

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR**

**ORDENANZA: Nro. OM-GADM CB-001-2026**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, es una competencia exclusiva constitucional, que la ejercen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural de acuerdo la ley de la materia; además es un instrumento que registra la información que las municipalidades deben utilizar en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales 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).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en concordancia con la competencia exclusiva constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la política local territorial del catastro inmobiliario, para su implementación de manera integrada para su administración y gestión tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro inmobiliario;
- b) Cómo estructurar el inventario predial en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, 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.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que se logre regular normativas de la administración del catastro inmobiliario y la definición del valor de la propiedad, desde ~~el punto de vista~~ lo jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, dan seguridad jurídica al derecho de propiedad del bien inmueble, valor de la propiedad actualizado bajo disposición de ley y el valor de la propiedad como hecho generador del proceso tributario. En lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad cada bienio, valor que constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora de cada GADM, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

### **CONSIDERANDOS:**

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

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

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en los Art. 225 y 226 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los

instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

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

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

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

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos

metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

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

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

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

Que, el numeral 1 del Art.481 Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

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

Que, en el Artículo 58.1.- Negociación y precio, de la Ley Orgánica de eficiencia a la Contratación Pública, (...) El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

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

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador Art 264, Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59, 60 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en concordancia con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente 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**

### **CAPITULO I**

#### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la normativa local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Bolívar y su reforma.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

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

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

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

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

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

#### 7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio dentro del territorio cantonal de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, código que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural, lo que le da una relación institucional de la formación del dato, a la entidad municipal que realiza su gestión.

La localización del predio en el territorio, está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

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

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural. En el evento de que un polígono llegue a su límite de predios dentro de su territorio, para la continuidad de la gestión del catastro se formara un nuevo polígono, con la clave catastral siguiente del último polígono existente, dentro de este nuevo polígono se ingresarán los predios correspondientes.

## 7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

En la formación del catastro el levantamiento predial es parte de un acto tributario, por lo que se debe actuar desde la normativa correspondiente, la Notificación de levantamiento de información, definir los tipos de determinación (Sujeto Pasivo, Sujeto Activo en directa por parte de información de terceros y la forma presuntiva).

Se inicia con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta base para establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- *Identificación del predio:*
- 02.- *Tenencia del predio:*
- 03.- *Descripción física del terreno:*
- 04.- *Infraestructura y servicios:*

05.- *Uso de suelo del predio:*

06.- *Descripción de las edificaciones:*

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institucionalidad legal de constituir dominio o propiedad en el momento en que se realiza la inscripción del bien inmueble, bajo la normativa legal en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

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

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

Art. 10.- **NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, procedimiento con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- **SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar

Art. 12.- **SUJETOS PASIVOS.**- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de

personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en el cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que

hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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

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

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

## **CAPITULO IV**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es el tributo que se determina sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) *Identificación predial*
- 02.-) *Tenencia*
- 03.-) *Descripción del terreno*

- 04.-) *Infraestructura y servicios*
- 05.-) *Uso y calidad del suelo*
- 06.-) *Descripción de las edificaciones*

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

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

1) Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

La unidad de análisis territorial para la valoración de terrenos urbanos es la manzana. Información con la que se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, además define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

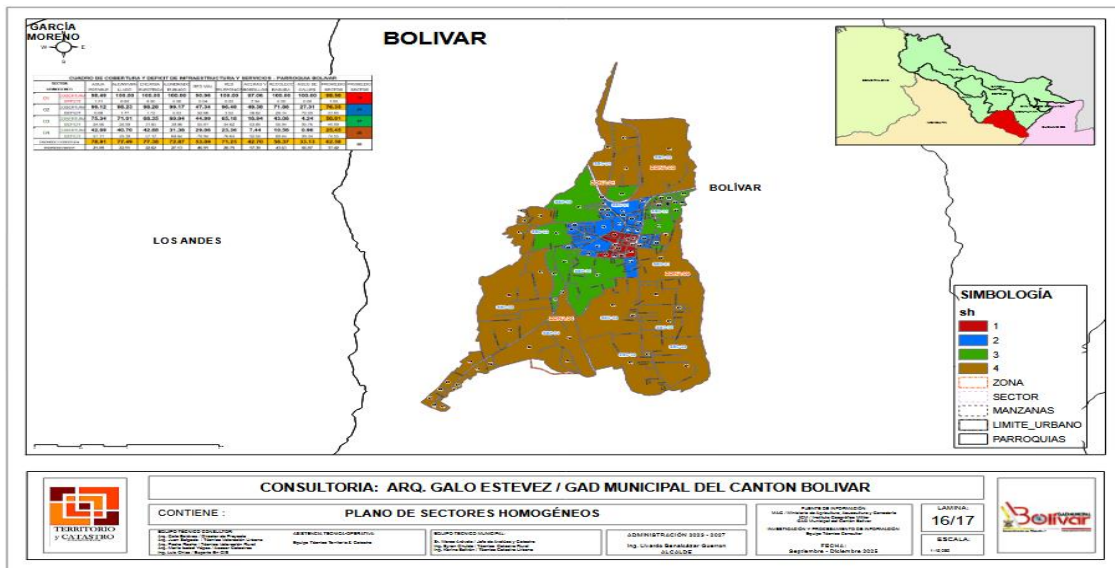
Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE AFECTACION DEL VALOR	
SUPERFICIE (En m2)	PORCENTAJE

DESDE	HASTA	%
2500	5.000	30
5000,01	7.500	35
7500,01	10.000	40
10.000,01	En adelante	50

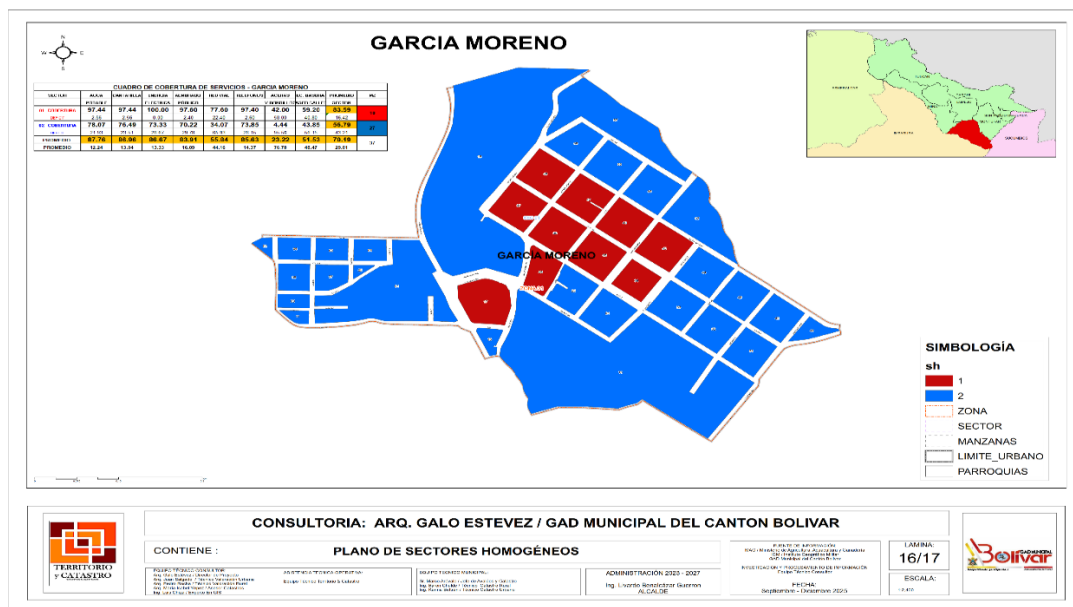
**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON BOLIVAR**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**  
*Año: 2025*

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - PARROQUIA BOLIVAR												
SECTOR		AGUA	LCANTAR	ENERGIA	LUMBRAD	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECC	ASEO DE	PROMEDIO	PROMEDIO
HOM OGENEIO		POTABLE	LLADO	ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONIC	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR	SECTOR
01	COBERTUR	<b>98,49</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>90,96</b>	<b>100,00</b>	<b>97,06</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>98,50</b>	17
	DEFICIT	1,51	0,00	0,00	0,00	9,04	0,00	2,94	0,00	0,00	1,50	
02	COBERTUR	<b>99,12</b>	<b>98,23</b>	<b>98,28</b>	<b>99,17</b>	<b>47,34</b>	<b>96,48</b>	<b>49,38</b>	<b>71,86</b>	<b>27,31</b>	<b>76,35</b>	29
	DEFICIT	0,88	1,77	1,72	0,83	52,66	3,52	50,62	28,14	72,69	23,65	
03	COBERTUR	<b>75,34</b>	<b>71,01</b>	<b>68,35</b>	<b>60,94</b>	<b>44,99</b>	<b>65,18</b>	<b>16,94</b>	<b>43,06</b>	<b>4,24</b>	<b>50,01</b>	17
	DEFICIT	24,66	28,99	31,65	39,06	55,01	34,82	83,06	56,94	95,76	49,99	
04	COBERTUR	<b>42,69</b>	<b>40,70</b>	<b>42,88</b>	<b>31,36</b>	<b>29,06</b>	<b>23,36</b>	<b>7,44</b>	<b>10,56</b>	<b>0,96</b>	<b>25,45</b>	25
	DEFICIT	57,31	59,30	57,12	68,64	70,94	76,64	92,56	89,44	99,04	74,55	
PROMEDIO COBERTURA		<b>78,91</b>	<b>77,49</b>	<b>77,38</b>	<b>72,87</b>	<b>53,09</b>	<b>71,25</b>	<b>42,70</b>	<b>56,37</b>	<b>33,13</b>	<b>62,58</b>	88
PROMEDIO DEFICIT		<b>21,09</b>	<b>22,51</b>	<b>22,62</b>	<b>27,13</b>	<b>46,91</b>	<b>28,75</b>	<b>57,30</b>	<b>43,63</b>	<b>66,87</b>	<b>37,42</b>	



