

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Cuenca: Que reforma a la Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2
- Cantón San Miguel de Bolívar: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 9
- Cantón San Miguel de Ibarra: De actualización y mantenimiento del avalúo y catastro de inmuebles urbanos para el bienio 2024 - 2025 77

ORDENANZA PROVINCIAL:

- 2023-004-OP-GADPEO-CB Gobierno Provincial de El Oro: De aprobación del presupuesto general, para el ejercicio fiscal 2024..... 117



ALCALDÍA DE
CUENCA

REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO”

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

CONSIDERANDOS:

Que, el artículo 3, numeral 5, de la Constitución de la República establece que son deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”*;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

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

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República señala que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República dispone que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República señala que: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”*;

Que, el artículo 238 de la Carta Magna establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...). Constituyen gobiernos autónomos descentralizados la juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.”*;



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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”*, y en el numeral 2 dicta: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”*;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*;

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que: *“La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”*;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*, señalando en su literal c): *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”*, en su literal m): *“Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;”* y en su literal o): *“Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: *“Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”*; y *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 57 literal x), como atribuciones del concejo municipal, el: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe en el artículo 322 que: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. (...)”*;

Que, el Ministerio de Salud Pública en su acuerdo ministerial No. 000581 de fecha 04 de julio de 2004 en su artículo 1 manda “aprobar el estatuto constitutivo en virtud de lo cual adquiere personería jurídica la Fundación Municipal de la Mujer y el Niño de Cuenca, con sede en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador y que tiene como finalidad dirigir el funcionamiento y la administración de un Hospital Municipal de la Mujer y el Niño, de otros centros programados de servicios que se crearen, articulados al sistema integral de Salud de Cuenca para brindar atención de calidad a las mujeres, niños y familias del cantón Cuenca;

Que, la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: *“Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución.”*;

Que, la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, entró en vigencia a partir de su publicación en la Edición Especial N° 663 del Registro Oficial con fecha 20 de diciembre del 2022.

Que, la Disposición General Octava de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: *“Se ratifican todas las reservas de suelo para equipamientos, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente ordenanza (...).”*

Que, con fecha 12 de enero del 2012, el Concejo Municipal de Cuenca, aprobó la: **“ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO PARROQUIAL DE RICAURTE”**.

En ejercicio de las atribuciones que la ley confiere a los Concejos Municipales en los artículos 7, 57 literal a) y x); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, expide la siguiente:

REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO”

Art. 1.- Objeto: La presente Ordenanza tiene por objeto reformar la: “ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO”, a fin de redefinir la reserva de suelo y la re-planificación vial del sector El Arenal, de la parroquia Ricaurte, para establecer el área de equipamiento de salud (Hospital), lo cual, permitirá otorgar mejores condiciones de vida y prestación de servicios básicos a los habitantes del sector y del cantón Cuenca.

Art. 2.- Dentro del anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO de la Ordenanza, sustitúyase: la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA. RICAURTE-1 PARQUE BARRIAL E INFANTIL, por la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA RICAURTE-1 EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN contenida en la presente ordenanza reformativa.

Art. 3.- Dentro del anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO de la Ordenanza, sustitúyase: la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA. RICAURTE-2 ESCUELA Y COLEGIO ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA RICAURTE-2 EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN contenida en la presente ordenanza reformativa.

Art. 4.- Dentro del anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO de la Ordenanza, inclúyase: la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA

PÚBLICA RICAURTE-28 EQUIPAMIENTO DE SALUD contenida en la presente ordenanza reformativa.

Art. 5.- Sustitúyase: el anexo 5.11.1. AFECTACIONES POR OBRA O INTERES PÚBLICO de la Ordenanza, por el anexo 5.11.1. AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO contenido en la presente ordenanza reformativa.

Art. 6.- Inclúyase a continuación del anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO de la Ordenanza, el anexo 3.4.1.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, VIALIDAD contenido en la presente ordenanza reformativa.

Art. 7.- En el anexo 3.4.1.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, VIALIDAD de la Ordenanza, inclúyase la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA, VIALIDAD RICAURTE-1 PLANIFICACIÓN VIAL contenida en la presente ordenanza reformativa.

Art. 8.- En la Disposición General Segunda de la Ordenanza, inclúyase a continuación del anexo 3.4.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, el anexo 3.4.1.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, VIALIDAD.

Art. 9.- Sustitúyase la Disposición General Octava por lo siguiente: **DISPOSICIÓN GENERAL OCTAVA:** Se ratifican todas las reservas de suelo para obras públicas o de interés público, equipamientos, vías y vivienda de interés social, y las restricciones por canales de riego y servidumbres de infraestructura, constantes en las planificaciones previas a la aprobación de la presente Ordenanza.

Las reservas de suelo destinadas para obras públicas o de interés público, equipamiento y vivienda de interés social, seguirán un proceso de evaluación con la finalidad de determinar si deberán ser ratificadas, rectificadas o levantadas.

El proceso de evaluación responderá a los siguientes criterios, en orden de importancia:

- a) Necesidad de la administración pública e interés público, en el que prevalezca el interés general sobre el interés particular. Solamente en este caso podrá realizarse un análisis individual de la afectación.
- b) Temporalidad.
- c) Predios que cuenten con autorizaciones administrativas para construcción de edificaciones y se encuentren construidas o en proceso de ejecución.
- d) Cumplimiento de estándares por Polígonos de Intervención Territorial.
- e) Localización.
- f) Consecución del modelo territorial.
- g) Consulta a otras instituciones competentes.

El proceso de evaluación lo realizará la Dirección General de Planificación Territorial y su informe será puesto en consideración de la Comisión de Urbanismo para su aprobación.

Una vez que se cuente con los informes antes señalados, sólo si éstos recomendaran la rectificación o levantamiento de las afectaciones, serán puestos a conocimiento del I. Concejo Cantonal para su resolución en aplicación del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y, de ser aprobados, se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con la ley y los anexos en las cuales se determinan.

Art. 10.- Incorpórese la **DISPOSICIÓN GENERAL DECIMA SEXTA:** Constituyen parte integrante de la presente ordenanza los siguientes anexos:

- 1.- FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA RICAURTE-1 EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN.
- 2.- FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA RICAURTE-2 EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN.
- 3.- FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA RICAURTE-28 EQUIPAMIENTO DE SALUD.
- 4.- 5.11.1. AFECTACIONES POR OBRA O INTERES PÚBLICO.
- 5.- 3.4.1.1. FICHAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO, VIALIDAD.
- 6.- FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA, VIALIDAD RICAURTE-1 PLANIFICACIÓN VIAL.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Deróguese toda disposición contenida en ordenanzas, reglamentos, resoluciones, e instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se contrapongan al contenido de la FICHA DE AFECTACIONES POR OBRA PÚBLICA, VIALIDAD RICAURTE-1 PLANIFICACIÓN VIAL, contenida en la presente ordenanza reformativa.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 25 de noviembre de 2023.



Ph.D. Cristian Zamora Matute
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA



Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Reforma de Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el jueves 09 de noviembre y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el sábado 25 de noviembre de 2023, respectivamente.-Cuenca, 07 de diciembre de 2023.



Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.-Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 07 de diciembre de 2023.



Ph.D. Cristian Zamora Matute
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ph.D. Cristian Zamora Matute, Alcalde del cantón Cuenca, el siete de diciembre del dos mil veintitrés.-**CERTIFICO.**



Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**



ORDENANZA DE CATASTRO URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025, DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan 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 (GADSM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información 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 que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural 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 GADsM 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, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

Considerando:

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 el Art. 225 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 *ibidem* 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 *ibidem*, 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 *ibidem*: “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 *ibidem* 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 *ibidem* 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: *1) 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 *ibidem* 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 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 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 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, mediante **RESOLUCIÓN NO 0135-SG-2023** de fecha 28 de diciembre de 2023, el Concejo en pleno con votos de: Lic. Rene Duche, Abg. Hermilton Galeas, Dr. Konrad Mora, Sr. Jimmy Sánchez, Abg. Silvia Verdezoto, Dr. Vinicio coloma, resuelven: Aprobar en primer debate la reducción del 10% de rebaja a las zonas de valor urbana de la parroquia central, las mismas que luego de realizar una comparación técnica con diferentes cantones aledaños, se puede evidenciar que dichas zonas de valor se encuentran elevadas, lo que ha generado malestar por parte de la ciudadanía al momento de realizar trámites de compra y venta de predios, traspaso de dominio,

pagos de fraccionamientos y plusvalía, tomando en cuenta la difícil situación económica que atraviesa el país en estos momentos, cuyos recursos son escasos para realizar dichos tramites municipales, lo cual impide de cierta manera el desarrollo cantonal, por lo tanto se procede a modificar el. **Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA, Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL** de la Propuesta de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.

Que, mediante **RESOLUCIÓN NO 0136-SG-2023** de fecha 30 de diciembre de 2023: el Concejo en pleno con votos de: Lic. Rene Duche, Abg. Hermilton Galeas, Dr. Konrad Mora, Sr. Jimmy Sánchez, Abg. Silvia Verdezoto, Dr. Vinicio Coloma, resuelven: **APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, UNA VEZ QUE SE CUENTA CON LOS INFORMES FAVORABLES DE; PROCURADURÍA SINDICA, FINANCIERO, COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN, URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS**

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

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

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- ÁMBITO 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 San Miguel de Bolívar**.

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.- DEFINICIONES.

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

FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón. El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

ALÍCUOTA. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

AVALÚO DE LOS PREDIOS. – Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

BIEN INMUEBLE. – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

BIENES DE USO PÚBLICO. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

BIEN MOSTRENCO. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

BLOQUE CONSTRUCTIVO. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

CATASTRO INMOBILIARIO MULTIFINALITARIO - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

COMPONENTE ECONÓMICO. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

COMPONENTE FÍSICO. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

COMPONENTE JURÍDICO. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

COMPONENTE TEMÁTICO. - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

CLAVE CATASTRAL. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

DATOS BÁSICOS CATASTRALES. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

DERECHOS Y ACCIONES. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

PREDIO. - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

PROPIEDAD HORIZONTAL. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

SECTOR. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

SUELO RURAL. - Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SUELO URBANO. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

UNIPROPIEDAD. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

VALOR DE LA PROPIEDAD.- a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita 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.

ZONA. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

ZONA HOMOGÉNEA. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso.

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. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

Para el caso del territorio del cantón San Miguel de Bolívar, se tiene identificada la jurisdicción con los siguientes códigos:

Cabecera cantonal área urbana	50
Parroquia rural de Balsapamba	51
Parroquia rural de Bilován	52
Parroquia rural de Regulo de mora	53
Parroquia rural de San Pablo	54
Parroquia rural de Santiago	55
Parroquia rural de San Vicente	56

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

El código territorial local está compuesto por veinticinco dígitos numéricos:

Tabla No. 1: Clave Catastral Urbana

COMPONENTES DE LA CLAVE	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL		
								UNIDAD	BLOQUE	PISO
NUMERO DE DÍGITOS	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3

Tabla No. 1: Clave Catastral Rural

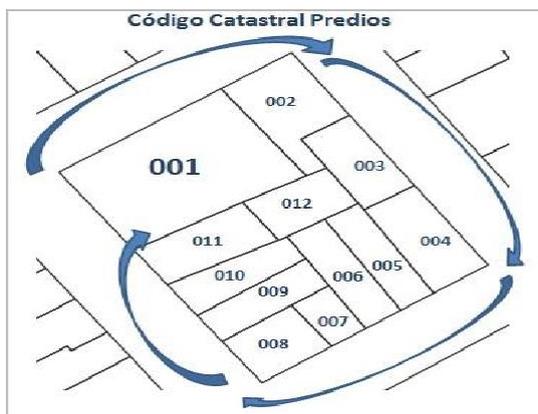
COMPONENTES DE LA CLAVE	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLÍGONO CATASTRAL	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL		
								UNIDAD	BLOQUE	PISO
NUMERO DE DÍGITOS	2	2	2	2	2	3	3	-	-	-

7. 2.- ADMINISTRACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL:

Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a) La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
- b) La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;
- c) Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- d) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves para asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;
- e) Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- f) Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
- g) En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente;
- h) Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;
- i) En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Dirección de Avalúos y Catastro del GADMA;
- j) Cuando no exista una codificación catastral definida para una o más unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de PH”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

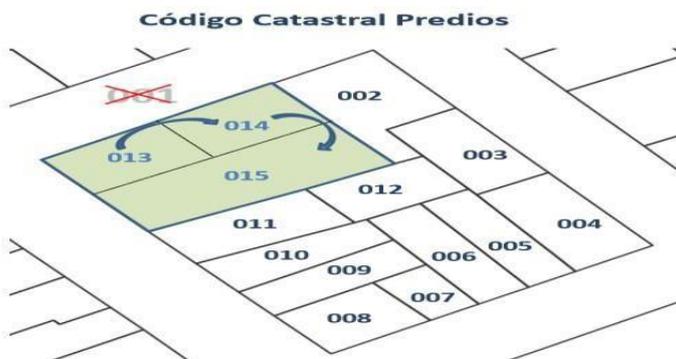
Ilustración 1: Codificación catastral para predios (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial. En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, “012”.

Ilustración 2: Ejemplo de codificación catastral para una actualización catastral de subdivisión.



Fuente: MIDUVI, 2020

Ilustración 3: Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

- a) Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:
- b) Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de “predio”, siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.
- c) La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera: Tres dígitos para la unidad que registra el predio PH, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad PH; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio PH.
- d) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en vertical”, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo.
- e) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en horizontal” la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes a piso.
- f) Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz

7. 3.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio:**
- 02.- 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 la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, 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, 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 **San Miguel de 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 el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

De igual manera se considerará el Art. 14.- De las exoneraciones. **Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.** Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos, de la Ley Orgánica del Adulto Mayor.

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 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 del impuesto 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 un 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 aquel que se impone 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, determinadas 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. Impuesto 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 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, territorio urbano;
- 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.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR,
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año: 2024-2025.

