64.- FACULTAD SANCIONADORA DEL JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS. - El Jefe Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Jefe de área que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 65.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del jefe de Avalúos y Catastro, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 66.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, y las otras normas que se dictarán al respecto, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, la Gaceta Oficial Municipal y el Registro Oficial.

Dada, en la ciudad de Calceta, cantón Bolívar, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, a los treinta y un días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.



Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta
ALCALDESA GAD MUNICIPAL BOLÍVAR



Abg. Romina Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en dos debates, correspondiente a la Sesión Extraordinaria Nro. 018-2025-SE de 30 de diciembre de 2025 y a la Sesión Extraordinaria Nro. 019-2025-SE de 31 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Abg. Romina Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN BOLÍVAR. - Calceta, 31 de diciembre de 2025. Conforme lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, sancionó la presente Ordenanza. Publíquese y Ejecútese.



Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta
ALCALDESA GAD MUNICIPAL BOLÍVAR

RAZÓN.- Proveyó y firmó la presente Ordenanza, la Abogada Ledy Laura Muñoz Peñarrieta, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco. **Lo certifico. –**



Abg. Romina Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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.