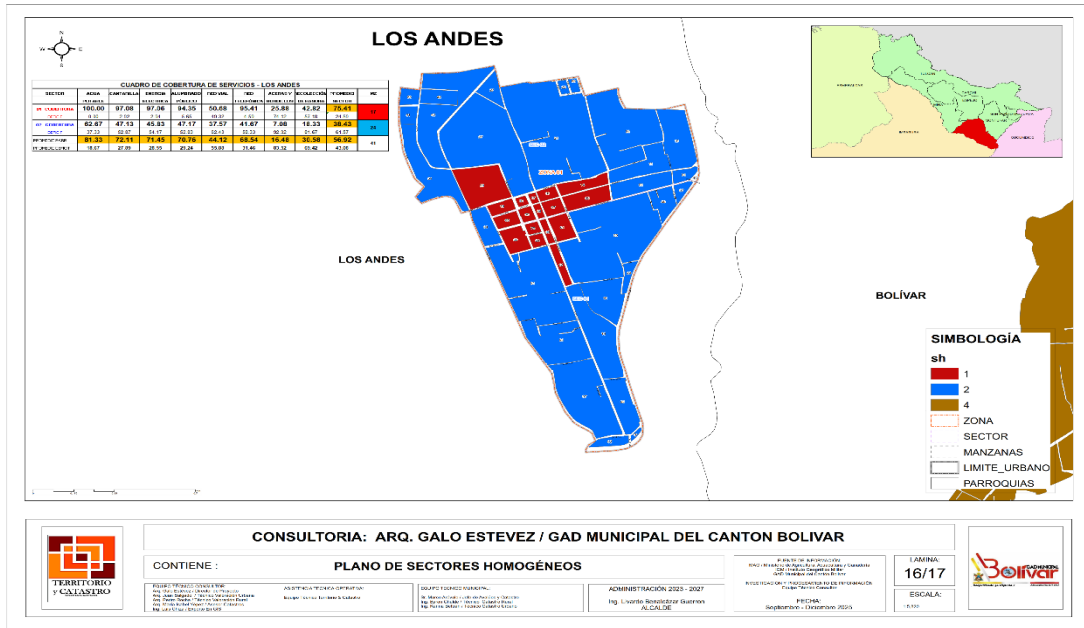
### CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - GARCIA MORENO

SECTOR	AGUA	ANTARRILLA	ENERGIA	ALMBRADO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS	C. BASURA	PROMEDIO	MZ
	POTABLE	ELECTRICA		PÚBLICO		Y BORDILLO		SEO CALLE	SECTOR	
<b>01 COBERT</b>	<b>97,44</b>	<b>97,44</b>	<b>100,00</b>	<b>97,60</b>	<b>77,60</b>	<b>97,40</b>	<b>42,00</b>	<b>59,20</b>	<b>83,59</b>	<b>10</b>
<b>DEFICIT</b>	2,56	2,56	0,00	2,40	22,40	2,60	58,00	40,80	16,42	
<b>02 COBERT</b>	<b>78,07</b>	<b>76,49</b>	<b>73,33</b>	<b>70,22</b>	<b>34,07</b>	<b>73,85</b>	<b>4,44</b>	<b>43,85</b>	<b>56,79</b>	<b>27</b>
<b>DEFICIT</b>	21,93	23,51	26,67	29,78	65,93	26,15	95,56	56,15	43,21	
<b>PROMEDIO</b>	<b>87,76</b>	<b>86,96</b>	<b>86,67</b>	<b>83,91</b>	<b>55,84</b>	<b>85,63</b>	<b>23,22</b>	<b>51,53</b>	<b>70,19</b>	<b>37</b>
<b>PROMEDIO</b>	12,24	13,04	13,33	16,09	44,16	14,37	76,78	48,47	29,81	



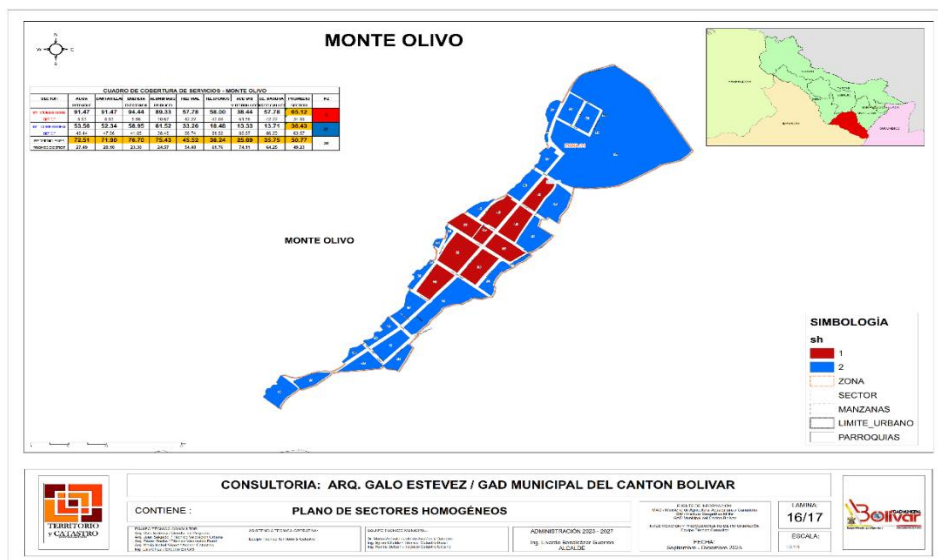
### CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - LOS ANDES

SECTOR	AGUA	ANTARRILLA	ENERGIA	LUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	COLECCIÓN DE BASURA	PROMEDIO	MZ
	POTABLE	ELECTRICA		PÚBLICO		TELEFÓNICA		SECTOR		
<b>01 COBERT</b>	<b>100,00</b>	<b>97,08</b>	<b>97,06</b>	<b>94,35</b>	<b>50,68</b>	<b>95,41</b>	<b>25,88</b>	<b>42,82</b>	<b>75,41</b>	<b>17</b>
<b>DEFICIT</b>	0,00	2,92	2,94	5,65	49,32	4,59	74,12	57,18	24,59	
<b>02 COBERT</b>	<b>62,67</b>	<b>47,13</b>	<b>45,83</b>	<b>47,17</b>	<b>37,57</b>	<b>41,67</b>	<b>7,08</b>	<b>18,33</b>	<b>38,43</b>	<b>24</b>
<b>DEFICIT</b>	37,33	52,87	54,17	52,83	62,43	58,33	92,92	81,67	61,57	
<b>PROMEDIO PA</b>	<b>81,33</b>	<b>72,11</b>	<b>71,45</b>	<b>70,76</b>	<b>44,12</b>	<b>68,54</b>	<b>16,48</b>	<b>30,58</b>	<b>56,92</b>	<b>41</b>
<b>PROMEDIO DE</b>	18,67	27,89	28,55	29,24	55,88	31,46	83,52	69,42	43,08	