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA CENTRAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	86.00	85.00	95.00	93.00	96.48	72.00	94.00	95.00	89.56	68.00
	DÉFICIT	14.00	15.00	5.00	7.00	3.52	28.00	6.00	5.00	10.44	
SH 2	COBERTURA	66.00	65.00	65.00	88.00	73.84	49.00	75.00	77.00	70.48	81.00
	DÉFICIT	34.00	35.00	35.00	12.00	26.16	51.00	25.00	23.00	29.52	
SH 3	COBERTURA	34.00	36.00	37.00	65.00	10.76	14.00	40.00	41.00	34.72	16.00
	DÉFICIT	66.00	64.00	63.00	35.00	89.23	86.00	60.00	59.00	65.28	
SH 4	COBERTURA	47.00	45.00	47.00	87.00	8.83	26.00	8.26	72.00	42.64	59.00
	DÉFICIT	53.00	55.00	53.00	13.00	99.19	74.00	91.74	28.00	58.36	
SH 5	COBERTURA	48.00	45.00	47.00	82.00	11.59	28.00	11.00	65.00	42.20	78.00
	DÉFICIT	52.00	55.00	53.00	18.00	92.83	72.00	89.00	35.00	57.80	
SH 6	COBERTURA	31.00	33.00	32.00	82.00	16.00	12.00	8.00	68.00	35.25	86.00
	DÉFICIT	69.00	67.00	68.00	18.00	84.00	88.00	92.00	32.00	64.75	
SH 7	COBERTURA	42.00	42.00	41.00	76.00	2.53	18.00	6.00	58.00	35.70	10.00
	DÉFICIT	58.00	58.00	59.00	24.00	97.47	82.00	94.00	42.00	64.30	
PROMEDIO	COBERTURA	50.57	50.14	52.00	81.85	31.43	31.28	34.60	68.00	49.98	398.00
	DÉFICIT	49.43	49.86	48.00	18.15	68.57	68.72	65.40	32.00	50.02	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA SAN VICENTE											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	50.00	50.00	51.00	92.00	3.28	50.00	81.00	59.00	54.53	22.00
	DEFICIT	50.00	50.00	49.00	8.00	96.72	50.00	19.00	41.00	45.46	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA SANTIAGO											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	53.00	56.00	63.00	94.00	9.40	50.00	89.00	71.00	60.67	29.00
	DEFICIT	47.00	44.00	37.00	6.00	90.60	50.00	11.00	29.00	39.33	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA SAN PABLO DE ATENAS											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura. Complementaria		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	49.00	54.00	54.00	84.00	0.15	13.00	89.00	83.00	53.26	24.00
	DEFICIT	51.00	46.00	46.00	16.00	99.85	87.00	11.00	17.00	46.74	
SH 2	COBERTURA	60.00	59.00	60.00	94.00	0.56	54.00	86.00	80.00	61.20	62.00
	DEFICIT	40.00	41.00	40.00	6.00	99.44	46.00	14.00	20.00	38.80	
PROMEDIO	COBERTURA	54.50	56.50	57.00	89.00	0.33	33.50	87.50	81.50	57.47	86.00
	DEFICIT	45.50	43.50	43.00	11.00	99.77	66.50	12.50	18.50	42.53	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA BILOVÁN											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura. Complementaria		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	48.00	61.00	61.00	88.00	0.01	46.00	86.00	97.00	60.87	10.00
	DEFICIT	52.00	39.00	39.00	12.00	99.99	54.00	14.00	3.00	39.13	
SH 2	COBERTURA	21.00	57.00	61.00	48.00	0.03	36.00	75.00	61.00	44.88	22.00
	DEFICIT	79.00	43.00	39.00	52.00	99.97	64.00	25.00	39.00	55.12	
PROMEDIO	COBERTURA	34.50	59.00	61.00	68.00	0.02	41.00	80.50	79.00	52.88	32.00
	DEFICIT	65.50	41.00	39.00	32.00	99.98	59.00	19.50	21.00	47.12	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA BALSAPAMBA											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura. Complementaria		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	27.00	54.00	58.00	55.00	0.10	35.00	78.00	62.00	46.14	29.00
	DEFICIT	73.00	46.00	42.00	45.00	99.00	65.00	22.00	38.00	53.86	

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS											
PARROQUIA REGULO DE MORA											
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestructura. Complementaria		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	46.00	36.00	49.00	90.00	0.01	31.00	76.00	60.00	48.50	16.00
	DEFICIT	54.00	64.00	51.00	10.00	99.99	69.00	24.00	40.00	51.50	

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el **valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR BASE M² DE TERRENO
ÁREA URBANA DEL PARROQUIA CENTRAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²
ZH1. EJE 1		\$ 180
ZH1. EJE 2		\$ 162
ZH1. EJE 3		\$ 144
ZH1. EJE 4		\$ 126
ZH1. EJE 5		\$ 108
ZH1. EJE 6		\$ 90
ZH1. EJE 7		\$ 86.40
ZH1. EJE 8		\$ 72
ZH2. EJE 1		\$ 100.80
ZH2. EJE 2		\$ 90
ZH2. EJE 3		\$ 86.40
ZH2. EJE 4		\$ 72
ZH2. EJE 5		\$ 57.60
ZH3. EJE 1		\$ 72
ZH3. EJE 2		\$ 57.60
ZH3. EJE 3		\$ 54
ZH3. EJE 4		\$ 43.20
ZH3. EJE 5		\$ 36
ZH3. EJE 6		\$ 28.80
ZH4. EJE 1		\$ 72
ZH4. EJE 2		\$ 57.60
ZH4. EJE 3		\$ 54
ZH4. EJE 4		\$ 43.20
ZH4. EJE 5		\$ 36
ZH4. EJE 6		\$ 28.80
ZH5. EJE 1		\$ 90
ZH5. EJE 2		\$ 72
ZH5. EJE 3		\$ 57.60
ZH5. EJE 4		\$ 54
ZH5. EJE 5		\$ 43.20
ZH6. EJE 1		\$ 90
ZH6. EJE 2		\$ 72
ZH6. EJE 3		\$ 57.60
ZH6. EJE 4		\$ 54
ZH6. EJE 5		\$ 43.20
ZH6. EJE 6		\$ 36
ZH6. EJE 7		\$ 28.80
ZH6. EJE 8		\$ 27
ZH6. EJE 8		\$ 18
ZH6. EJE 8		\$ 14.40
ZH7. EJE 1		\$ 72
ZH7. EJE 2		\$ 57.60
ZH7. EJE 3		\$ 36
Expansión urbana		\$ 16
Zona de quebradas		\$ 6

Sírvase encontrar anexo de mapas de valor.

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA SAN VICENTE.

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 24			
ZH1. EJE 2		\$ 19.20			
ZH1. EJE 3		\$ 12			

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA SANTIAGO.

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 24			
ZH1. EJE 2		\$ 19.20			
Zona de quebradas		\$ 6			

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA SAN PABLO

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 80			
ZH1. EJE 2		\$ 64			
ZH1. EJE 3		\$ 40			
ZH1. EJE 4		\$ 32			
ZH 2. EJE 1		\$ 64			
ZH 2. EJE 2		\$ 40			
ZH 2. EJE 3		\$ 32			
Zona de quebradas		\$ 6			

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA BILOVÁN

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 20			
ZH1. EJE 2		\$ 15			
ZH2. EJE 1		\$ 32			
ZH2. EJE 1		\$ 20			

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA BALSAPAMBA

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 50			
ZH1. EJE 2		\$ 40			
ZH1. EJE 3		\$ 25			
ZH1. EJE 4		\$ 12			
Expansión urbana		\$ 9.6			
Zona de quebradas		\$ 6			

VALOR M² DE TERRENO

ÁREA URBANA DEL PARROQUIA REGULO DE MORA

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
ZH1. EJE 1		\$ 20			
ZH1. EJE 2		\$ 16			
Zona de quebradas		\$ 6			

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 m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- b) **Topográficos:** según su pendiente;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.
- d) **Afectaciones de suelo:** paso lateral, derrumbes, deslaves, etc.
- e) **Protección de Ríos y quebradas:** área de afectación o protección de quebradas, riesgos naturales, influencia de obras de infraestructura de restricción de uso, ríos o vertientes de agua.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMETRÍA.

1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO (Frentefond) 1.19 a 0.84.

Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$\text{FFM} = (\text{Ft}/\text{fm})^{0.25}$$

Donde,

FFM = factor frente de la muestra

Ft = frente total del lote tipo (lote a evaluarse)

Fm = frente del lote de la muestra

0.25 = Exponente que equivale a sacar raíz cuarta o sacar dos veces la raíz cuadrada

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Ft/2 o mitad del frente tipo, será 0.84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1.19. Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

$$0.5 \text{ Fm} < \text{Ft} < 2.00 \text{ Fm}$$

Donde,

Ft = frente del lote tipo (lote a evaluarse)

0.5 Fm = mitad del frente de la muestra

2Ft = doble del frente de la muestra

Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19. El factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84

Factor fondo (FPM)

Para aplicar este factor se basa en el Criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$FPM = (Fom / fot)^{0.50}$$

Donde,

- FPM = factor fondo de la muestra
- Fom = fondo relativo / equivalente de la muestra
- Fot = fondo del lote tipo (lote a avaluar)
- 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada.

El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80

Para los lotes con forma irregular, el fondo equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$Pe = S / F$$

Donde,

- Pe = fondo equivalente
- S = área del lote
- F = frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, señalada en esta norma.

1.2.- FORMA (Ftma) 0.98 a 1.00

DETALLE	COEFICIENTE
Regular	1.00
Irregular	0.99
Muy Irregular	0.98
Sin Información	1.00

1.3.- TAMAÑO (Ft) 0.10 a 0.75

FACTORES POR TAMAÑO M2 1 LOTE TIPO (1LT)	
DETALLE	COEFICIENTE
0-200	0.75
200-400	0.70
400-1600	0.60
1600-3000	0.50
3000-5000	0.40
5000-10000	0.30
10000-20000	0.20
+ DE 20.000	0.10

1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Floc) 0.50 a 1.17.

DETALLE	COEFICIENTE
NO TIENE	1.00
ESQUINERO	1.08
EN CABECERA	1.13
INTERMEDIO: 1 frente	1.00
INTERMEDIO: 2 frentes	1.03
EN T	1.17
EN L	1.03
EN CRUZ	1.13
MANZANERO	1.17
TRIANGULO	1.17
EN CALLEJÓN	0.70
INTERIOR	0.50

2.- TOPOGRÁFICOS.

2.1.- USO DE SUELO.

DETALLE	COEFICIENTE
INFORMACIÓN NO DISPONIBLE	1.00
INDUSTRIAL	1.20
COMERCIAL	1.15
SERVICIOS	1.10
RESIDENCIAL	1.00
EQUIPAMIENTO	1.10
RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL	0.99
AGROPECUARIO	0.98
FORESTAL	0.99
ACUÍCOLA	0.98
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	0.96
MÚLTIPLE	1.20

2.2.- PENDIENTE.

DETALLE	COEFICIENTE
PENDIENTE MENOR A 25°	1.00
PENDIENTE ENTRE 25° Y 45°	0.80
PENDIENTE MAYOR DE 45°	0.50

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- AGUA POTABLE.

DETALLE	COEFICIENTE
NO TIENE	0.94
RED PUBLICA	1.00
DE POZO	0.98
DE RIO, VERTIENTE O ACEQUIA	0.97
CARRO REPARTIDOR	0.96
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	0.95
MEDIDOR	1.00

3.2.- ALCANTARILLADO.

DETALLE	COEFICIENTE
NO TIENE	0.93
RED PUBLICA	1.00
POZO SÉPTICO	0.96
POZO CIEGO	0.95
DESCARGA A CUERPOS DE AGUA	0.94

3.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

DETALLE	COEFICIENTE
NO TIENE	0.94
RED PUBLICA	1.00
PANEL SOLAR	0.99
GENERADOR DE LUZ	0.98
MEDIDOR	1.00

4.- VÍAS.

4.1.-TIPO DE ACCESO.

DETALLE	FACTOR (FUV) Con aceras y bordillos	FACTOR (FUV) Si falta algún elemento (aceras y/o bordillos)
NO TIENE	0.80	0.80
AVENIDA	1.08	1,07
CALLE	1.00	0.99
CALLEJÓN	0.99	0.98
CARRETERA DE PRIMER ORDEN	1.08	1.07
CARRETERA DE SEGUNDO ORDEN	1.00	0.99
CARRETERA DE TERCER ORDEN	1.00	0.99
CAMINO DE HERRADURA	0.90	0.81
ESCALINATA	0.98	0.97
PASAJE	0.99	0.98
PEATONAL	0.98	0.97
SENDERO	0.90	0.81

5.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

DETALLE	COEFICIENTE
ACERAS	1.00 a 0.93
BORDILLOS	
COMUNICACIONES	
ELIMINACIÓN DE BASURA	
COBERTURA NATURAL	
DISPONIBILIDAD DE RIEGO	
TRANSPORTE URBANO	

6.- AFECTACIONES DE SUELO.

DETALLE	COEFICIENTE
0,00% - 10,00% - Sin afectación	1,00
10,01% - 20,00% - Afectación leve	0,90
20,01% - 30,00% - Afectación muy baja	0,80
30,01% - 40,00% - Afectación baja	0,70
40,01% - 50,00% - Afectación moderada	0,60
50,01% - 60,00% - Afectación media	0,50
60,01% - 70,00% - Afectación alta	0,40
70,01% - 80,00% - Afectación muy alta	0,30
80,01% - 90,00% - Afectación extrema	0,20
90,01% - 100,00% - Afectación total	0,10

6.1.- AFECTACIONES DE ÁREAS DE INFLUENCIA DE RÍOS Y QUEBRADAS.

El sistema identificara automáticamente el área de afectación o protección de quebradas, riesgos naturales, influencia de obras de infraestructura de restricción de uso, ríos o vertientes de agua y a la misma le asignara el precio de la zona homogénea de menor valor, de acuerdo a la siguiente tabla.

DETALLE	Valor m2
Ancho de rio menor a 3 metros = 15 metros de protección de quebrada	6.00
Ancho de rio menor a 4 metros = 20 metros de protección de quebrada	
Ancho de rio menor a 8 metros = 30 metros de protección de quebrada	
Ancho de rio menor a 10 metros = 40 metros de protección de quebrada	
Ancho de rio menor a 16 metros = 50 metros de protección de quebrada	

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:

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

<i>Donde:</i>	
<i>VI</i>	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
<i>Vsh</i>	VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
<i>Fa</i>	FACTOR DE AFECTACIÓN
<i>S</i>	SUPERFICIE DEL TERRENO

2) VALOR DE EDIFICACIONES.

2.1.- Ámbito de Aplicación

Los valores de la construcción, adicionales al predio y/o especiales, se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del cantón San Miguel.

2.2.- Caracterización de las Construcciones

Para efectos de la valoración inmobiliaria de la construcción urbana y rural, se establecen los siguientes criterios:

- a. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos, que se enmarcan en una tipología constructiva como: hormigón armado, ladrillo/bloque y otros tipos de estructura. Para los efectos valorativos se considera como “estructura” los elementos: columnas, vigas, entresijos y cubierta.
- b. Construcciones Abiertas. – Son aquellas unidades que, por sus características contrarias a las cubiertas, se las ubica en los exteriores de los bloques construidos. Ejemplos tenemos: canchas, piscinas, patios y otras similares.
- c. Construcciones Especiales. - Son aquellas unidades constructivas cubiertas que, siendo parte del bloque principal, constan como un bloque independiente y corresponden a circulaciones verticales, horizontales y ductos de ascensores entre otras equivalentes.
- d. Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales. - Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: cerramientos, muros, circulación, lavandería, gradas, ascensor, canchas cubiertas y otros.

2.3.- Construcciones Cubiertas

2.3.1.- Categoría de los Acabados Exteriores.

La Categoría de los Acabados Exteriores de una construcción se obtiene por el método de categorización, que consiste en ponderar por los precios de los materiales utilizados en los acabados de revestimiento de paredes y cubierta, marco de ventanas, vidrios y puertas, verificados y registrados en la ficha predial a la fecha de la investigación.

La suma de los puntajes asignados a los materiales de los acabados utilizados en las construcciones nos determinará su Categoría. Tabla A

REVESTIMIENTO DE PAREDES														
Vidrio (Estructural, Curtain Wall)	Marmol / Granito	Alucobon	Piedra Importada / Porcelanato	Estilpanel (Galvalume)	Madera Tratada	Cerámica, Espacato, Fachaleta	Hormigón Arquitectónico	Hormigón Armado	Texturados (Chafiado, Grafiado, Champeado)	Madera Ordinaria	Enlucido Pintado (calcimina, caucho, esmalte)	Enlucido sin Pintar	Ladrillo Bloque	No tiene
8	7	6	5	5	5	4	4	4	3	3	2	1	0	0

REVESTIMIENTO CUBIERTA												
Policarbonato/ Acrílico / Vidrio												
7	Cerámica, Gres, Tejuelo Alto Tráfico											
6	Teja Industrializada / Teja Plana											
5	Teja Metálica / PVC											
5	Teja Asfáltica / Lámina Asfáltica/ Chova											
4	Estilpanel (Galvalume)											
3	Asbesto Cemento											
2	Teja Común											
2	Losa Hormigón Massillada											
2	Znc / Paja / Cady											
1	Plástico Polietileno											
1	No tiene											
0												

MARCOS DE VENTANAS								VIDRIOS					
Aluminio Anodizado								Vitales (Artísticos)					
5	Madera Tratada							Templado / Laminado / Reflectivo					
4	Plástico Preformado PVC							Bronce / Color					
3	Madera Común (ordinaria)							Catedral / Esmerilado					
3	Aluminio Bronce/Común							Vidrio Común (claro)					
3	Hierro, Ventana enrollable							Malla					
2	Madera Rudimentaria							No tiene					
1	No Tiene												
0													

PUERTA FRONTAL												
Vidrio Templado Laminado												
4	Madera Panelada (Maciza)											
3	Aluminio y Vidrio											
3	Madera con Vidrio											
3	Madera Tamborada (MDF)											
3	Madera con Hierro											
3	Plástico Preformado (PVC)											
2	Hierro											
2	Metálica Enrollable											
2	Malla Galvanizada											
1	Tol y Vidrio											
1	No Tiene											
0												

Para efectos de la valoración masiva, se generan categorías de acabados, de la A (más elemental y barata), B, C, D y E de mayor costo.

CATEGORÍA	ORDEN	INTERVA	PUNTAJE
Popular	A	1 a 6	6
Económica	B	7 a 10	10
Normal	C	11 a 16	16
Primera	D	17 a 22	22
Lujo	E	23 a 28	28

• **Condiciones**

Si por las características exteriores que presenta la edificación, el puntaje de la categoría de acabados en bloques constructivos da popular este se registrará y valorará con las siguientes categorías.

✓ Cuando el puntaje de los acabados exteriores, dé como resultado la categoría de acabados POPULAR en las unidades constructivas de 1 a 3 pisos en todos los sistemas estructurales, se calculará en la misma categoría; a excepción de la de piedra que se calculará con la CATEGORÍA ECONÓMICA.

✓ Si el puntaje de los acabados exteriores, dé como resultado la categoría de acabados POPULAR en las unidades constructivas 4 a 5 pisos y en cualquier estructura para la valoración se calculará con CATEGORÍA ECONÓMICA.

✓ Si el puntaje de la categoría de acabados dé como resultado la categoría POPULAR Y ECONÓMICA en las unidades constructivas de más de 6 pisos y en cualquier estructura para la valoración se calculará con CATEGORÍA NORMAL.

2.3.2.-Valores Unitarios del m de Construcción.

Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición tal y como lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor depreciado se lo corregirá por los factores de Ocupación del Bloque o Piso y Condición Física (etapa de construcción) de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio. El valor unitario del m de construcción se determina en función del sistema estructural, número de pisos, categoría de acabados exteriores y del tipo de propiedad.

A cada tipología o sistema constructivo se asigna un valor unitario por m de construcción, de acuerdo a la Tabla B de esta Ordenanza.

Los valores descritos en la Tabla B son los determinados para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como los comerciales, industriales, equipamiento entre otros.

TABLA B											
Valores Unitarios del m de Construcción por Sistemas Estructurales, Categoría de Acabados Exteriores, Intervalo por Pisos, Tipo de Propiedad (Costos Directos+Costos Indirectos)											
Costos Materiales: Abril - Junio 2021		1-3 PISOS									
		A		B		C		D		E	
		UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH		
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	160	249	326	334	461	490	687	717		
	METAL/ACERO	155	232	306	315	486	516	711	741		
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	139	209	254	261	500	531	735	767		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	126	186	220	226	443	470	630	657		
	MADERA	127	221	265	272	494	524	733	764		
	MURO PORTANTE (PIEDRA)		204	220	226	421	447				
	CAÑA GUADÚA	123	172	186	191						

TABLA B												
Valores Unitarios del m de Construcción por Sistemas Estructurales, Categoría de Acabados Exteriores, Intervalo por Pisos, Tipo de Propiedad (Costos Directos + Costos Indirectos)												
4-5 PISOS							>6 PISOS					
B	C		D		E		C		D		E	
UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
255	410	421	570	605	729	760	433	445	591	627	856	893
233	386	396	601	637	786	820	491	505	635	674	915	954

2.3.3.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios:

a) Depreciación

La depreciación se calculará aplicando las Tablas de Fitto y Corvini, que combinan las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación evitándonos los cálculos matemáticos.

Para la depreciación se considerará al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material (estructura) y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

$$Fdp = \{(R/100) + [1 - (R/100)]\} \times [1 - (D/100)]$$

Donde:	
Fdp	Valor depreciado (valor de la construcción usada).
R	Porcentaje no depreciable (residuo, es decir parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)
1 - R	Porcentaje NO depreciable
1 - D	Porcentaje que se aplica por Depreciación. Porcentaje (%) de edad y estado de conservación de la construcción. Tabla D

Para la aplicación de la anterior fórmula, los valores de los elementos se obtendrán de acuerdo con las siguientes consideraciones técnicas.

- Depreciación Física

La depreciación física por la edad de la construcción se calculará a partir de la siguiente expresión matemática:

$$De = EsCs / Vdu \times 100$$

Donde:	
De	Porcentaje de la Edad
EsCs	Edad de la Construcción o fecha de antigüedad por reforma
Vdu	Vida útil

- Construcciones Intervenidas o Reformadas.

Durante la actualización catastral, se registraron edificaciones que por su carácter patrimonial o por la edad de la construcción fueron sometidas a procesos de intervención o reforma para mejorar sus condiciones de habitabilidad y seguridad.

Para la valoración de estas construcciones se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

- ✓ Año de Reforma (Ar): es el año en que se realizó la intervención
- ✓ Índice de Reforma: 0,50
- ✓ Fecha de antigüedad: Será la nueva fecha con la que se calculará la edad de la construcción y se la obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Fa = (Ac + (Ar - Ac) * Ir$$

Donde:	
Fa	Fecha de antigüedad por reforma. Es la edad de la Construcción (Ec)
Ac	Año de construcción
Ar	Año de la intervención o reforma realizada

Una vez obtenida la nueva fecha de antigüedad por reforma se continuará con lo determinado para calcular la depreciación de la edificación.

- Obtención del Factor D.

El Factor D, se obtendrá de la combinación del porcentaje de la edad, en intervalos de dos unidades y el estado de conservación, que se muestran en la Tabla D, que ha sido adaptada para este proyecto.

La fórmula que aplicaremos para encontrar el factor depreciación es:

$$Fdp = \{(R/100) + [1 - (R/100)]\} \times [1 - (D/100)]$$

Donde:	
Fdp	Factor de Depreciación de la Construcción Cubierta
R	Porcentaje no Depreciable o Residuo. Tabla E
1 - R	Porcentaje depreciable
1 - D	Porcentaje que se aplica por Depreciación. (%) de edad y estado de conservación de la construcción. (Tabla D)

TABLA D: COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE %	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1 MUY	2 BUEN	3 REGUL	4 MALO
x=	0,0	2,5	18,10	51,60
0<x<2	1,0	3,5	18,94	53,09
2<x<4	2,0	4,5	19,80	53,59
4<x<6	3,1	5,6	20,70	54,11
6<x<8	4,3	6,7	21,64	54,65
8<x<10	5,5	7,8	22,60	55,21
10<x<12	6,7	9,0	23,61	55,78
12<x<14	7,9	10,30	24,53	56,38
14<x<16	9,2	11,57	25,70	57,00
16<x<18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x<20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x<22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x<24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x<26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x<28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x<30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x<32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<x<34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x<36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x<38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x<40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x<42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x<44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x<46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x<48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x<50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x<52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x<54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x<56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<x<58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x<60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x<62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x<64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x<66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x<68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x<70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x<72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<x<74	64,38	65,28	70,83	83,12
74<x<76	66,88	67,71	72,87	84,30
76<x<78	69,42	70,19	74,95	85,50
78<x<80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x<82	74,62	75,26	79,21	87,97
82<x<84	77,48	77,85	81,39	89,23
84<x<86	79,98	80,48	83,60	90,51
86<x<88	82,72	83,16	85,85	91,81
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Fuente: *Fitto-corvini*.

- **Condiciones.**
 - ✓ Para efectos de la valoración, el valor residual de las construcciones no será inferior al 30% del valor asignado como nuevo, cuando su estado de conservación sea Muy Bueno, Bueno o Regular.
 - ✓ Cuando el estado de conservación sea Malo el valor residual será el resultado de la aplicación de la fórmula y realizar el cálculo correspondiente, es decir no se tomará en cuenta el 30% del valor asignado como nuevo.
 - ✓ Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.

Serán las que constan en la Tabla E, de acuerdo con el tipo de construcción y estructura:

TABLA E: VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

• **Estado de Conservación y Mantenimiento**

De acuerdo al estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán los siguientes Factores:

TABLA F: TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo, sin rastros de uso
BUENO	2	Usado, con signos de deterioro
REGULAR	3	Usado, requiere reparaciones entre el 10% y el 50%
MALO	4	Requiere reparaciones de más del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECKE

b) **Factor Uso del Bloque o Piso Constructivo.** Se considerará, para la valoración, el uso predominante generado en el catastro del bloque constructivo.

TABLA C: OCUPACIÓN DE PISO O BLOQUE

CATEGORÍA	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
Información no disponible	No tiene	1,00
Industrial	Género de edificio o espacio que interviene en el proceso de distribución de una mercancía, desde el productor hasta el consumidor. Galpón comercial/bodega comercial/bodega industrial (cercha porticada y otras estructuras). Por ejemplo: ensambladoras de vehículos, línea blanca, textileries, industria metal mecánica, industria de bebidas: (cervezas, gaseosas, jugos), fábricas de accesorios de baños y cocina, entre otras.	1,30
Comercial	Son edificaciones planificadas y en donde se desarrollan actividades de intercambio y consumo de bienes y servicios, aquí se encontrarán: Centros comerciales, restaurante, mercado, lavadora de autos, almacén/comercio menor/local, gasolinera, comercio especializado (comercio de carácter temático como: Fybeca, Kywi, entre otros).	1,20
De Servicios	Asistencia Social, banco, financiera, cooperativa, hostel, hostería, hotel, motel, estación de bomberos, retén policial, UPC, reclusorio, convento, iglesia, capilla, sala de culto, cementerio, funeraria,	1,15
Residencial	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
Residencial (Interés Social)	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
De Equipamiento	Centro de Asistencia Social, banco/financiera, batería sanitaria, planta de tratamiento de agua, auditorio, aula, centro cultural, dispensario médico, centro de salud, hospital, baños saunaturco, gimnasio, museo, sala de cine, escenario deportivo cubierta, piscina cubierta, Retén policial/UPC, estación de bomberos, reclusorio.	1,10
Agropecuario	Agrícola- Agropecuario: Caballeriza, establo, sala de ordeño, plantel avícola, porqueriza.	0,90
Forestal	Invernaderos, Viveros	0,90
Acuícola	Piscinas de trucha, tilapia; camarónicas	1,10
Protección Ecológica	Reservas	1,00
Múltiple		1,00

c) **Coficiente según la Condición Física de la Construcción.**

Para la valoración se deberá considerar la etapa de construcción registrada a la fecha de realización del Censo Predial, de acuerdo a los porcentajes que consta en la siguiente tabla:

**TABLA H: CONDICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (ETAPA DE CONSTRUCCIÓN)
CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN**

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍAS				
	A	B	C	D	E
HORMIGÓN ARMADO					
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
METAL/ACERO					
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LADRILLO/BLOQUE					
En estructura	0,60	0,31	0,24	0,35	0,36
En acabados	0,95	0,89	0,83	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ADOBE/TAPIAL					
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MADERA					
En estructura	0,40	0,32	0,26	0,25	0,19
En acabados	0,95	0,93	0,72	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PIEDRA					
En estructura	0,43	0,43	0,39	0,39	-
En acabados	0,91	0,91	0,80	0,89	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CAÑA GUADUA					
En estructura	0,39	0,26	0,27	-	-
En acabados	0,95	0,91	0,74	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

2.4. Construcciones Abiertas y Especiales.

2.4.1. Valores Unitarios de Construcción.

Para su valoración se considerará valores unitarios según la Tabla I.

TABLA I: COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA USOS CONSTRUCTIVOS – ÁREAS ABIERTAS

Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTO	UNIDAD DE	VALOR USD (COSTOS)
1	Cancha de Arcilla	m ²	\$ 40,00
2	Cancha de Césped Sintético	m ²	\$ 53,00
3	Cancha Encementada	m ²	\$ 64,00
4	Cancha Engramada	m ²	\$ 28,00
5	Cisterna	m ²	\$ 227,00
6	Invernadero de Tubo	m ²	\$ 11,00
7	Lavandería, Secadero Abierto	m ²	\$ 82,00
8	Piscina Descubierta	m ²	\$ 410,00

2.4.2.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de las construcciones abiertas especiales se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla J.

TABLA J: TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS, ÁREAS COMUNALES E INSTALACIONES ESPECIALES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1,00	Nuevo sin rastros de uso
BUENO	0,85	Usado con signos de deterioro
REGULAR	0,70	Usado con requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%
MALO	0,50	Usado o nuevo. requiere reparaciones de más del 50%
EN DETERIORO	0,30	Construcciones inhabitables o en ruina

2.5. Adicionales Constructivos**2.5.1.- Valores Unitarios de Construcción**

Para la determinación de los valores de adicionales constructivos adicionales e instalaciones especiales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K.