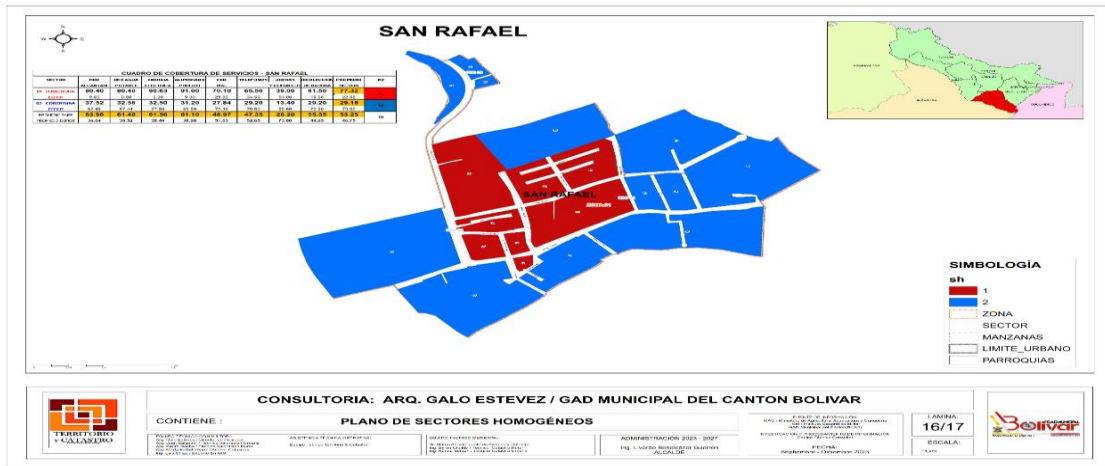


### CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - MONTE OLIVO

SECTOR	AGUA POTABLE	ANTARILLA ELECTRICA	ENERGIA PUBLICA	LUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	TELEFONOS Y BORDILLOS	ACERAS Y BORDILLOS	C. BASURA SEO CALLE	PROMEDIO SECTOR	M Z
<b>01 COBERTURA</b>	<b>91,47</b>	<b>91,47</b>	<b>94,44</b>	<b>89,33</b>	<b>57,78</b>	<b>58,00</b>	<b>38,44</b>	<b>57,78</b>	<b>65,12</b>	<b>9</b>
<b>DEFICIT</b>	8,53	8,53	5,56	10,67	42,22	42,00	61,56	42,22	34,88	
<b>02 COBERTURA</b>	<b>53,56</b>	<b>52,34</b>	<b>58,95</b>	<b>61,52</b>	<b>33,26</b>	<b>18,48</b>	<b>13,33</b>	<b>13,71</b>	<b>36,43</b>	<b>21</b>
<b>DEFICIT</b>	46,44	47,66	41,05	38,48	66,74	81,52	86,67	86,29	63,57	
<b>PROMEDIO PAR</b>	<b>72,51</b>	<b>71,90</b>	<b>76,70</b>	<b>75,43</b>	<b>45,52</b>	<b>38,24</b>	<b>25,89</b>	<b>35,75</b>	<b>50,77</b>	<b>30</b>
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>	<b>27,49</b>	<b>28,10</b>	<b>23,30</b>	<b>24,57</b>	<b>54,48</b>	<b>61,76</b>	<b>74,11</b>	<b>64,25</b>	<b>49,23</b>	



CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN RAFAEL										
SECTOR	RED	RED AGUA	ENERGIA	LUMBRAD	RED	TELEFONOS	ACERAS	ECOLECCIO	PROMEDIO	MZ
	ALCANTAR	POTABLE	ELECTRICA	PUBLICO	VIAL		Y BORDILLOS	DE BASURA	SECTOR	
<b>01 COBERT</b>	<b>90,40</b>	<b>90,40</b>	<b>90,63</b>	<b>91,00</b>	<b>70,10</b>	<b>65,50</b>	<b>39,00</b>	<b>81,50</b>	<b>77,32</b>	<b>8</b>
<b>DEFICIT</b>	9,60	9,60	9,38	9,00	29,90	34,50	61,00	18,50	22,68	
<b>02 COBERT</b>	<b>37,52</b>	<b>32,56</b>	<b>32,50</b>	<b>31,20</b>	<b>27,84</b>	<b>29,20</b>	<b>13,40</b>	<b>29,20</b>	<b>29,18</b>	<b>10</b>
<b>DEFICIT</b>	62,48	67,44	67,50	68,80	72,16	70,80	86,60	70,80	70,82	
PROMEDIO PAR	<b>63,96</b>	<b>61,48</b>	<b>61,56</b>	<b>61,10</b>	<b>48,97</b>	<b>47,35</b>	<b>26,20</b>	<b>55,35</b>	<b>53,25</b>	<b>18</b>
PROMEDIO DEFIC	<b>36,04</b>	<b>38,52</b>	<b>38,44</b>	<b>38,90</b>	<b>51,03</b>	<b>52,65</b>	<b>73,80</b>	<b>44,65</b>	<b>46,75</b>	



CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN VICENTE DE PUSIR										
SECTOR	AGUA	ANTARILLA	ENERGIA	LUMBRAD	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS	ECOLECCIO	PROMEDIO	MZ
	POTABLE		ELECTRICA	PUBLICO			Y BORDILLOS	DE BASURA	SECTOR	
<b>01 COBERT</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>72,40</b>	<b>54,86</b>	<b>76,43</b>	<b>83,71</b>	<b>85,93</b>	<b>14</b>
<b>DEFICIT</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	27,60	45,14	23,57	16,29	14,08	
<b>02 COBERT</b>	<b>98,78</b>	<b>98,78</b>	<b>92,86</b>	<b>92,00</b>	<b>33,98</b>	<b>43,33</b>	<b>10,38</b>	<b>68,95</b>	<b>58,76</b>	<b>21</b>
<b>DEFICIT</b>	1,22	1,22	7,14	8,00	66,02	56,67	89,62	31,05	41,24	
<b>COBERTUR</b>	<b>75,30</b>	<b>77,40</b>	<b>49,50</b>	<b>61,00</b>	<b>25,50</b>	<b>15,25</b>	<b>1,50</b>	<b>24,25</b>	<b>38,18</b>	<b>16</b>
<b>DEFICIT</b>	24,70	22,60	50,50	39,00	74,50	84,75	98,50	75,75	61,82	
PROMEDIO P	<b>91,36</b>	<b>92,06</b>	<b>80,79</b>	<b>84,33</b>	<b>43,96</b>	<b>37,81</b>	<b>29,44</b>	<b>58,97</b>	<b>60,96</b>	<b>51</b>
PROMEDIO D	8,64	7,94	19,21	15,67	56,04	62,19	70,56	41,03	39,04	





<b>BOLIVAR - VALOR POR MZ</b>				
Z	S	M	Pond Total	Valor
01	01	26	9,03	33
01	01	27	8,96	33
02	01	37	8,96	33
04	01	08	8,92	33
04	01	09	8,92	33
01	01	19	8,18	30
01	01	20	8,14	30
01	01	24	8,14	30
02	01	27	8,14	30
01	01	18	8,10	30
04	01	07	8,10	30
03	01	01	8,07	29
04	01	25	7,93	29
04	01	26	7,93	29
04	01	12	7,86	29
04	01	28	7,76	28
04	01	23	7,68	28
02	01	19	7,63	21
01	01	11	7,58	21
01	01	09	7,57	21
01	01	17	7,57	21
01	01	08	7,56	21
02	01	38	7,56	21
02	01	10	7,42	20
04	01	04	7,30	20
01	01	12	7,03	19
03	02	01	1,52	3

03	01	13	6,84	19
02	01	28	6,81	19
04	01	06	6,60	18
02	01	30	6,54	18
02	01	35	6,45	18
01	02	26	6,45	18
02	01	33	6,41	18
01	02	13	6,41	18
01	02	14	6,38	18
01	02	15	6,38	18
01	02	28	6,38	18
02	01	29	6,38	18
02	01	34	6,35	17
01	02	29	6,28	17
04	01	02	6,16	17
01	01	01	6,15	17
02	01	01	6,12	17
04	01	20	5,93	16
01	02	09	5,84	16
01	02	08	5,70	16
04	04	11	5,53	15
01	02	04	5,52	15
02	01	11	5,41	15
01	01	03	5,21	14
02	01	06	5,14	14
01	04	32	5,00	14
01	01	06	4,66	13
02	01	02	4,66	13
02	01	20	4,51	12
04	03	01	1,50	3

04	04	50	4,43	12
04	04	01	4,42	12
04	01	01	4,39	12
04	01	27	4,14	11
02	01	09	4,10	11
02	01	39	4,02	11
01	03	01	4,00	11
01	01	02	4,43	12
01	02	01	3,72	7
03	01	02	3,60	7
02	01	04	3,57	7
02	01	05	3,57	7
02	01	07	3,57	7
01	04	12	3,46	7
02	01	31	3,46	7
04	05	01	3,22	6
02	02	01	3,20	6
01	04	01	3,11	6
04	04	45	3,07	6
04	04	25	2,68	5
04	05	48	2,64	5
04	04	51	2,44	5
04	02	01	2,39	4
01	03	18	2,05	4
04	04	15	1,86	4
04	05	10	1,84	3
04	05	52	1,81	3
03	02	02	1,77	3
03	03	01	1,63	3
04	05	51	1,56	3
04	05	05	1,04	2

GARCIA MORENO - VALOR TERRENOS URBANOS BIENIO 2026/2027

SECTOR	COLOR	LIMITES	PUNTAJE	VALOR
SECTOR 1	[Red]	LIMITE SUPERIOR	8,22	11,00
		LIMITE INFERIOR	6,73	9,00
SECTOR 2	[Dark Blue]	LIMITE SUPERIOR	6,55	7,00
		LIMITE INFERIOR	2,98	3,00

GARCIA MORENO - VALOR MZ				
Z	S	M	Pond Total	VAL OR
01	01	34	8.22	11
01	01	45	8.03	11
01	01	26	7.94	11
01	01	17	7.30	10
01	01	36	7.29	10
01	01	46	6.99	9
01	01	47	6.92	9
01	01	35	6.84	9
01	01	48	6.79	9
01	01	37	6.73	9
01	01	33	6.55	7
01	01	07	6.13	7
01	01	56	6.12	7
01	01	03	6.07	6
01	01	55	6.05	6
01	01	11	6.03	6
01	01	08	5.98	6

01	01	09	5.97	6
01	01	04	5.93	6
01	01	43	5.63	6
01	01	44	5.63	6
01	01	25	5.52	6
01	01	54	5.48	6
01	01	42	5.30	6
01	01	16	5.29	6
01	01	06	5.01	5
01	01	24	4.48	5
01	01	05	4.44	5
01	01	32	4.13	4
01	01	31	3.98	4
01	01	18	3.90	4
01	01	57	3.75	4
01	01	52	3.59	4
01	01	01	3.21	3
01	01	10	3.21	3
01	01	41	3.00	3
01	01	02	2.98	3