TABLA K: COSTOS DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Área Verde exterior	m ²	\$ 16,00
2	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con	m ²	\$ 75,00
3	Cerramiento frontal de adobe /tapial	m ²	\$ 38,00
4	Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m ²	\$ 52,00
5	Cerramiento frontal de piedra	m ²	\$ 42,00
6	Cerramiento frontal de hierro	m ²	\$ 73,00
7	Cubierta estructura madera sobre terraza	m ²	\$ 20,00
8	Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A.	m ²	\$ 60,00
9	Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro	m ²	\$ 55,00
1	Muro de gaviones	m ³	\$ 76,00
1	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 155,00
1	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 75,00

2.5.2.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

2.6.- Instalaciones Especiales.**2.6.1.- Valores Unitarios de Construcción.**

Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: sistema de gas centralizado, sistema contra incendios, aire acondicionado, y otros.

TABLA M: INSTALACIONES ESPECIALES

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	No tiene		\$ 1,00
2	Ascensor	u	\$ 32.900,00
3	Circuito cerrado de televisión (3 pisos)	u	\$ 9.191,00
4	Montacargas	u	\$ 3.200,00
5	Sistema alternativo de energía eléctrica (generador 10KV)	u	\$ 4.551,00
6	Sistema Central de aire acondicionado	u	\$ 5.959,00
7	Voz y Datos (Sistema contra incendios)	u	\$ 5.202,00
8	Sistema de gas centralizado	u	\$ 44.567,00
9	Sistema de ventilación mecánica (Aire Acondicionado)	u	\$ 2.500,00
1	Sistema de voz y datos (Portero Eléctrico;	u	\$ 1.200,00

2.6.2.- Factores de Corrección.

Para efectos de corrección del valor de las Instalaciones Especiales, se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

2.7.- Determinación del Avalúo de la Construcción.

2.7.1.- Avalúo de las Construcciones Cubiertas.

Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales del cantón san Miguel, se aplicará la siguiente fórmula:

FORMULA GENERAL POR PISOS:

$$Avcc = (Ac * Vu) * Fdp * Fu * Fa$$

Donde:	
Avcc	Avalúo de la construcción cubierta – Valor actual de cada piso
Ac	Área de la construcción en m
Vu	Valor unitario en USD/ m de la construcción nueva. Tabla B
Fdp	Factor de Depreciación de la construcción cubierta. Tabla E y F
Fu	Factor Ocupación del bloque o piso (Uso). Tabla C
Fa	Factor Condición Física de la Construcción (Etapa). Tabla H

2.7.2.- Avalúo de las Construcciones Abiertas-Especiales.

Para la valoración de las construcciones abiertas y/o especiales se utilizará la siguiente fórmula:

FORMULA DE CONSTRUCCIÓN ABIERTA:

$$Avcae = Ac * Vu * Fca$$

Donde:	
Avcae	Avalúo de la construcción abierta-especial
Ac	Área de la construcción en m
Vu	Valor unitario en USD/m de construcción. Tabla I
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

Las construcciones abiertas se valorarán como adicionales constructivos.

2.7.3.- Avalúo de los Adicionales Constructivos.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

FORMULA DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS O ESPECIALES:

$$Avac = Vac * Ca * Fca$$

Donde:	
Avac	Avalúo del adicional constructivo
Vac	Valor del adicional constructivo. Tabla K
Ca	Cantidad del adicional según su unidad de medida,
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.7.4.- Avalúo de las Instalaciones Especiales.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

FORMULA DE INSTALACIONES ESPECIALES:

$$Avie = Vie * Cie * Fca$$

Donde:	
Avie	Avalúo de instalaciones especiales
Vie	Valor de la instalación especial. Tabla M
Cie	Cantidad de instalaciones especiales
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.7.5.- Avalúo de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunales

Para la valoración de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunales se utilizará la siguiente fórmula:

FORMULA PARA ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTA COMUNAL

$$Avacc = Vaacc * Caacc * Fca$$

Donde:	
Avacc	Avalúo del Área Abierta – Cubierta Comunal
Vaacc	Valor del Área Abierta – Cubierta Comunal. Tabla L
Caacc	Cantidad del Área Abierta – Cubierta Comunal
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.8.- Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del lote, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales o especiales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

FORMULA PARA PREDIOS URBANOS

$$Apu = Vtu + Avc + Ava + Avei$$

Donde:	
Apu	Avalúo del predio urbano
Vtu	Valor del terreno urbano
Avc	Avalúo de la construcción (cubierta, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)
Avei	Avalúo de instalaciones especiales (privados y comunales en caso de propiedad horizontal)
Ava	Avalúo de los adicionales constructivos privados y comunales en caso de propiedad horizontal)

2.9.- Valoración en Propiedad Horizontal

En las propiedades horizontales urbanas, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado y uso comunal, el valor de terreno no será modificado por los factores de corrección mencionados anteriormente. Las edificaciones serán evaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de

áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

2.9.1.- Valores de las Áreas Comunales Abiertas -Cubiertas

Para el caso de áreas abiertas y cubiertas comunales dentro de bloques constructivos, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla J

TABLA L: COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS – CUBIERTAS COMUNALES

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 16,00
2	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 325,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 25,00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 63,00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 35,00
6	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 519,00
7	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 34,00
8	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 27,00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 14,00
1	Jardines / patios / retiros exteriores	m ²	\$ 17,00
1	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 177,00

2.9.2.- Avalúo de Propiedades Horizontales

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea en desarrollo horizontal o en vertical es:

FORMULA PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

$$Aph = Vt + Avc + Ava + Avie$$

Donde:	
Aph	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Vt	Valor del terreno (privado + terreno comunal (de acuerdo con la alícuota del predio))
Avc	Avalúo de la construcción privada + avalúo de la construcción comunal (cubierta, abierta de acuerdo con la alícuota del predio)
Ava	Avalúo de adicionales constructivos privados + Avalúo de los Adicionales constructivos comunal (de acuerdo con la alícuota del predio)
Avie	Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo con la alícuota del predio)

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.

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**.

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.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - 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 **CERO PUNTO VEINTE Y NUEVE POR MIL (0,29x1000%)**.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, 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**.

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.

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 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 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. Impuesto 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**.

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,
- 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.

2.

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*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado 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.

CLASIFICACIÓN DE TIERRAS POR CALIDAD DE SUELO	
Tierras aptas para el cultivo	Calidad de suelo 1
	Calidad de suelo 2
	Calidad de suelo 3
Tierras aptas para cultivo	Calidad de suelo 4
Tierras No aptas para el cultivo	Calidad de suelo 5
	Calidad de suelo 6
	Calidad de suelo 7

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

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:

TABLA DE VALOR DEL SUELO RURAL POR HECTÁREA.

SECTOR HOMOGÉNEO	Valor Base
SH 4.1	9757.48
SH 5.2	7078.69
SH 5.3	4871.45
SH 6.3	2271.83
SH 7.4	1064.16

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS - SUPERFICIE BASE 10.000 -20.000 M2								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
SH 4.1	15.036	13.277	11.517	9.757	7.998	6.238	4.479	2.719
SH 5.2	13.862	12.093	10.766	8.848	7.079	5.751	4.424	1.917
SH 5.3	8.525	7.869	6.839	5.621	4.871	3.747	2.810	1.218
SH 6.3	5.168	4.657	4.033	3.408	2.897	2.272	1.761	795
SH 7.4	3.916	3.576	3.022	2.682	2.299	1.745	1.064	681

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.	
1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE EN HECTAREAS 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.75 Los factores de 2.26 a 0.75, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

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:

FORMULA PARA LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

FORMULA PARA LA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

Donde:	
VI	Valor individual del terreno
S	Superficie del terreno
Fa	Factor de afectación
Vsh	Valor de sector homogéneo
FaGeo	Factores geométricos
Fat	Factores de topografía
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.

$$Vt = Vb \times Fa \times S$$

3. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLIVAR
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL

RUBRO EDIFICACION - ESTRUCTURA

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.68
Pilotes	1.45
Hierro	1.45
Madera Común	0.72
Caña	0.51
Madera Fina	0.54
Bloque	0.48
Ladrillo	0.48
Piedra	0.48
Adobe	0.48
Tapial	0.48

Escalera	Factor
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.104
Hormigón Ciclopeo	0.087
Hormigón Simple	0.096
Hierro	0.090
Madera Común	0.071
Caña	0.026
Madera Fina	0.091
Ladrillo	0.045
Piedra	0.062

Vigas y Cadenas	Factor
No tiene	0
Hormigón Armado	0.96
Hierro	0.58
Madera Común	0.38
Caña	0.12
Madera Fina	0.63

Entre Pisos	Factor
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0.97
Hierro	0.65
Madera Común	0.40
Caña	0.14
Madera Fina	0.43
Madera y Ladrillo	0.38
Bóveda de Ladrillo	1.23
Bóveda de Piedra	1.23

Paredes	Factor
No tiene	0
Hormigón Armado	0.95
Madera Común	0.69
Caña	0.37
Madera Fina	1.71
Bloque	0.83
Ladrillo	0.75
Piedra	0.71
Adobe	0.62
Tapial	0.53
Bahareque	0.42
Fibro-Cemento	0.72

Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	1.91
Hierro (Vigas Metálicas)	1.34
Estereoestructura	8.15
Madera Común	0.56
Caña	0.22
Madera Fina	1.70

RUBRO EDIFICACION - ACABADOS

Revestimiento de Pisos	Factor
No tiene	0
Madera Común	0.23
Caña	0.08
Madera Fina	1.50
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.22
Tierra	0.00
Mármol	3.70
Marmeton (Terrazo)	2.30
Marmolina	1.18
Baldosa Cemento	0.53
Baldosa Cerámica	0.78
Parquet	1.50
Vinyl	0.38
Duela	0.42
Tablon / Gress	1.50
Tabla	0.28
Azulejo	0.68
Cemento Alisado	0.53

Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0308
Caña	0.0154
Madera Fina	0.1527
Arena-Cemento	0.0174
Tierra	0.0046
Marmol	0.1056
Marmeton	0.0616
Marmolina	0.0412
Baldosa Cemento	0.0318
Baldosa Cerámica	0.0639
Grafiado	0
Champiado	0
Piedra o Ladrillo hornamental	0.0256

Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.6581
Caña	0.0154
Madera Fina	1.3017
Aluminio	1.7035
Enrollable	0.8846
Hierro-Madera	1.231
Madera Malla	0.0308
Tol Hierro	1.1982

Revestimiento Interior	Factor
No tiene	0
Madera Común	0.68
Caña	0.39
Madera Fina	3.82
Arena-Cemento (Enlucido)	0.43
Tierra	0.25
Marmol	3.07
Marmeton	2.17
Marmolina	1.27
Baldosa Cemento	0.68
Baldosa Cerámica	1.25
Azulejo	0.67
Grafiado	1.16
Champiado	0.65
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.00

Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.4531
Caña	0.165
Madera Fina	2.5625
Arena-Cemento	0.2921
Tierra	0.186
Grafiado	0.4356
Champiado	0.4141
Fibro Cemento	0.6796
Fibra Sintética	2.2673
Estuco	0.4141

Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.3126
Madera Común	0.1732
Madera Fina	0.3618
Aluminio	0.4859
Enrollable	0.2429
Hierro-Madera	1.025
Madera Malla	0.0646

Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.3085
Madera Fina	0.9041
Aluminio	0.1968
Tol Hierro	0.1968

Revestimiento Exterior	Factor
No tiene	0
Madera Fina	0.8623
Madera Común	0.63
Arena-Cemento (Enlucido)	0.2019
Tierra	0.0892
Marmol	1.0241
Marmeton	0.7196
Marmolina	0.4193
Baldosa Cemento	0.2283
Baldosa Cerámica	0.4162
Grafiado	0.3885
Champiado	0.2138
Aluminio	3.6233
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7249
Cemento Alisado	0.0000

Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.3178
Baldosa Cemento	0.2101
Baldosa Cerámica	0.7565
Azulejo	0.6652
Fibro Cemento	0.6529
Teja Común	0.8108
Teja Vidriada	1.271
Zinc	0.4326
Polietileno	0
Domos / Traslúcido	0
Ruberoy	0
Paja-Hojas	0.1199
Cady	0.1199
Tejuelo	0.4192

Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1896
Madera Común	0.0892
Caña	0
Madera Fina	0.4192
Aluminio	0.1968
Enrollable	0.6447
Madera Malla	0.0215

RUBRO EDIFICACION -INSTALACIONES

Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	1.024
Canalización Aguas Servidas	1.024
Canalización Aguas Lluvias	1.024
Canalización Combinado	1.024

Baños	
No tiene	0
Letrina	0.0318
Baño Común	0.0543
Medio Baño	0.0994
Un Baño	0.1363
Dos Baños	0.2727
Tres Baños	0.409
Cuatro Baños	0.5453
+ de 4 Baños	0.6827

Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.6089
Tubería Exterior	0.6406
Empotradas	0.6622

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 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 este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLIVAR							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Usuario: glopez				Fecha: 30/10/2023			
Años cumplidos	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 de la edificación se aplicará 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.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - 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 **de 1.33 /0.00133 (uno punto treinta y tres 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, prorrataando 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, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 45.- PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE COBRO PARA TÍTULOS DE CRÉDITO.- En base a lo que estipula el CÓDIGO TRIBUTARIO *Art. 55.- Plazo de prescripción de la acción de cobro.- La obligación y la acción de cobro de los créditos tributarios y sus intereses, así como de multas por incumplimiento de los deberes formales, prescribirá en el plazo de cinco años, contados desde la fecha en que fueron exigibles; y, en siete años, desde aquella en que debió presentarse la correspondiente declaración, si ésta resultare incompleta o si no se la hubiere presentado. Cuando se conceda facilidades para el pago, la prescripción operará respecto de cada cuota o dividendo, desde su respectivo vencimiento. En el caso de que la administración tributaria haya procedido a determinar la obligación que deba ser satisfecha, prescribirá la acción de cobro de la misma, en los plazos previstos en el inciso primero de este artículo, contados a partir de la fecha en que el acto de determinación se convierta en firme, o desde la fecha en que cause ejecutoria la resolución administrativa o la sentencia judicial que ponga fin a cualquier reclamo o impugnación planteada en contra del acto determinativo antes mencionado. La prescripción debe ser alegada expresamente por quien pretende beneficiarse de ella, el juez o autoridad administrativa no podrá declararla de oficio.*

En este caso, se realizará el pago en base al avalúo catastral actual y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

DISPOSICIÓN GENERAL

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

SEGUNDA. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Bolívar, su publicación en la Gaceta Oficial, dominio web de la institución y el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de San Miguel de Bolívar, a los treinta días del mes de diciembre de 2023.