LOS ANDES - VALOR TERRENOS URBANOS BIENIO 2026/2027

SECTOR	COLOR	LIMITES	PUNTAJE	VALOR
SECTOR 1		LIMITE SUPERIOR	9,10	23,00
		LIMITE INFERIOR	5,89	15,00
SECTOR 2		LIMITE SUPERIOR	5,82	14,00
		LIMITE INFERIOR	1,41	3,00

LOS ANDES VALOR POR MZ				
Z	S	M	Pond Total	VAL OR
01	02	18	9.10	23
01	02	19	7.49	19
01	02	08	6.86	17
01	01	63	6.83	17
01	01	65	6.78	17
01	02	07	6.76	17
01	01	64	6.70	17
01	02	16	6.41	16
01	01	61	6.35	16
01	01	42	6.25	16
01	02	14	6.21	16
01	02	05	6.11	15
01	02	29	5.89	15
01	01	29	5.82	14
01	01	34	5.70	14
01	02	27	5.64	14
01	02	02	5.47	13
01	01	56	5.14	12
01	01	67	5.14	12

01	02	09	8.78	22
01	01	75	8.64	22
01	02	17	8.05	20
01	01	66	7.72	20
01	01	33	5.00	12
01	01	07	4.72	11
01	01	02	4.71	11
01	02	11	4.51	11
01	02	01	4.38	11
01	01	26	4.19	10
01	02	42	4.13	10
01	01	01	4.02	10
01	01	05	3.97	10
01	02	24	3.96	10
01	02	45	3.95	10
01	01	16	3.93	9
01	02	31	3.78	9
01	02	33	2.90	7
01	02	22	2.88	7
01	02	26	2.09	5
01	02	10	2.03	5
01	02	25	1.41	3

**MONTE OLIVO - VALOR TERRENOS URBANOS BIENIO 2026/2027**

SECTOR	COLOR	LIMITE	PUNTAJE	VALOR
SECTOR 1		LIMITE SUPERIOR	8,03	21,00
		LIMITE INFERIOR	6,17	16,00
SECTOR 2		LIMITE SUPERIOR	5,88	12,00
		LIMITE INFERIOR	1,33	3,00

MONTE OLIVO VALOR POR MZ				
Z	S	M	Pond. Total	VALOR
01	01	23	8.03	21
01	01	30	7.10	19
01	01	43	7.05	18
01	01	35	6.91	18
01	01	37	6.58	17
01	01	38	6.51	17
01	01	29	6.45	17
01	01	42	6.40	17
01	01	49	6.17	16
01	01	14	5.88	12
01	01	15	5.60	11
01	01	31	5.47	11
01	01	56	5.38	11

01	01	11	5.22	11
01	01	53	5.12	10
01	01	12	5.07	10
01	01	24	5.01	10
01	01	57	4.93	10
01	01	55	4.90	10
01	01	50	4.80	10
01	01	54	4.61	9
01	01	17	4.50	9
01	01	41	4.23	9
01	01	04	3.49	7
01	01	34	2.89	6
01	01	44	2.60	5
01	01	02	2.27	5
01	01	48	2.20	4
01	01	01	1.33	3
01	01	03	1.33	3

**SAN RAFAEL - VALOR TERRENOS URBANOS BIENIO 2026/2027**

SECTOR	COLOR	LIMITES	PUNTAJE	VALOR
SECTOR 1		LIMITE SUPERIOR	8,85	22,00
		LIMITE INFERIOR	6,16	15,00
SECTOR 2		LIMITE SUPERIOR	5,55	15,00
		LIMITE INFERIOR	1,70	5,00

SAN RAFAEL VALOR POR MZ				
Z	S	M	Pond. Total	VALOR
01	01	05	8.85	22
01	01	12	8.76	22
01	01	06	8.54	21
01	02	11	8.28	21
01	02	09	7.06	18
01	02	02	6.78	17
01	01	07	6.65	17

01	02	10	6.16	15
01	02	01	5.55	15
01	01	01	5.19	14
01	01	03	4.11	11
01	02	06	3.81	10
01	02	12	3.59	10
01	02	17	2.85	8
01	02	16	2.62	7
01	01	02	2.33	6
01	02	04	2.13	6
01	02	03	1.70	5

SAN VICENTE DE PUSIR - VALOR TERRENOS URBANOS BIENIO 2026/2027

SECTOR	COLOR	LIMITES	PUNTAJE	VALOR
SECTOR 1		LIMITE SUPERIOR	9,22	26,00
		LIMITE INFERIOR	6,53	18,00
SECTOR 2		LIMITE SUPERIOR	6,45	18,00
		LIMITE INFERIOR	5,28	15,00
SECTOR 2		LIMITE SUPERIOR	5,15	13,00
		LIMITE INFERIOR	2,75	7,00

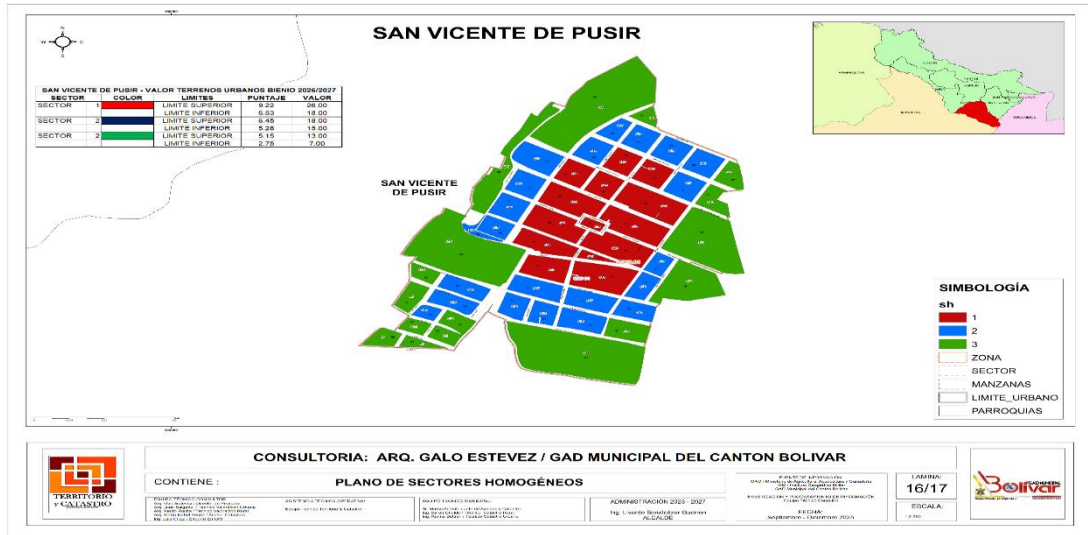
SAN VICENTE DE PUSIR VALOR POR MZ				
Z	S	M	Pond. Total	VALOR
01	01	29	9.22	26
01	01	46	8.84	25
01	01	44	8.78	25
01	01	22	8.49	24
01	01	47	8.43	24
01	01	20	8.12	23
01	01	53	8.08	23
01	01	38	7.91	22
01	01	36	7.65	22
01	01	27	7.53	21
01	01	30	7.48	21

01	01	21	7.13	20
01	01	52	6.58	19
01	01	18	6.53	18
01	01	54	6.45	18
01	01	03	6.43	18
01	01	64	6.43	18
01	01	40	6.42	18
01	01	17	6.40	18
01	01	02	6.40	18
01	01	58	6.37	18
01	01	63	6.28	18
01	01	24	6.27	17
01	01	51	6.19	17
01	01	59	6.13	17
01	01	11	6.09	17

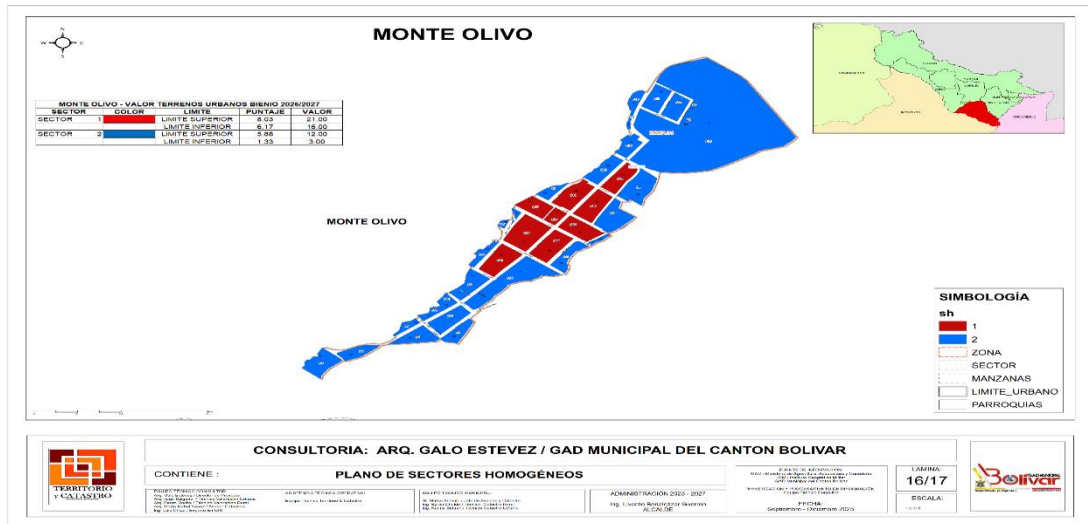
01	01	32	6.07	17
01	01	60	6.05	17
01	01	12	6.03	17
01	01	61	6.00	17
01	01	26	5.94	17
01	01	48	5.94	17
01	01	08	5.79	16
01	01	06	5.70	16
01	01	70	5.28	15
01	01	23	5.15	13
01	01	62	5.09	13
01	01	65	4.95	12
01	01	07	4.88	12