ANGEL VINICIO
COLOMA ROMERO

Dr. Vinicio Coloma Romero
**ALCALDE GAD MUNICIPAL
SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**



MARITZA ALEXANDRA
MORA VARGAS

Abg. Maritza Alexandra Mora V
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

CERTIFICO: Que la presente “**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 2024 -2025.**”, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate en sesione ordinaria de 28 de diciembre y extraordinaria de fecha, 30 de diciembre de 2023, respectivamente.



MARITZA ALEXANDRA
MORA VARGAS

Abg. Maritza Alexandra Mora V
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR: San Miguel de Bolívar, 30 de diciembre de 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **SANCIONO** la Ordenanza con la que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar dicta la “**ORDENANZA QUE REGULA LA**

FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”, para su promulgación y puesta en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GADMSMB y en la Web Institucional.



Dr. Vinicio Coloma Romero
ALCALDE GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

Proveyó y firmó la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, aprobada por el Concejo Municipal. San Miguel de Bolívar en sesión ordinaria de fecha 28 de diciembre y, sesión extraordinaria de fecha 30 de diciembre de 2023, respectivamente.



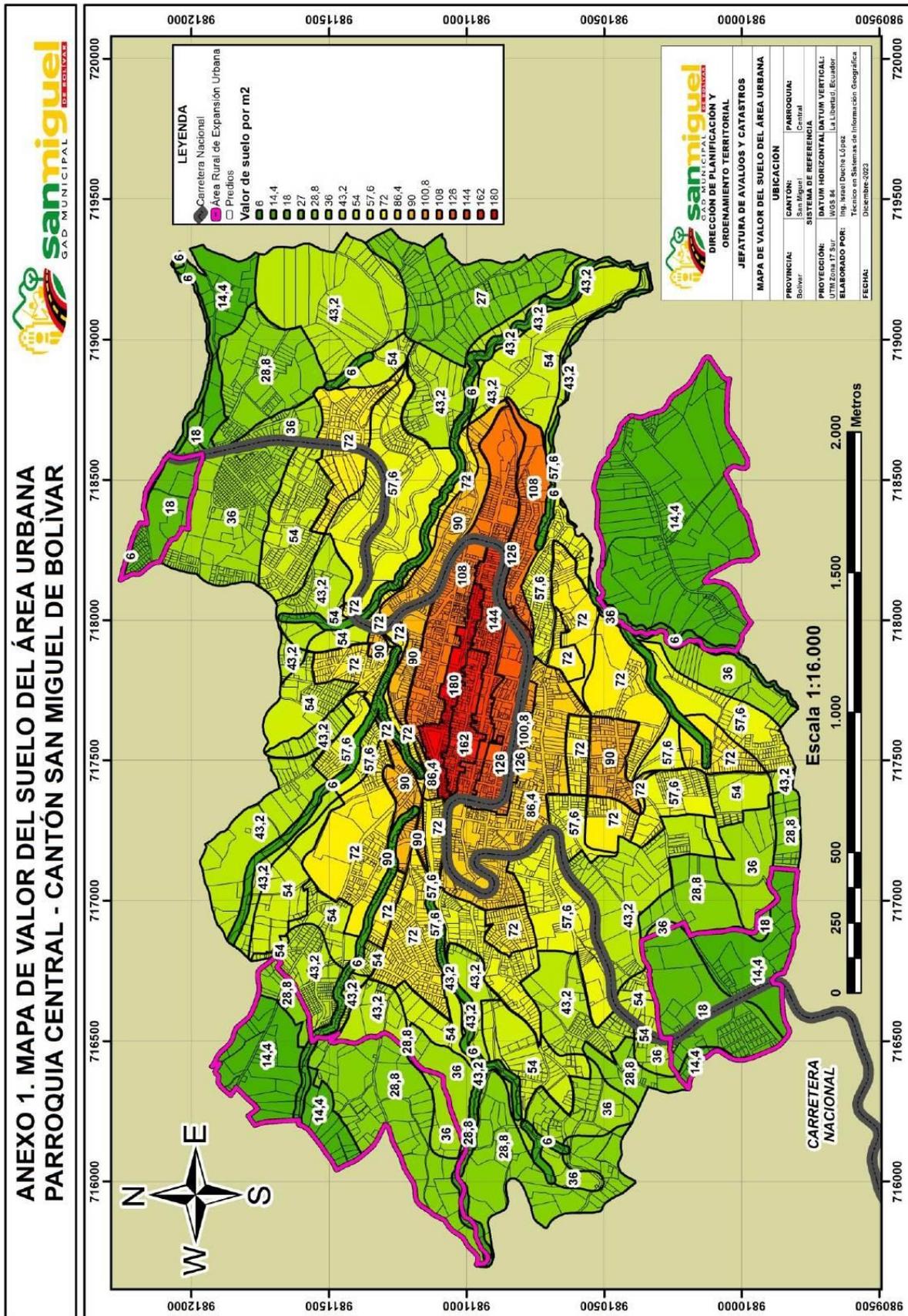
Abg. Maritza Alexandra Mora V
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

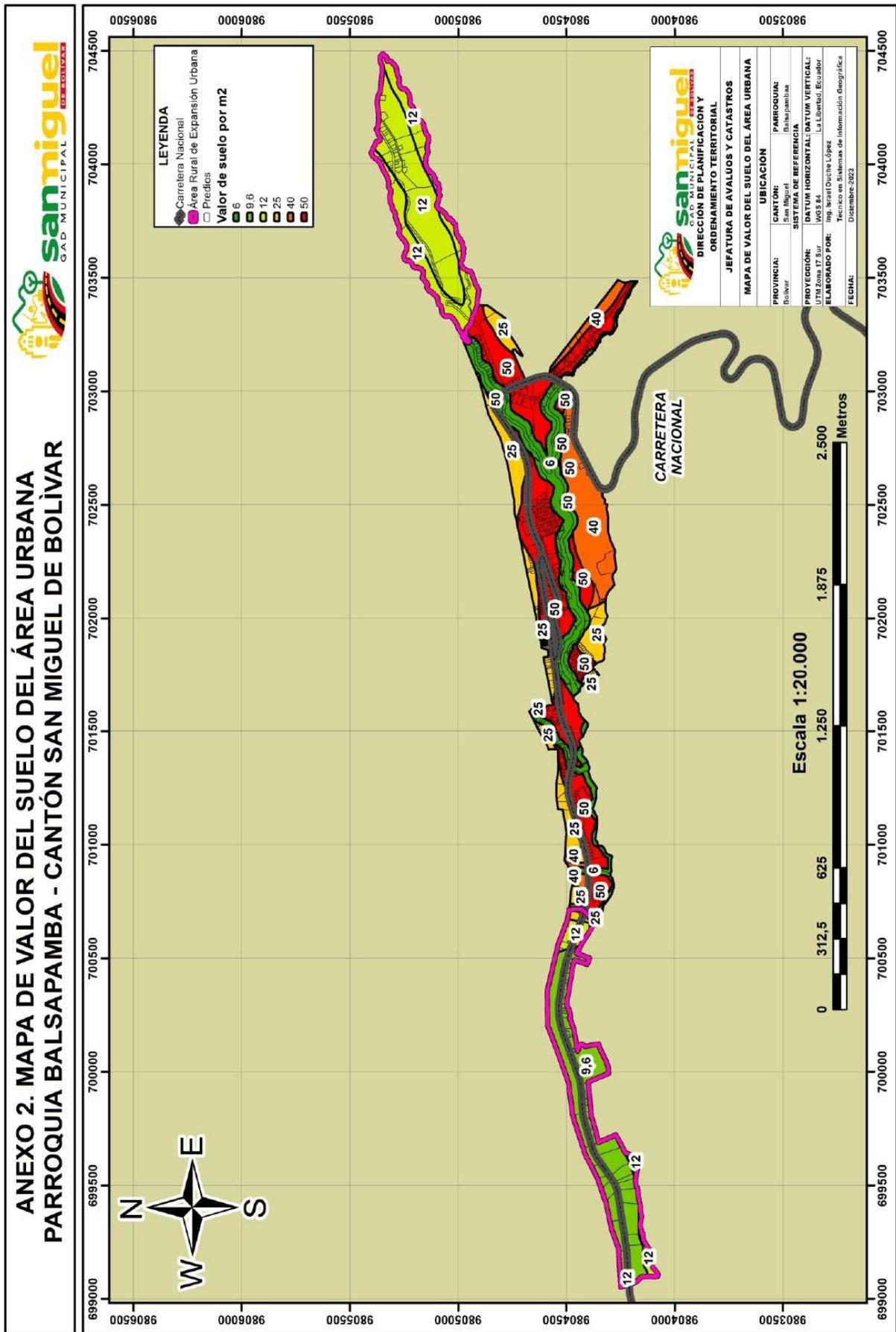


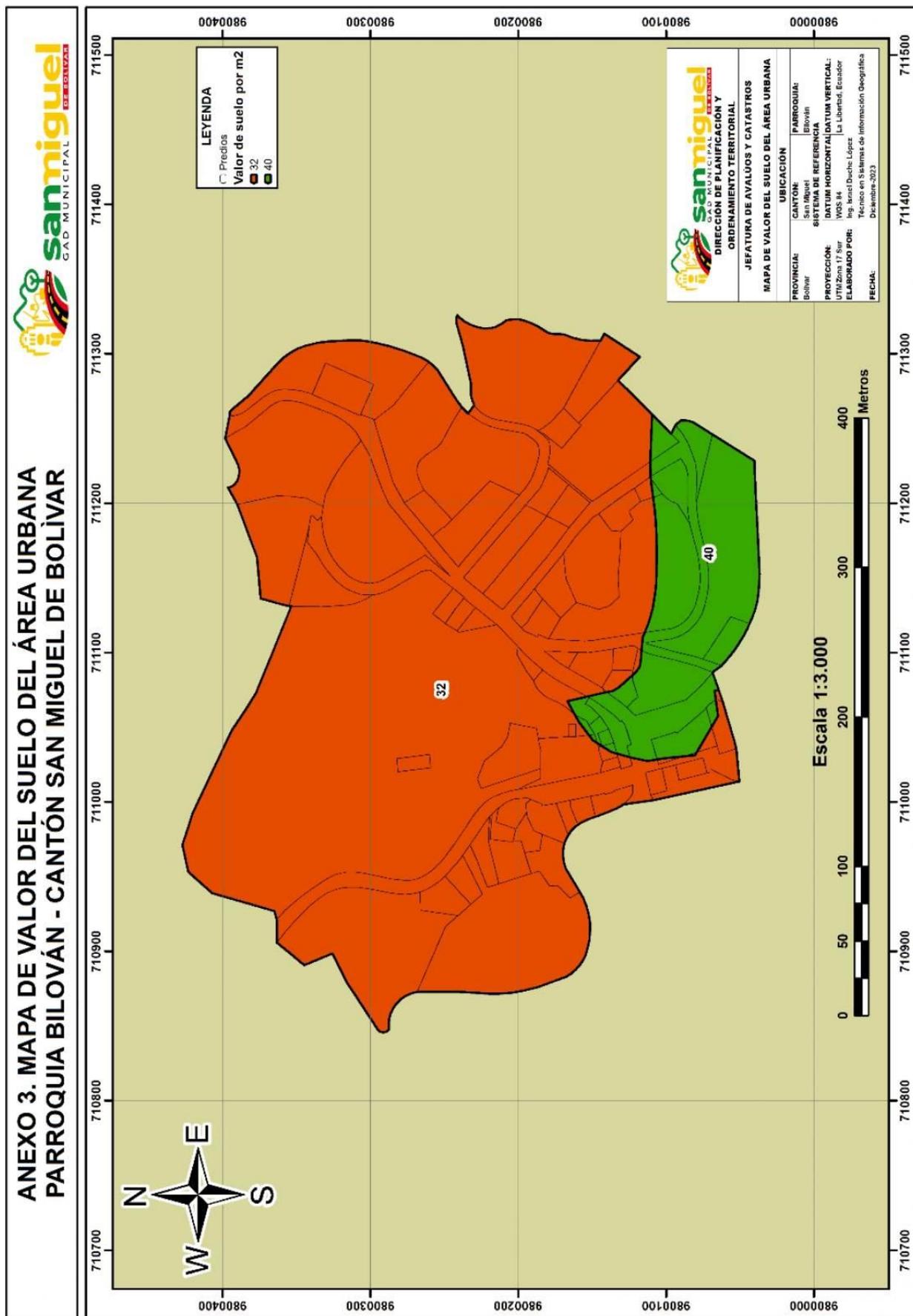
MAPA DE VALOR DEL SUELO DEL ÁREA URBANA CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