01	01	16	4.84	12
01	01	57	4.62	12
01	01	69	4.59	12
01	01	33	4.49	11
01	01	55	4.47	11
01	01	01	4.29	11
01	01	66	4.28	11
01	01	50	4.06	10
01	01	71	3.64	9
01	01	67	3.61	9
01	01	73	3.58	9
01	01	68	2.75	7

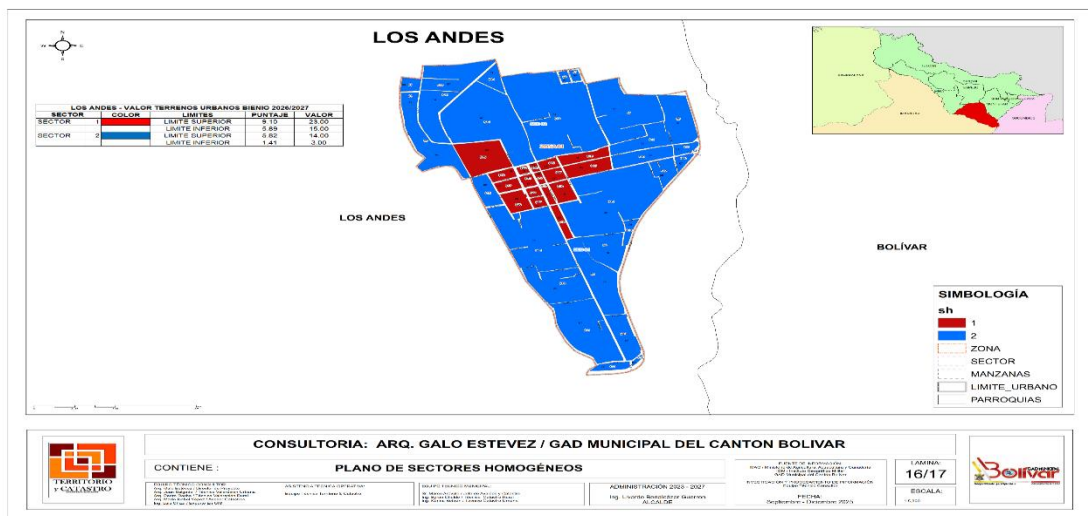




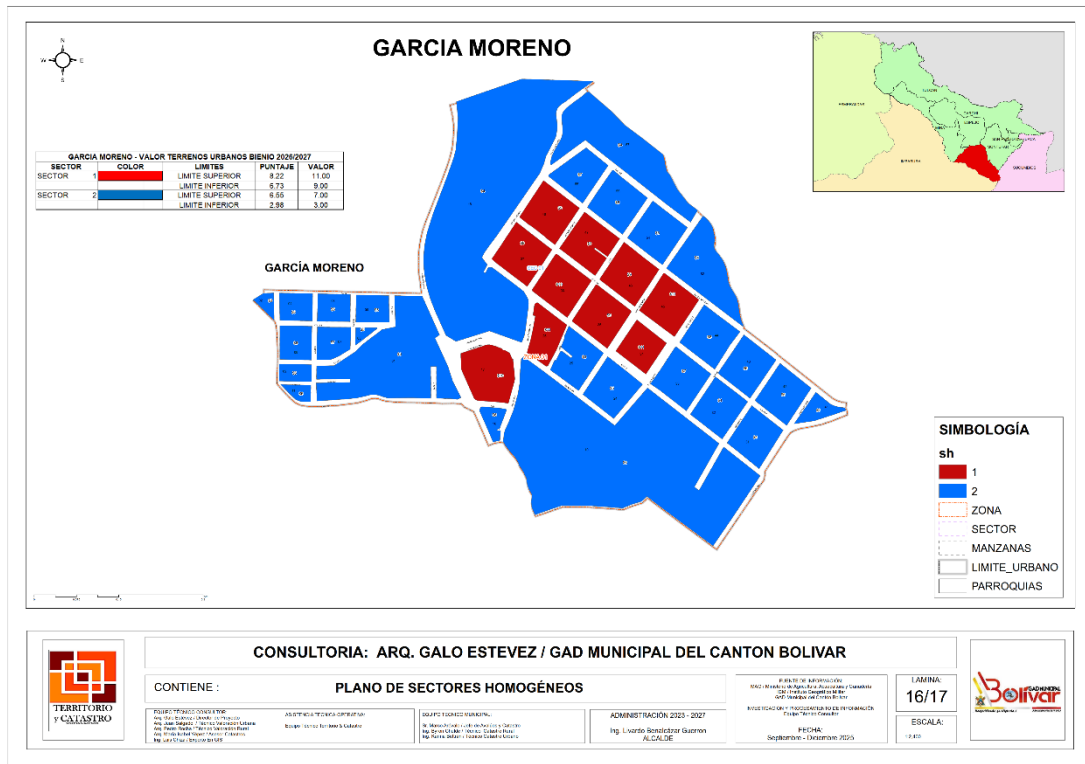
Plano de valor de Suelo del núcleo urbano de la parroquia Monte Olivo



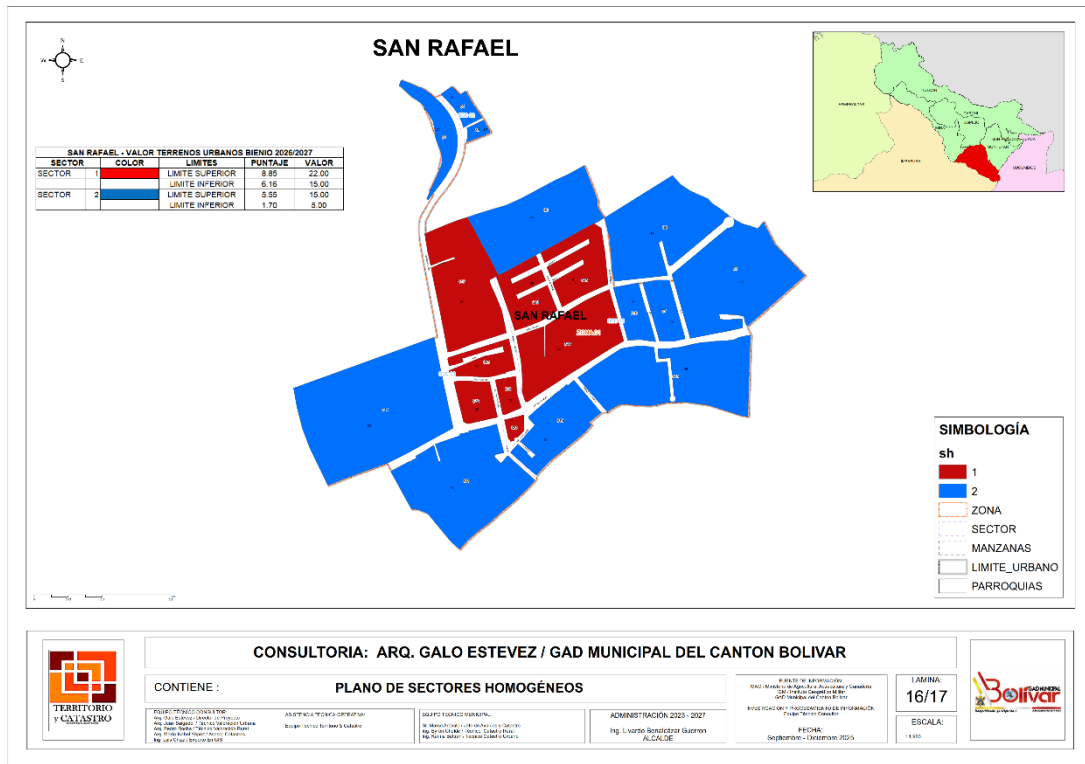
Plano de valor de Suelo del núcleo urbano de la parroquia Los Andes



Plano de valor de Suelo del núcleo urbano de la parroquia García Moreno



Plano de valor de Suelo del núcleo urbano de la parroquia San Rafael



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) Topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) Geométricos: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

#### CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i>	1.0 a .93

<p><i>TELÉFONO</i></p> <p><i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i></p> <p><i>ASEO DE CALLES</i></p>	
---	--

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

<p><i>VI</i> = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO</p> <p><i>Vsh</i> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL</p> <p><i>Fa</i> = FACTOR DE AFECTACION</p> <p><i>S</i> = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>
--

Desglosándose como:

- (*Vsh*) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (*Fa*) obtención del factor de afectación; y,
- (*S*) Superficie del terreno

## 2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el cálculo del valor m2 de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