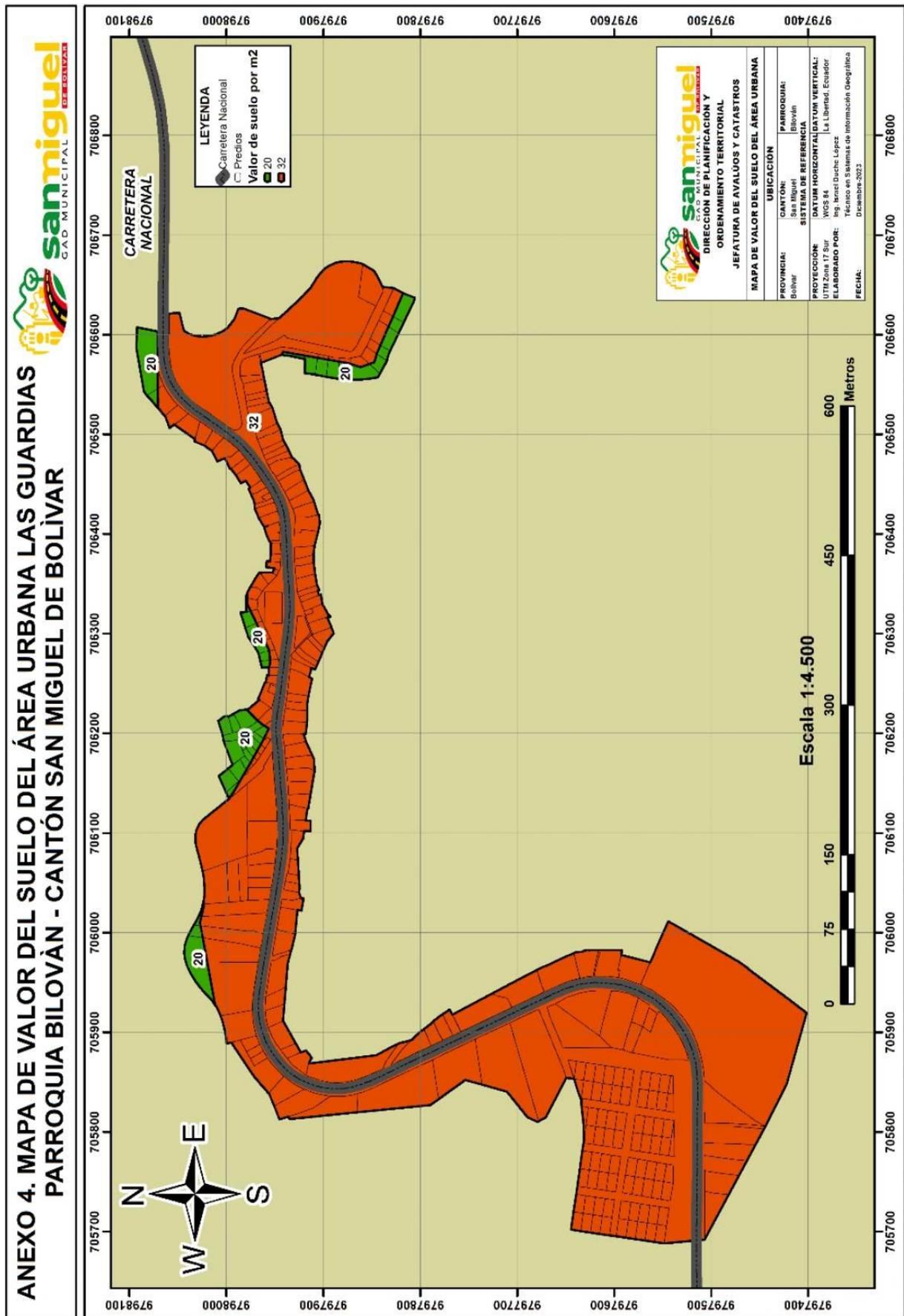
BIENIO 2024-2025

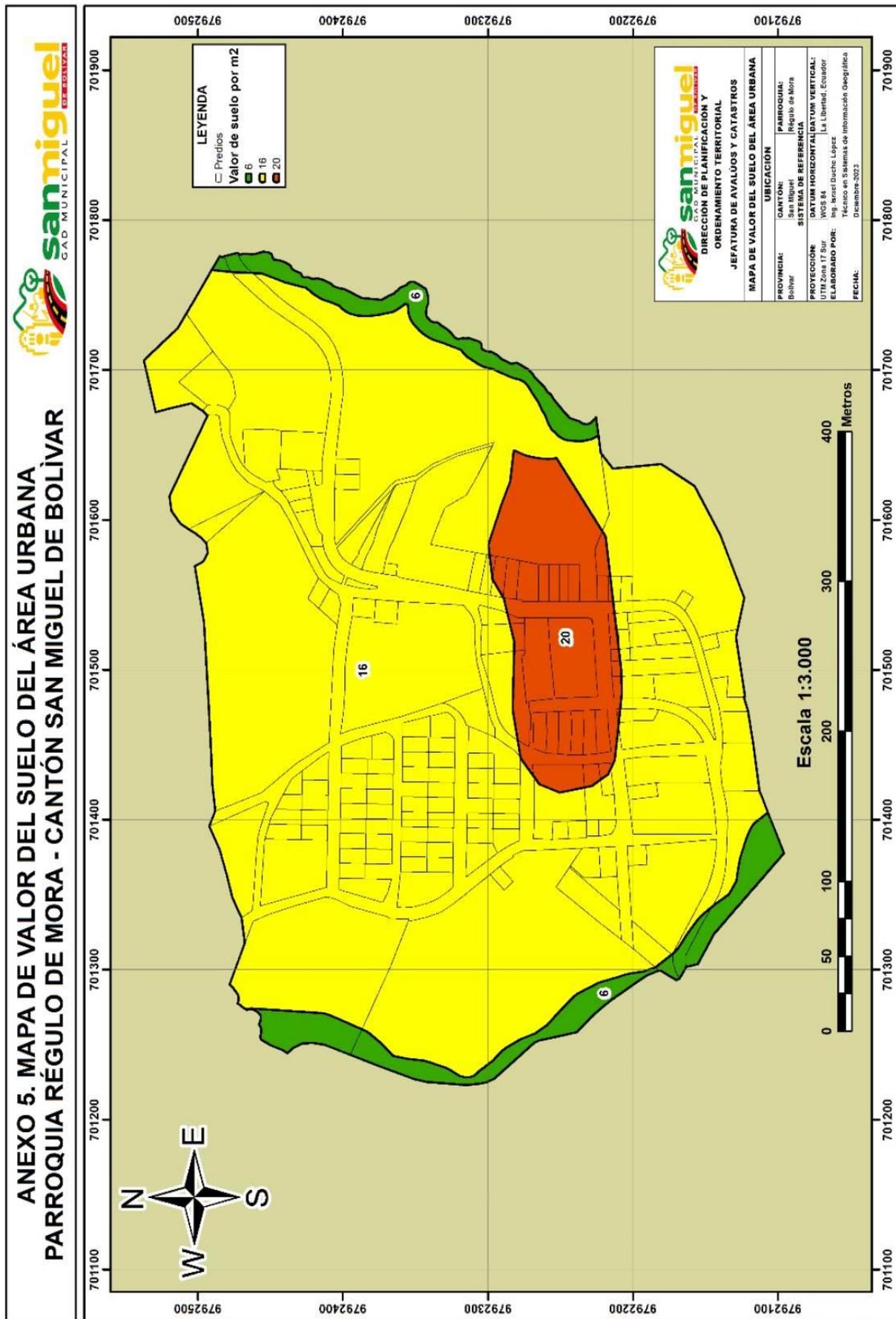
ANEXOS: MAPAS DE VALORACIÓN POR PARROQUIAS.