# GOBIERNO AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

GAD MUNICIPAL DE BOLÍVAR							
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA OBTENER EL VALOR M2 DE EDIFICACIONES							
Constante de Reposición	Valor						
Número de Pisos							
0-1	25,0173						
2	24,2619						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>							
<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Estructura	0.0000	Revestimiento de P...	0.0000	Tumbados	0.0000	Sanitarios	0.0000
Aporticado	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Soportante	0.0000	Madera Común	0.2150	Madera Común	0.4420	Pozo Ciego	0.9990
Mixto	0.0000	Caña	0.0755	Caña	0.1610	Canalización Aguas Servidas	0.9990
Edad de la Construcción	0.0000	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	2.5010	Canalización Aguas Lluvias	0.9990
1-5	0.0000	Arena-Cemento	0.2100	Bahareque	0.0000	Canalización Combinado	0.9990
6-10	0.0000	Tierra	0.0000	Enlucidos Arena Cement	0.2850	<b>Baños</b>	0.0000
11-20	0.0000	Mármol	3.5210	Enlucidos Tierra	0.1815	No tiene	0.0000
21-40	0.0000	Marmeton	2.1920	Grafiado	0.4250	Letrina	0.0310
41-60	0.0000	Marmolina	1.1210	Champiado	0.4040	Baño Común	0.0530
61-80	0.0000	Baldosa Cemento	0.5000	Fibro Cemento	0.6630	Medio Baño	0.0970
80 a más	0.0000	Baldosa Cerámica	0.7380	Fibra Sintética	2.2120	Un Baño	0.1330
Estado de Conservación	0.0000	Parquet	1.4230	Estuco	0.4040	Dos Baños	0.2660
Estable	0.0000	Vinyl	0.3650	Gypsum	5.4801	Tres Baños	0.3990
A Reparar	0.0000	Tablón-Duela	0.3980	<b>Cubierta</b>	0.0000	Cuatro Baños	0.5320
Total deterioro	0.0000	Tablon / Gress	1.4230	Enlucidos Arena Cement	0.3100	+ de 4 Baños	0.6660
Reparación	0.0000	Tabla	0.2650	Baldosa Cemento	0.2050	<b>Eléctricas</b>	0.0000
		Azulejo	0.6490	Baldosa Ceramica	0.7380	No tiene	0.0000
<b>ESTRUCTURA</b>	0.0000	Cemento Alisado	0.5049	Azulejo	0.6490	Alambre Exterior	0.5940
<b>Columnas y Pilastras</b>	0.0000	Porcelanato	5.4801	Fibro Cemento	0.6370	Tubería Exterior	0.6250
No Tiene	0.0000	Piso Flotante	5.4801	Teja Común	0.7910	Empotradas	0.6460
Hormigón Armado	2.6100	<b>Revestimiento Interi</b>	0.0000	Teja Vidriada	1.2400	<b>OTRAS INVERSIONES</b>	0.0000
Hormigón Ciclópeo	4.0494	No tiene	0.0000	Zinc	0.4220	NO TIENE	0.0000
Hormigón Simple	4.0494	Madera Común	0.6590	Polietileno	0.0000	<b>Sauna / Turco / Hidromasa</b>	0.0000
Pilotes	1.4130	Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0.0000	Número metros	0.0000
Hierro	1.4120	Madera Fina	3.7260	Ruberoy	0.0000	+6 Personas	0.0000
Madera	0.7020	Enlucidos Arena Cem	0.4240	Paja-Hojas	0.1170	6 Personas	0.0000
Caña	0.4970	Enlucidos Tierra	0.2400	Cady	0.1170	10 Personas	0.0000
Madera Fina	0.5300	Marmol	2.9950	Tejuelo	0.4090	<b>Ascensor</b>	0.0000
Bloque	0.4680	Marmeton	2.1150	Vidrio	0.4300	2 Personas	0.0000
Ladrillo	0.4680	Marmolina	1.2350	Policarbonato	0.4300	4 Personas	0.0000
Piedra	0.4680	Baldosa Cemento	0.6675	Galvalumen	0.4558	6 Personas	0.0000
Adobe	0.4680	Baldosa Cerámica	1.2240	Policarbonato		10 Personas	0.0000
Tapial	0.4680	Azulejo	0.6490	<b>Puertas</b>	0.0000	<b>Escalera Eléctrica</b>	0.0000
<b>Vigas y Cadenas</b>	0.0000	Grafiado	1.1360	No tiene	0.0000	Tiene	0.0000
No tiene	0.0000	Chafiado	0.6340	Madera Común	0.6420	50 Peldaños	0.0000
Hormigón Armado	0.9350	Enlucido Hornamental	0.0000	Caña	0.0150	<b>Aire Acondicionado</b>	0.0000
Hierro	0.5700	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Fina	1.2700	1-5 Salidas	0.0000
Madera	0.3690	Piedra o Ladrillo Ornar	5.4801	Aluminio	1.6620	6-10 Salidas	0.0000
Caña	0.1170	Estucado	5.4801	Enrollable	0.8630	10 o más Salidas	0.0000
Madera Fina	0.6170	<b>Revestimiento Exteri</b>	0.0000	Hierro-Madera	1.2010	<b>Sist. De Red / Seguridad</b>	0.0000
<b>Entre Pisos</b>	0.0000	No tiene	0.0000	Madera Malla	0.0300	Max. Seg.	0.0000
No Tiene	0.0000	Madera común	0.8413	Tol Hierro	1.1690	Min. Seg.	0.0000
Losa Horm. Armado	0.9500	Madera fina	0.6146	Hierro	5.4801	<b>Piscinas</b>	0.0000
Hierro	0.6330	Enlucidos Arena Cem	0.1970	<b>Ventanas</b>	0.0000	Temperada	0.0000
Madera	0.3870	Enlucidos Tierra	0.0870	No tiene	0.0000	Fría	0.0000
Caña	0.1370	Marmol	0.9991	Hierro	0.3050	No Tiene	0.5000
Madera Fina	0.4220	Marmeton	0.7020	Madera Común	0.1690	<b>Cerramientos</b>	0.0000
Madera y Ladrillo	0.3700	Marmolina	0.4091	Madera Fina	0.3530	Bloque	0.0000
Bóveda de Ladrillo	1.1970	Baldosa Cemento	0.2227	Aluminio	0.4740	Adobe/Tapial	0.0000
Bóveda de Piedra	1.1970	Baldosa Cerámica	0.4060	Enrollable	0.2370	Malla	0.0000
<b>Paredes</b>	0.0000	Grafiado	0.3790	Hierro-Madera	1.0000	Piedra	0.0000
No tiene	0.0000	Champiado	0.2086	Madera Malla	0.0630	Ladrillo	0.0000
Muro Horm. Armado	0.9314	Aluminio	3.5349	<b>Cubre Ventanas</b>	0.0000	Alambre de Púas	45.0000
Madera Común	0.6730	Cemento Alisado	0.0000	No tiene	0.0000	<b>Vías y Caminos</b>	0.0000
Caña	0.3600	Fachaleta	5.4801	Hierro	0.1850	Piedra	0.0000
Madera Fina	1.6650	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Común	0.0870	Asfalto	0.0000
Bloque	0.8140	Piedra	1.0972	Caña	0.0000	Adoquín	0.0000
Ladrillo	0.7300	Estucado	5.4801	Madera Fina	0.4090	Ladrillo	0.0000
Piedra	0.6930	Alocubond	2.7221	Aluminio	0.1920	Cemento	0.0000
Adobe/Tapia	0.6050	Espacato	2.7221	Enrollable	0.6290	<b>Instalación Deportiva</b>	0.0000
Tapial	0.5130	Piel de Vidrio	2.7221	Madera Malla	0.0210	Asfalto	0.0000
Bahareque	0.4130	<b>Revestimiento Escal</b>	0.0000	<b>Closets</b>	0.0000	Adoquín	0.0000
Fibro-Cemento	0.7011	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Ladrillo	0.0000
Gypsum	0.7011	Madera Común	0.0300	Madera Común	0.3010	Cemento	0.0000
<b>Escalera</b>	0.0000	Caña	0.0150	Madera Fina	0.8820	Césped	0.0000
No Tiene	0.0000	Madera Fina	0.1490	Aluminio	0.1920	Piedra	6.0000
Hormigón Armado	0.1010	Enlucidos Arena Cem	0.0170	Tol Hierro	0.1920	Césped Sintético	0.5000
Hormigón Ciclópeo	0.0851	Enlucidos Tierra	0.0045			Césped Natural	0.5000
Hormigón Simple	0.0940	Marmol	0.1030			<b>CABLE TV</b>	0.0000
Hierro	0.0880	Marmeton	0.0601			Tiene	0.5000
Madera	0.0690	Marmolina	0.0402			<b>BARBACOA</b>	0.0000
Caña	0.0251	Baldosa Cemento Vini	0.0310			Tiene	0.5000
Madera Fina	0.0890	Baldosa Cerámica	0.0623			<b>Instalaciones ESPECIALES</b>	0.0000
Ladrillo	0.0440	Grafiado	0.0000			Tiene	0.5000
Piedra	0.0600	Champiado	0.0000			<b>Instalaciones Deportivas</b>	0.0000
<b>Cubierta</b>	0.0000	Enlucido hornamental	0.0250			Cemento	0.5000
Losa Horm. Armado	1.8600	Piedra o Ladrillo ornar	5.4801				
Hierro	1.3090	Granito	5.4801				
Estereoestructura	7.9540	Porcelanato	5.4801				
Madera Común	0.5500						
Caña	0.2150						
Madera Fina	1.6540						
Vigas Metálicas	5.4801						

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios con los rubros de la localidad. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial.
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de factores de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición, determinadas para cada bienio, de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m<sup>2</sup>, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

**CUADRO DE FACTORES DE  
DEPRECIACIÓN**  
Factores de Depreciación de Edificación Urbano  
– Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61

21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2

89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
----	-----	------	------	------	------	-----	-----

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

*Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.*  
*El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.*

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
 AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: base imponible igual a cero (BI= 0); base imponible diferente de cero BI≠0; base imponible igual al valor de la propiedad BI= VP.