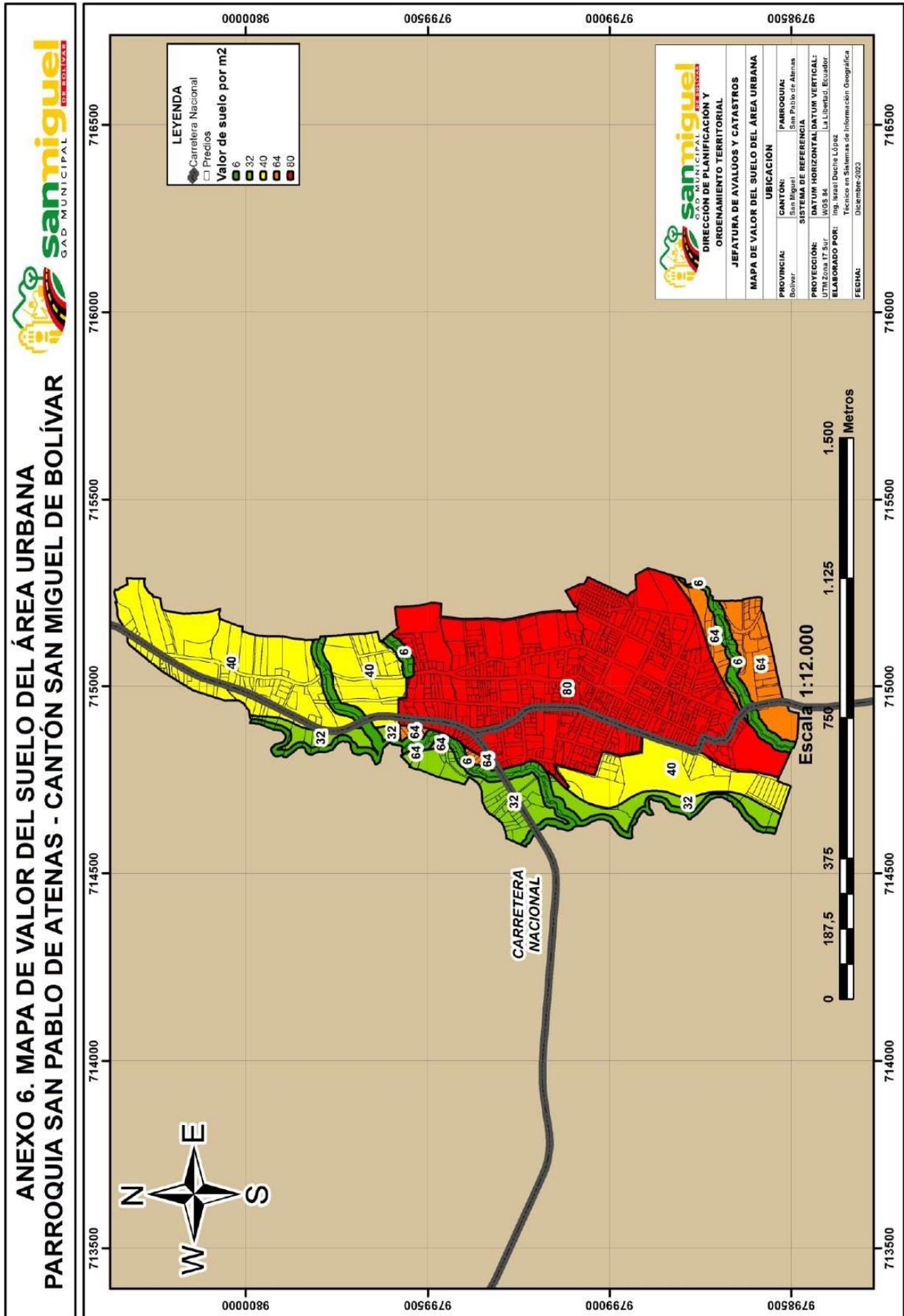


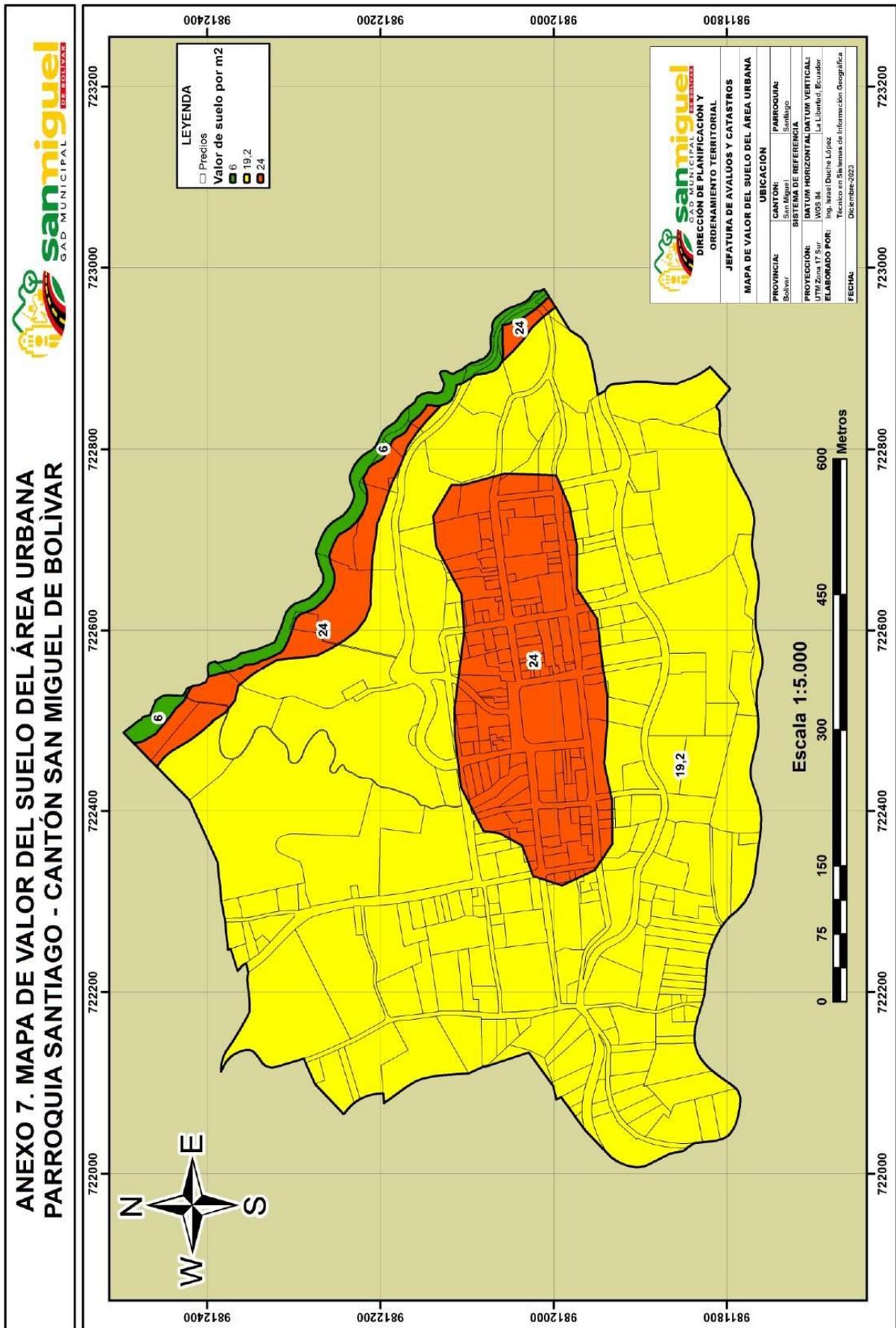


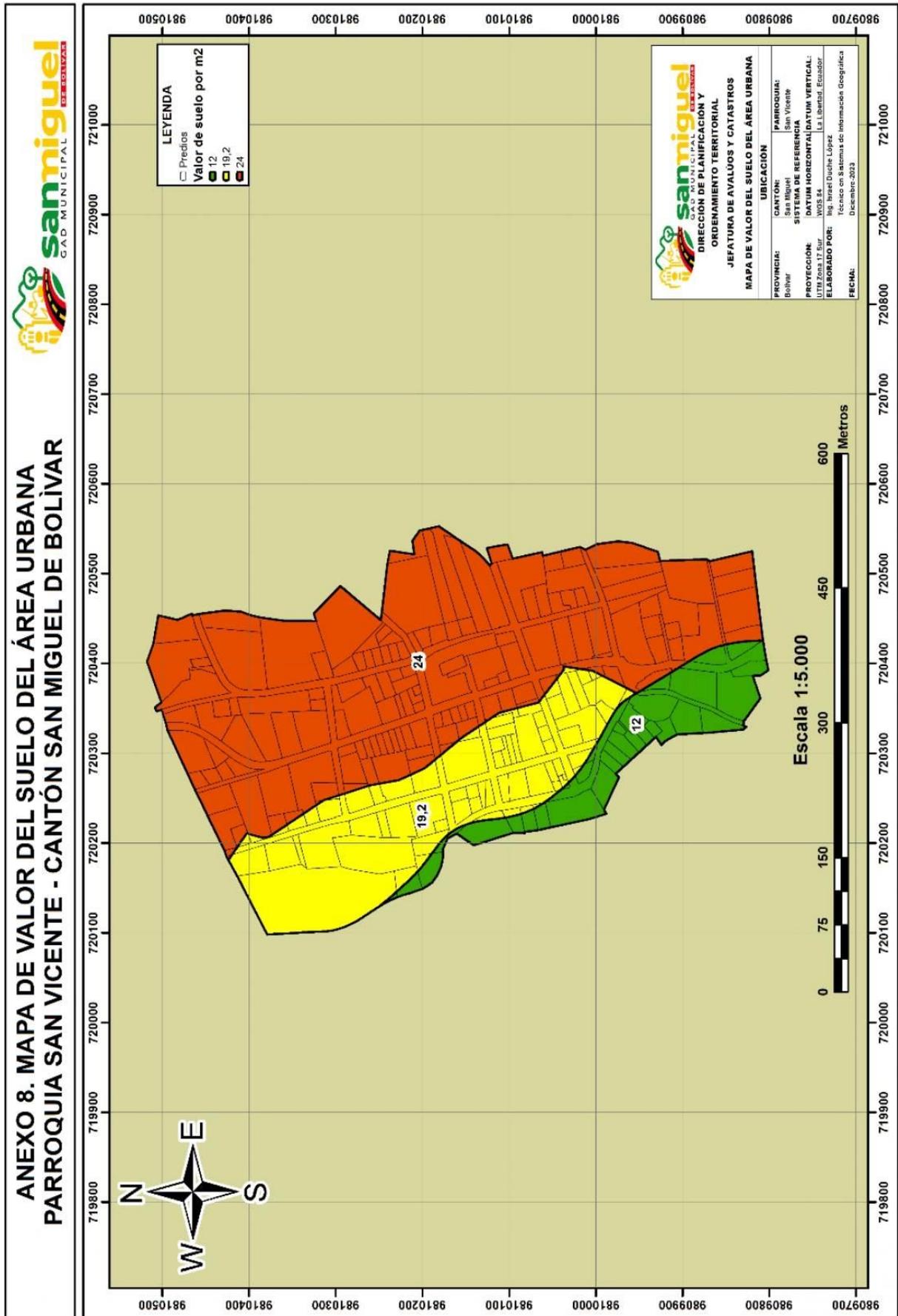








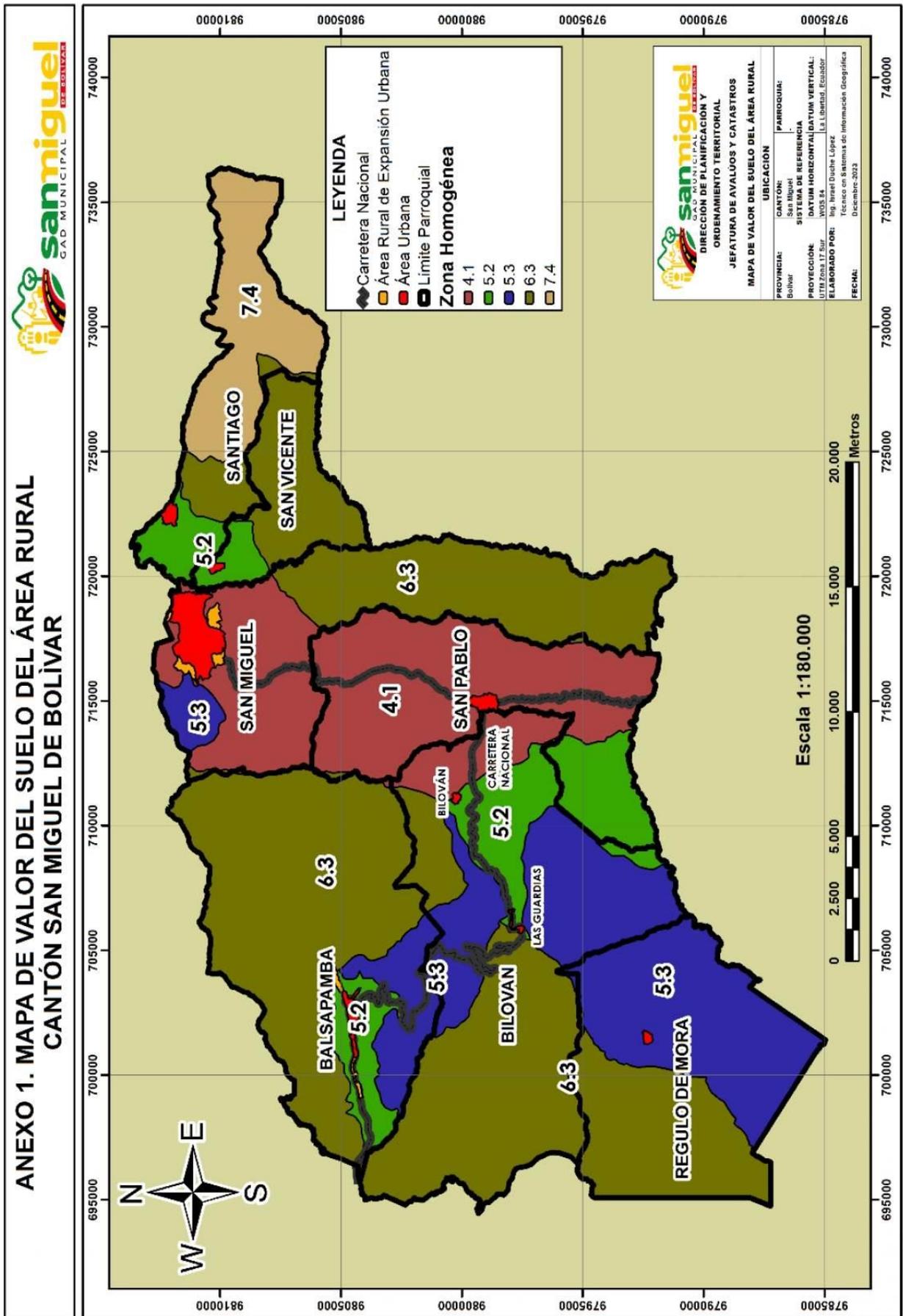






MAPA DE VALOR DEL SUELO DEL ÁREA RURAL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

BIENIO 2024-2025





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
San Miguel de Ibarra



ALCALDÍA
IBARRA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE IBARRA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS



Ordenanza de Actualización y Mantenimiento del Avalúo y
Catastro de Inmuebles Urbanos para el
Bienio 2024 - 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conforme a lo que determina el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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*”; y, el artículo 495, que señala: “*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*”.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Ibarra, a fin de cumplir con lo que establecen los artículos antes citados; la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros ha realizado la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana del cantón Ibarra para el Bienio 2024-2025, se han realizado los procesos técnicos y administrativos necesarios, para obtener el valor actualizado de la propiedad urbana y que los nuevos valores del suelo y edificación rijan a partir del 01 de enero de 2024.

Para ello y mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, establecerá los mecanismos necesarios para cumplir con el objetivo de mantener actualizado el catastro predial y el valor de la propiedad.

Por consiguiente:

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA.**CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere la competencia exclusiva a los gobiernos municipales para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales dentro de sus competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, les corresponde “elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que al Concejo Municipal le corresponde:

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

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina que “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario a su costa.”;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece que “las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus

tributos.”;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que “las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado en los términos establecidos en este Código.”;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala 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”.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los elementos señalados en los literales: a), b), y; c);

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que “las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.”;

Que, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que “los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que “el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”;

Que, el artículo 38 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración señala que “Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno

de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario.

Para lo cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano deberá realizar lo dispuesto en los literales: a, b, c, d, e, f, y; g.”;

Que, el artículo 39 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración, establece que “los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción”;

Que, los literales a, b, c, del artículo 45 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración establecen los procedimientos para la valoración masiva de construcciones Urbanas y Rurales.

Que, el artículo 46 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración, señala que “Para la valoración de predios declarados bajo el régimen de propiedad horizontal se debe avaluar el predio matriz y de este valor en función de las alícuotas respectivas aprobadas por el GADM determinar el valor individual de cada predio declarado en propiedad horizontal”, considerando para el efecto lo dispuesto en los numerales 1 y 2; y,

En ejercicio de las atribuciones que confiere al Concejo Municipal los artículos 53; 55 literal i); 57 literales a), b); 58 literales: a), b); 60 literales: d), e); y 495, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD;

EXPIDE**LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de esta Ordenanza, es actualizar el valor de la propiedad urbana en sus componentes suelo y construcción; en base al estudio técnico realizado para el efecto y de acuerdo a lo que dispone los artículos 55, 139, 494, 495, 496 y 502 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, y artículos 38, 39, 45 y 46 de la Norma Técnica Nacional de Catastros.

Artículo 2.- DEFINICIÓN DE SUJETO DEL IMPUESTO. Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley, conforme lo indica el Art. 501 en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 3.- OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO. - Son obligaciones del sujeto pasivo la corresponsabilidad en la actualización de Catastro Predial Urbano del Cantón Ibarra. Los sujetos pasivos deberán verificar la información de su o sus predios en la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la Unidad de Avalúos y Catastros y de ser necesario solicitar la actualización pertinente.

Artículo 4.- DEFINICIÓN DE CATASTRO PREDIAL. - Catastro es el inventario o registro debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a personas naturales y jurídicas, con el objeto de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 5.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Artículo 6.- JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende:

6.1 CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, 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.

El código 01 es asignado al cantón cuya cabecera es también capital provincial; las parroquias urbanas se codifican en orden alfabético desde 01 hasta 49, asignando el 50 a la cabecera cantonal y las parroquias rurales desde 51 hasta 99.

El código territorial local está compuesto por diecisiete (17) dígitos numéricos, de los cuales: uno (1) para la identificación de ZONA, uno (1) para identificación del SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO y nueve (9) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, distribuidos de la siguiente manera: tres (3) dígitos para unidad, tres (3) dígitos para bloque y tres (3) dígitos para piso; según lo dispuesto por la Norma Técnica Nacional de Catastros.

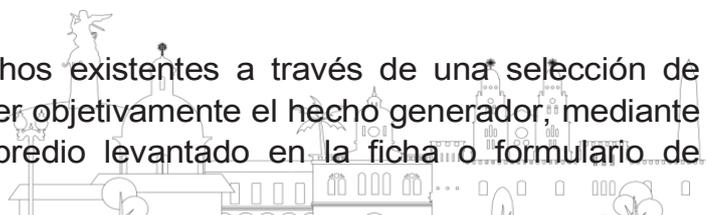
6.2 LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (ficha de relevamiento del predio o ficha catastral), diseñada por la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, determinando y jerarquizando las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características del predio que se va a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación ubicación predial
2. Identificación legal del predio
3. Caracterización del lote
4. Características de la construcción
5. Elementos constructivos
6. Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Límites del predio
9. Gráfico del predio
10. Información económica

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



Artículo 7- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha de relevamiento predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación ubicación predial
2. Identificación legal del predio
3. Caracterización del lote
4. Características de la construcción
5. Elementos constructivos
6. Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Límites del predio
9. Gráfico del predio
10. Información económica.

Artículo 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los elementos establecidos en los literales a), b), c) del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD:

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

VALOR DEL SUELO.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales; información que es cuantificada mediante procedimientos estadísticos, que permiten definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

COBERTURA DE SERVICIOS CABECERA CANTONAL (IBARRA)

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS IBARRA (CABECERA CANTONAL)										
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,24%	100,00%	100,00%	100,00%	91,19%	97,71%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,76%	0,00%	0,00%	0,00%	8,81%	2,29%
02 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,32%	99,80%	99,90%	99,44%	43,22%	92,30%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,68%	0,20%	0,10%	0,56%	56,78%	7,70%
03 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	87,83%	100,00%	100,00%	99,68%	13,89%	89,05%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,17%	0,00%	0,00%	0,32%	86,11%	10,95%
04 COBERTURA	99,56%	99,82%	99,83%	99,06%	86,75%	94,73%	99,54%	92,82%	24,32%	88,49%
DEFICIT	0,44%	0,18%	0,17%	0,94%	13,25%	5,27%	0,46%	7,18%	75,68%	11,51%
05 COBERTURA	98,50%	98,16%	98,26%	97,41%	81,43%	92,13%	95,02%	92,66%	15,53%	85,46%
DEFICIT	1,50%	1,84%	1,74%	2,59%	18,57%	7,87%	4,98%	7,34%	84,47%	14,54%
06 COBERTURA	86,73%	88,94%	88,88%	82,06%	61,60%	73,26%	78,23%	72,70%	11,88%	71,59%
DEFICIT	13,27%	11,06%	11,12%	17,94%	38,40%	26,74%	21,77%	27,30%	88,12%	28,41%
07 COBERTURA	89,23%	91,18%	91,53%	86,88%	63,95%	71,61%	75,27%	72,41%	4,54%	71,84%
DEFICIT	10,77%	8,82%	8,47%	13,12%	36,05%	28,39%	24,73%	27,59%	95,46%	28,16%
08 COBERTURA	91,24%	89,90%	89,84%	88,67%	63,00%	80,66%	75,48%	75,51%	2,95%	73,03%
DEFICIT	8,76%	10,10%	10,16%	11,33%	37,00%	19,34%	24,52%	24,49%	97,05%	26,97%
09 COBERTURA	82,70%	78,33%	84,51%	78,32%	53,05%	61,81%	52,99%	54,12%	0,51%	60,70%
DEFICIT	17,30%	21,67%	15,49%	21,68%	46,95%	38,19%	47,01%	45,88%	99,49%	39,30%
10 COBERTURA	77,30%	78,92%	82,91%	74,58%	46,81%	65,14%	47,94%	57,89%	0,35%	59,09%
DEFICIT	22,70%	21,08%	17,09%	25,42%	53,19%	34,86%	52,06%	42,11%	99,65%	40,91%
11 COBERTURA	93,10%	85,93%	94,51%	94,03%	50,28%	79,10%	73,82%	45,43%	0,00%	68,47%
DEFICIT	6,90%	14,07%	5,49%	5,97%	49,72%	20,90%	26,18%	54,57%	100,00%	31,53%
12 COBERTURA	65,14%	68,47%	60,85%	46,18%	34,86%	37,10%	23,41%	21,06%	0,09%	39,68%
DEFICIT	34,86%	31,53%	39,15%	53,82%	65,14%	62,90%	76,59%	78,94%	99,91%	60,32%
13 COBERTURA	74,86%	73,17%	77,78%	69,45%	40,23%	34,18%	19,69%	32,84%	0,26%	46,94%
DEFICIT	25,14%	26,83%	22,22%	30,55%	59,77%	65,82%	80,31%	67,16%	99,74%	53,06%
14 COBERTURA	43,26%	50,81%	60,37%	52,30%	36,21%	30,15%	33,19%	10,81%	0,00%	35,23%
DEFICIT	56,74%	49,19%	39,63%	47,70%	63,79%	69,85%	66,81%	89,19%	100,00%	64,77%
15 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	20,00%	92,00%	0,00%	40,00%	0,00%	61,33%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,00%	8,00%	100,00%	60,00%	100,00%	38,67%
PROM. COB.	86,77%	86,91%	88,62%	84,60%	60,17%	74,11%	64,97%	64,49%	13,92%	69,39%
PROM. DEF.	13,23%	13,09%	11,38%	15,40%	39,83%	25,89%	35,03%	35,51%	86,08%	30,61%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SAN ANTONIO (PARROQUIA SAN ANTONIO)										
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	98,02%	96,23%	98,38%	98,67%	87,31%	94,38%	97,62%	61,81%	91,55%	
DEFICIT	1,98%	3,77%	1,62%	1,33%	12,69%	5,62%	2,38%	38,19%	8,45%	
02 COBERTURA	82,55%	70,05%	82,69%	84,00%	75,05%	69,50%	78,25%	58,88%	75,12%	
DEFICIT	17,45%	29,95%	17,31%	16,00%	24,95%	30,50%	21,75%	41,13%	24,88%	
03 COBERTURA	82,40%	82,61%	81,07%	76,80%	65,15%	67,80%	73,33%	67,80%	74,62%	
DEFICIT	17,60%	17,39%	18,93%	23,20%	34,85%	32,20%	26,67%	32,20%	25,38%	
04 COBERTURA	66,18%	69,75%	67,23%	66,31%	45,20%	56,77%	47,54%	42,08%	57,63%	
DEFICIT	33,82%	30,25%	32,77%	33,69%	54,80%	43,23%	52,46%	57,92%	42,37%	
05 COBERTURA	59,76%	63,35%	62,37%	59,38%	45,40%	39,21%	46,12%	31,31%	50,86%	
DEFICIT	40,24%	36,65%	37,63%	40,62%	54,60%	60,79%	53,88%	68,69%	49,14%	
06 COBERTURA	49,56%	46,40%	52,95%	52,60%	44,44%	35,60%	36,60%	27,30%	43,18%	
DEFICIT	50,44%	53,60%	47,05%	47,40%	55,56%	64,40%	63,40%	72,70%	56,82%	
PROM. COB.	73,08%	71,40%	74,11%	72,96%	60,43%	60,54%	63,24%	48,20%	65,50%	
PROM. DEF.	26,92%	28,60%	25,89%	27,04%	39,57%	39,46%	36,76%	51,80%	34,50%	