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

- a) Solares No Edificados: El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b) Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Procedimiento técnico que debe estar determinado por la municipalidad, sobre ese territorio configurar el hecho generador del tributo, caso contrario será inaplicable.

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Procedimiento técnico que debe estar determinado por la municipalidad, sobre ese territorio, solo van los sectores urbanos consolidados, en los que se debe configurar el hecho generador del tributo, caso contrario será inaplicable.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la

tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de UNO PUNTO CATORCE POR MIL (1,14 POR MIL).

La tarifa puede ser única para toda el área urbana del cantón, o múltiple, por sectores urbanos, parroquias, sectores identificados en el auge de su desarrollo, sectores identificados en la convocatoria del mercado de suelo, procesos coyunturales, que, de acuerdo a la política tributaria municipal, deben estar definidos.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante Ordenanza en el PUGS.

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza. Los predios adquiridos en copropiedad en alícuotas definidas, derechos y acciones, o es el resultado del proceso de sucesión como propiedad indivisa, la determinación tributaria seguirá el procedimiento correspondiente aparte del régimen de propiedad horizontal.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

## **CAPÍTULO V**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad o posesión Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas declaradas por norma local del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas del cantón.

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

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

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- El valor de reposición de las edificaciones registrada en el catastro predial vigente
- 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:

## 1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

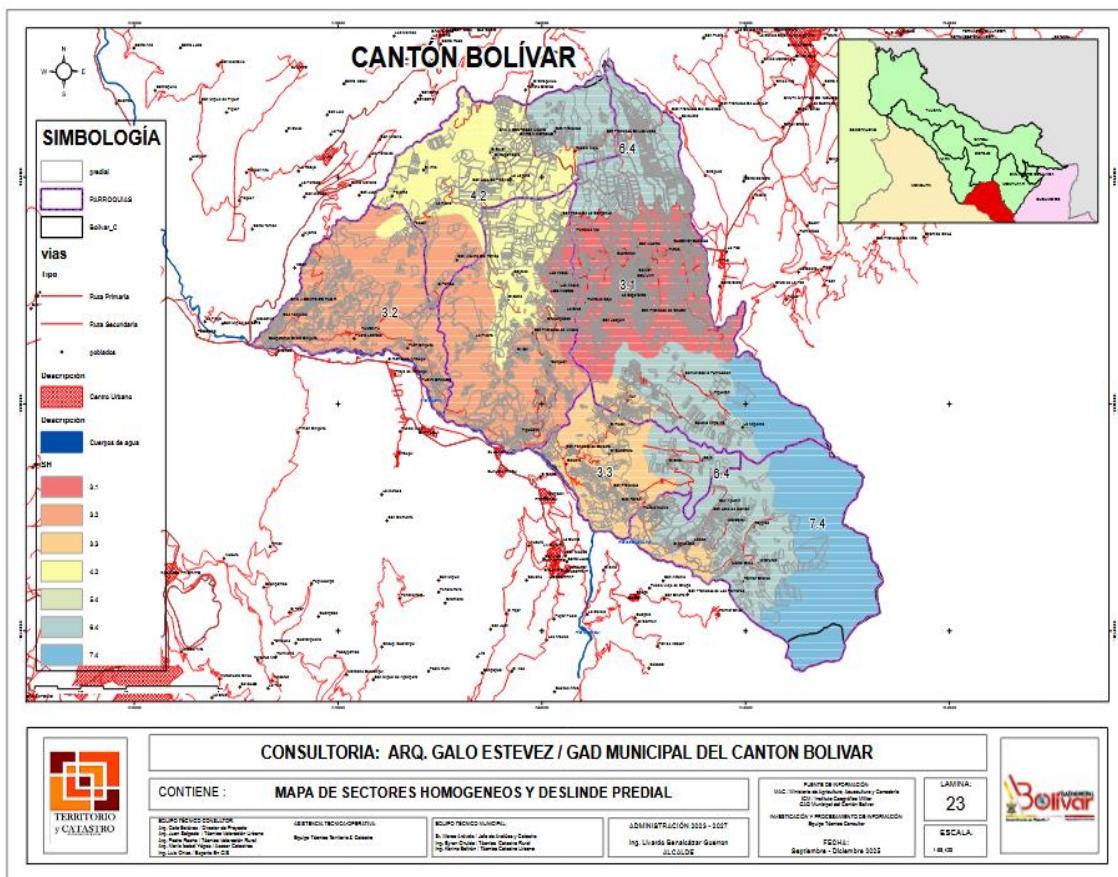
Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO* y de otras fuentes oficiales, a ser compatibilizada con la información de campo.

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

## SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BOLÍVAR



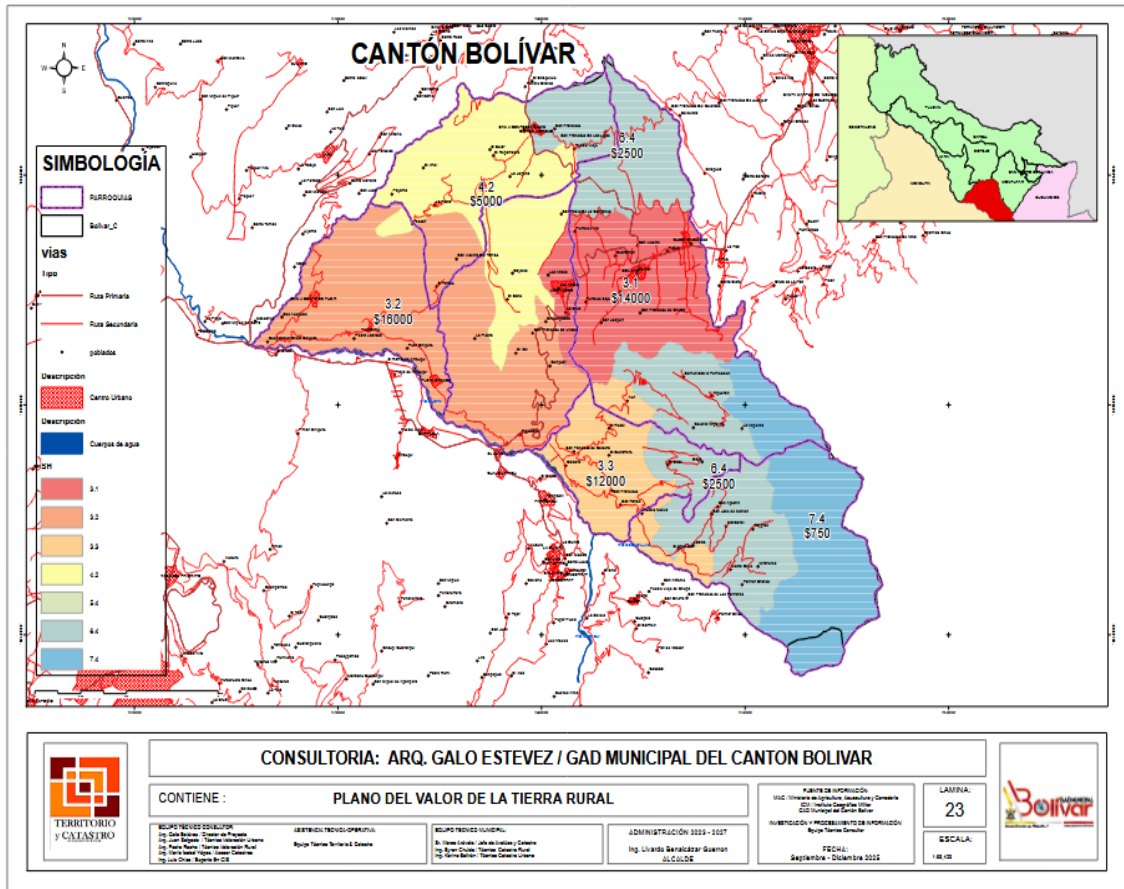
CUADRO DE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL SECTOR RURAL DE BOLÍVAR

No.	SECTORES	COLOR
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3,1	Red
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3,2	Naranja
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3,3	Naranja claro
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4,2	Amarillo
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6,4	Verde claro
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7,4	Azul

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

del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

### PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA



CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA DEL SECTOR RURAL DE BOLÍVAR

No.	SECTORES	COLOR	VALOR
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3,1		14.000
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3,2		23.000
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3,3		20.000
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4,2		6.000
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6,4		4.500
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7,4		750

### TABLAS DE INDIVIDUALIZACION DE PRECIOS POR TAMAÑO

La siguiente tabla de precios se aplicará a los predios que tienen correspondencia con la superficie que cada predio tenga, para lo cual se coloca el precio promedio de sector de acuerdo con las clases de tierra predominantes y se distribuye los valores por rangos de superficie en cada uno de los sectores homogéneos, como se observa a continuación:

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	90	1,32	41876	37578	33279	28980	24681	20382	19456	18529	17603	16676	15750	14824	13897	13897	
2	79	1,16	36758	32985	29211	25438	21665	17891	17078	16265	15451	14638	13825	13012	12199	12199	
3	68	1	31640	28392	25144	21896	18648	15400	14700	14000	13300	12600	11900	11200	10500	10500	
4	57	0,84	26522	23799	21077	18354	15631	12909	12322	11735	11149	10562	9975	9388	8801	8801	
5	46	0,68	21404	19206	17009	14812	12615	10418	9944	9471	8997	8524	8050	7576	7103	7103	
6	35	0,51	16285	14614	12942	11270	9598	7926	7566	7206	6846	6485	6125	5765	5404	5404	
7	24	0,35	11167	10021	8874	7728	6582	5435	5188	4941	4694	4447	4200	3953	3706	3706	
8	13	0,19	6049	5428	4807	4186	3565	2944	2810	2676	2543	2409	2275	2141	2007	2007	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				14000													
Superficie Predominante de zona:				1.0000 - 5.0000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	90	1,32	48918	44005	39092	34179	29266	24353	23294	22235	21176	20118	19059	18000	16941	16941	
2	79	1,16	42939	38626	34314	30001	25689	21376	20447	19518	18588	17659	16729	15800	14871	14871	
3	68	1	36960	33248	29536	25824	22112	18400	17600	16800	16000	15200	14400	13600	12800	12800	
4	57	0,84	30981	27870	24758	21647	18535	15424	14753	14082	13412	12741	12071	11400	10729	10729	
5	46	0,68	25002	22491	19980	17469	14958	12447	11906	11365	10824	10282	9741	9200	8659	8659	
6	35	0,51	19024	17113	15202	13292	11381	9471	9059	8647	8235	7824	7412	7000	6588	6588	
7	24	0,35	13045	11735	10424	9114	7804	6494	6212	5929	5647	5365	5082	4800	4518	4518	
8	13	0,19	7066	6356	5647	4937	4227	3518	3365	3212	3059	2906	2753	2600	2447	2447	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				16000													
Superficie Predominante de zona:				5.0000 - 10.0000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.3																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	90	1,32	37482	33798	30113	26428	22744	19059	18265	17471	16676	15882	15088	14294	13500	13500	
2	79	1,16	32901	29667	26432	23198	19964	16729	16032	15335	14638	13941	13244	12547	11850	11850	
3	68	1	28320	25536	22752	19968	17184	14400	13800	13200	12600	12000	11400	10800	10200	10200	
4	57	0,84	23739	21405	19072	16738	14404	12071	11568	11065	10562	10059	9556	9053	8550	8550	
5	46	0,68	19158	17274	15391	13508	11624	9741	9335	8929	8524	8118	7712	7306	6900	6900	
6	35	0,51	14576	13144	11711	10278	8845	7412	7103	6794	6485	6176	5868	5559	5250	5250	
7	24	0,35	9995	9013	8030	7048	6065	5082	4871	4659	4447	4235	4024	3812	3600	3600	
8	13	0,19	5414	4882	4350	3817	3285	2753	2638	2524	2409	2294	2179	2065	1950	1950	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				12000													
Superficie Predominante de zona:				10.0000 - 20.0000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.22																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	90	1,32	157129	135635	114141	92647	71338	66706	62074	57441	52809	48176	43544	38912	34279	34279	
2	79	1,16	137925	119058	100191	81324	62619	58553	54487	50421	46354	42288	38222	34156	30090	30090	
3	68	1	118720	102480	86240	70000	53900	50400	46900	43400	39900	36400	32900	29400	25900	25900	
4	57	0,84	99515	85902	72289	58676	45181	42247	39313	36379	33446	30512	27578	24644	21710	21710	
5	46	0,68	80311	69325	58339	47353	36462	34094	31726	29359	26991	24624	22256	19888	17521	17521	
6	35	0,51	61106	52747	44388	36029	27743	25941	24140	22338	20537	18735	16934	15132	13331	13331	
7	24	0,35	41901	36169	30438	24706	19024	17788	16553	15318	14082	12847	11612	10376	9141	9141	
8	13	0,19	22696	19592	16487	13382	10304	9635	8966	8297	7628	6959	6290	5621	4951	4951	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				70000													
Superficie Predominante de zona:				0.1500 - 0.2000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	90	1,58	18632	16800	14968	13137	11305	9474	9079	8684	8289	7895	7500	7105	6711	6317	6711
2	79	1,39	16354	14747	13139	11531	9924	8316	7969	7623	7276	6930	6583	6237	5890	5544	5890
3	68	1,19	14077	12693	11309	9926	8542	7158	6860	6561	6263	5965	5667	5368	5070	4772	5070
4	57	1	11800	10640	9480	8320	7160	6000	5750	5500	5250	5000	4750	4500	4250	4000	4250
5	46	0,81	9523	8587	7651	6714	5778	4842	4640	4439	4237	4035	3833	3632	3430	3228	3430
6	35	0,61	7246	6533	5821	5109	4396	3684	3531	3377	3224	3070	2917	2763	2610	2456	2610
7	24	0,42	4968	4480	3992	3503	3015	2526	2421	2316	2211	2105	2000	1895	1789	1684	1789
8	13	0,23	2691	2427	2162	1898	1633	1368	1311	1254	1197	1140	1083	1026	969	912	969
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				5000													
Superficie Predominante de zona:				10.0000 - 20.0000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.4																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,31	2,08	1,85	1,61	1,38	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,8
1	90	2,57	14850	13359	11867	10376	8884	7393	7071	6750	6429	6107	5786	5464	5143	4822	5143
2	79	2,26	13035	11726	10417	9108	7798	6489	6207	5925	5643	5361	5079	4796	4514	4232	4514
3	68	1,94	11220	10093	8966	7839	6713	5586	5343	5100	4857	4614	4371	4129	3886	3644	3886
4	57	1,63	9405	8460	7516	6571	5627	4682	4479	4275	4071	3868	3664	3461	3257	3054	3257
5	46	1,31	7590	6828	6065	5303	4541	3779	3614	3450	3286	3121	2957	2793	2629	2465	2629
6	35	1	5775	5195	4615	4035	3455	2875	2750	2625	2500	2375	2250	2125	2000	1875	2000
7	24	0,69	3960	3562	3165	2767	2369	1971	1886	1800	1714	1629	1543	1457	1371	1286	1371
8	13	0,37	2145	1930	1714	1499	1283	1068	1021	975	929	882	836	789	743	697	743
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				2500													
Superficie Predominante de zona:				5.0000 - 10.0000													

MUNICIPIO DE BOLIVAR																	
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.1																	
CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	90	3,75	6356	5704	5051	4399	3746	3094	2953	2813	2672	2531	2391	2250	2109	1968	2109
2	79	3,29	5579	5007	4434	3861	3288	2716	2592	2469	2345	2222	2098	1975	1852	1729	1852
3	68	2,83	4803	4310	3817	3324	2831	2338	2231	2125	2019	1913	1806	1700	1594	1487	1594
4	57	2,38	4026	3612	3199	2786	2373	1959	1870	1781	1692	1603	1514	1425	1336	1247	1336
5	46	1,92	3249	2915	2582	2248	1915	1581	1509	1438	1366	1294	1222	1150	1078	1006	1078
6	35	1,46	2472	2218	1964	1711	1457	1203	1148	1094	1039	984	930	875	820	765	820
7	24	1	1695	1521	1347	1173	999	825	788	750	713	675	638	600	563	525	563
8	13	0,54	918	824	730	635	541	447	427	406	386	366	345	325	305	285	305
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0
Valor promedio base investigado:				750													
Superficie Predominante de zona:				1.0000 - 5.0000													

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

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de

mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,

- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

*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

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

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 o predio (que constan en el sistema catastral municipal), de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

*Valoración individual del terreno*

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
S = SUPERFICIE DEL TERRENO  
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN  
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO  
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS  
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA  
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
FaSB = FACTOR 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.*

## 2. Valor de edificaciones

(Si la determinación tributaria es similar a lo desarrollado en el valor de las edificaciones urbanas, se considera: para el valor de las edificaciones en suelo rural; el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 26 numeral 2 de esta ordenanza, del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

COOTAD Art. 520.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es del CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0,75 POR MIL).

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;

- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

### **DISPOSICION GENERAL**

Primera.- DEROGATORIA, Deróguense todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta Ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Bolívar, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, gaceta municipal y la página web de la municipalidad de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, a los 10 días del mes de enero del año 2026.

Ing. Livardo Benalcázar  
ALCALDE GADMCB

Ab. Ibeth Andreina Armas Mena  
SECRETARIA GENERAL (E)

### **CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN**

La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar CERTIFICA.- Que 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, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 09 de enero del 2026 en primer debate y Sesión

Extraordinaria celebrada el 10 de enero del 2026 en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 literal a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Ab. Ibeth Andreina Armas Mena  
SECRETARIA GENERAL (E)

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, 10 de enero del año 2026, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se remite en tres ejemplares 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, al señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para su sanción u observación correspondiente.

Ab. Ibeth Andreina Armas Mena  
SECRETARIA GENERAL (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, 10 de enero del año 2026. Sanciono y Ordeno su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución [www.municipiobolivar.gob.ec](http://www.municipiobolivar.gob.ec) y en el Registro Oficial 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, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón  
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Sancionó y Ordenó su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución [www.municipiobolivar.gob.ec](http://www.municipiobolivar.gob.ec) y en el Registro Oficial 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, el señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 10 días del mes de enero días del año 2026.- LO CERTIFICO.

Ab. Ibeth Andreina Armas Mena  
SECRETARIA GENERAL (E)