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SANTO DOMINGO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO STO. DOMINGO (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	55,52%	73,94%	71,51%	72,46%	50,99%	48,80%	32,11%	34,06%	54,93%
DEFICIT	44,48%	26,06%	28,49%	27,54%	49,01%	51,20%	67,89%	65,94%	45,08%
02 COBERTURA	44,00%	48,96%	48,40%	48,80%	33,60%	32,80%	17,60%	14,80%	36,12%
DEFICIT	56,00%	51,04%	51,60%	51,20%	66,40%	67,20%	82,40%	85,20%	63,88%
PROM. COB.	49,76%	61,45%	59,96%	60,63%	42,30%	40,80%	24,86%	24,43%	45,52%
PROM. DEF.	50,24%	38,55%	40,04%	39,37%	57,70%	59,20%	75,14%	75,57%	54,48%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LOS SOLES

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LOS SOLES (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	58,25%	75,45%	73,31%	70,50%	46,25%	64,88%	52,50%	30,63%	58,97%
DEFICIT	41,75%	24,55%	26,69%	29,50%	53,75%	35,13%	47,50%	69,38%	41,03%
02 COBERTURA	64,80%	60,80%	75,00%	60,00%	48,00%	48,00%	52,00%	42,00%	56,33%
DEFICIT	35,20%	39,20%	25,00%	40,00%	52,00%	52,00%	48,00%	58,00%	43,68%
PROM. COB.	61,53%	68,13%	74,16%	65,25%	47,13%	56,44%	52,25%	36,31%	57,65%
PROM. DEF.	38,48%	31,88%	25,84%	34,75%	52,88%	43,56%	47,75%	63,69%	42,35%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO AMBUQUI

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	73,00%	79,43%	73,86%	70,86%	68,11%	45,29%	67,29%	45,36%	65,40%
DEFICIT	27,00%	20,57%	26,14%	29,14%	31,89%	54,71%	32,71%	54,64%	34,60%
02 COBERTURA	52,93%	53,20%	54,00%	53,33%	57,47%	44,00%	53,33%	19,00%	48,41%
DEFICIT	47,07%	46,80%	46,00%	46,67%	42,53%	56,00%	46,67%	81,00%	51,59%
PROM. COB.	62,97%	66,31%	63,93%	62,10%	62,79%	44,64%	60,31%	32,18%	56,90%
PROM. DEF.	37,03%	33,69%	36,07%	37,90%	37,21%	55,36%	39,69%	67,82%	43,10%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	40,11%	44,34%	49,63%	43,20%	39,15%	28,63%	3,83%	30,91%	34,98%
DEFICIT	59,89%	55,66%	50,37%	56,80%	60,85%	71,37%	96,17%	69,09%	65,02%
02 COBERTURA	14,54%	19,72%	34,35%	29,18%	26,73%	13,29%	9,06%	7,53%	19,30%
DEFICIT	85,46%	80,28%	65,65%	70,82%	73,27%	86,71%	90,94%	92,47%	80,70%
PROM. COB.	27,33%	32,03%	41,99%	36,19%	32,94%	20,96%	6,44%	19,22%	27,14%
PROM. DEF.	72,67%	67,97%	58,01%	63,81%	67,06%	79,04%	93,56%	80,78%	72,86%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO CARPUELA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO CARPUELA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	84,54%	87,10%	83,72%	79,20%	77,02%	64,32%	75,20%	80,64%	78,97%
DEFICIT	15,46%	12,90%	16,28%	20,80%	22,98%	35,68%	24,80%	19,36%	21,03%
02 COBERTURA	69,09%	70,91%	64,50%	57,71%	66,86%	28,71%	45,71%	60,00%	57,94%
DEFICIT	30,91%	29,09%	35,50%	42,29%	33,14%	71,29%	54,29%	40,00%	42,06%
PROM. COB.	76,81%	79,01%	74,11%	68,46%	71,94%	46,52%	60,46%	70,32%	68,45%
PROM. DEF.	23,19%	20,99%	25,89%	31,54%	28,06%	53,48%	39,54%	29,68%	31,55%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL CHOTA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO CHOTA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	84,00%	100,00%	97,73%	100,00%	69,60%	70,36%	72,55%	76,00%	83,78%
DEFICIT	16,00%	0,00%	2,27%	0,00%	30,40%	29,64%	27,45%	24,00%	16,22%
02 COBERTURA	91,73%	87,47%	95,83%	87,33%	47,33%	44,33%	39,00%	72,67%	70,71%
DEFICIT	8,27%	12,53%	4,17%	12,67%	52,67%	55,67%	61,00%	27,33%	29,29%
03 COBERTURA	74,40%	41,33%	32,14%	36,00%	12,91%	3,71%	21,43%	8,57%	28,81%
DEFICIT	25,60%	58,67%	67,86%	64,00%	87,09%	96,29%	78,57%	91,43%	71,19%
PROM. COB.	83,38%	76,27%	75,23%	74,44%	43,28%	39,47%	44,32%	52,41%	61,10%
PROM. DEF.	16,62%	23,73%	24,77%	25,56%	56,72%	60,53%	55,68%	47,59%	38,90%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL JUNCAL

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO JUNCAL (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	75,47%	77,80%	79,42%	73,33%	68,93%	61,17%	65,00%	45,50%	68,33%
DEFICIT	24,53%	22,20%	20,58%	26,67%	31,07%	38,83%	35,00%	54,50%	31,67%
02 COBERTURA	52,64%	67,20%	73,00%	64,80%	49,60%	30,80%	51,60%	13,20%	50,36%
DEFICIT	47,36%	32,80%	27,00%	35,20%	50,40%	69,20%	48,40%	86,80%	49,65%
PROM. COB.	64,05%	72,50%	76,21%	69,07%	59,27%	45,98%	58,30%	29,35%	59,34%
PROM. DEF.	35,95%	27,50%	23,79%	30,93%	40,73%	54,02%	41,70%	70,65%	40,66%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO ANGOCHAGUA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO ANGOCHAGUA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	0,00%	59,52%	61,80%	53,60%	31,20%	49,60%	17,20%	34,40%	38,42%
DEFICIT	100,00%	40,48%	38,20%	46,40%	68,80%	50,40%	82,80%	65,60%	61,59%
02 COBERTURA	0,00%	36,57%	41,29%	17,14%	27,54%	21,71%	8,57%	11,43%	20,53%
DEFICIT	100,00%	63,43%	58,71%	82,86%	72,46%	78,29%	91,43%	88,57%	79,47%
PROM. COB.	0,00%	48,05%	51,54%	35,37%	29,37%	35,66%	12,89%	22,91%	29,47%
PROM. DEF.	100,00%	51,95%	48,46%	64,63%	70,63%	64,34%	87,11%	77,09%	70,53%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO ZULETA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO ZULETA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	45,26%	46,97%	46,00%	45,14%	45,60%	46,00%	38,00%	46,00%	44,87%
DEFICIT	54,74%	53,03%	54,00%	54,86%	54,40%	54,00%	62,00%	54,00%	55,13%
02 COBERTURA	38,40%	38,40%	38,50%	40,00%	45,60%	38,00%	38,00%	38,00%	39,36%
DEFICIT	61,60%	61,60%	61,50%	60,00%	54,40%	62,00%	62,00%	62,00%	60,64%
PROM. COB.	41,83%	42,69%	42,25%	42,57%	45,60%	42,00%	38,00%	42,00%	42,12%
PROM. DEF.	58,17%	57,31%	57,75%	57,43%	54,40%	58,00%	62,00%	58,00%	57,88%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SAN PEDRO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SAN PEDRO (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	47,56%	74,47%	71,64%	63,64%	34,98%	0,00%	49,45%	70,18%	51,49%
DEFICIT	52,44%	25,53%	28,36%	36,36%	65,02%	100,00%	50,55%	29,82%	48,51%
02 COBERTURA	47,20%	83,40%	77,50%	72,00%	23,20%	0,00%	19,50%	43,00%	45,73%
DEFICIT	52,80%	16,60%	22,50%	28,00%	76,80%	100,00%	80,50%	57,00%	54,28%
PROM. COB.	47,38%	78,94%	74,57%	67,82%	29,09%	0,00%	34,48%	56,59%	48,61%
PROM. DEF.	52,62%	21,06%	25,43%	32,18%	70,91%	100,00%	65,52%	43,41%	51,39%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO GUALLUPE

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO GUALLUPE (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	58,53%	104,00%	82,33%	88,67%	63,87%	15,67%	52,67%	84,00%	68,72%
DEFICIT	41,47%	-4,00%	17,67%	11,33%	36,13%	84,33%	47,33%	16,00%	31,28%
02 COBERTURA	14,29%	24,57%	38,29%	38,29%	13,37%	0,00%	1,71%	24,29%	19,35%
DEFICIT	85,71%	75,43%	61,71%	61,71%	86,63%	100,00%	98,29%	75,71%	80,65%
PROM. COB.	36,41%	64,29%	60,31%	63,48%	38,62%	7,83%	27,19%	54,14%	44,03%
PROM. DEF.	63,59%	35,71%	39,69%	36,52%	61,38%	92,17%	72,81%	45,86%	55,97%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL LIMONAL

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LIMONAL (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	72,69%	77,71%	70,71%	66,00%	57,26%	16,14%	56,71%	74,86%	61,51%
DEFICIT	27,31%	22,29%	29,29%	34,00%	42,74%	83,86%	43,29%	25,14%	38,49%
02 COBERTURA	34,80%	62,40%	57,50%	46,00%	23,60%	0,00%	15,00%	58,00%	37,16%
DEFICIT	65,20%	37,60%	42,50%	54,00%	76,40%	100,00%	85,00%	42,00%	62,84%
PROM. COB.	53,74%	70,06%	64,11%	56,00%	40,43%	8,07%	35,86%	66,43%	49,34%
PROM. DEF.	46,26%	29,94%	35,89%	44,00%	59,57%	91,93%	64,14%	33,57%	50,66%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LA ESPERANZA (PARROQUIA LA ESPERANZA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	62,13%	69,60%	63,33%	52,80%	36,59%	26,13%	19,87%	16,80%	43,41%
DEFICIT	37,87%	30,40%	36,67%	47,20%	63,41%	73,87%	80,13%	83,20%	56,59%
02 COBERTURA	82,80%	82,87%	80,08%	80,33%	67,80%	71,00%	84,00%	69,00%	77,24%
DEFICIT	17,20%	17,13%	19,92%	19,67%	32,20%	29,00%	16,00%	31,00%	22,76%
03 COBERTURA	41,54%	40,68%	49,67%	50,22%	49,75%	39,33%	39,41%	35,85%	43,31%
DEFICIT	58,46%	59,32%	50,33%	49,78%	50,25%	60,67%	60,59%	64,15%	56,69%
PROM. COB.	62,16%	64,38%	64,36%	61,12%	51,38%	45,49%	47,76%	40,55%	54,65%
PROM. DEF.	37,84%	35,62%	35,64%	38,88%	48,62%	54,51%	52,24%	59,45%	45,35%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LITA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LITA (PARROQUIA LITA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	75,53%	78,40%	79,08%	79,00%	64,93%	60,50%	55,33%	73,50%	70,79%
DEFICIT	24,47%	21,60%	20,92%	21,00%	35,07%	39,50%	44,67%	26,50%	29,21%
02 COBERTURA	75,07%	74,40%	69,17%	60,00%	41,20%	26,33%	30,00%	62,00%	54,77%
DEFICIT	24,93%	25,60%	30,83%	40,00%	58,80%	73,67%	70,00%	38,00%	45,23%
03 COBERTURA	50,80%	49,60%	66,50%	52,00%	52,40%	38,00%	10,00%	54,00%	46,66%
DEFICIT	49,20%	50,40%	33,50%	48,00%	47,60%	62,00%	90,00%	46,00%	53,34%
04 COBERTURA	55,20%	69,60%	73,00%	68,00%	24,00%	0,00%	0,00%	0,00%	36,23%
DEFICIT	44,80%	30,40%	27,00%	32,00%	76,00%	100,00%	100,00%	100,00%	63,78%
PROM. COB.	64,15%	68,00%	71,94%	64,75%	45,63%	31,21%	23,83%	47,38%	52,11%
PROM. DEF.	35,85%	32,00%	28,06%	35,25%	54,37%	68,79%	76,17%	52,63%	47,89%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SALINAS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SALINAS (PARROQUIA SALINAS)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	94,97%	94,02%	94,47%	92,80%	80,04%	60,80%	90,73%	52,76%	82,57%
DEFICIT	5,03%	5,98%	5,53%	7,20%	19,96%	39,20%	9,27%	47,24%	17,43%
02 COBERTURA	58,80%	34,00%	60,00%	60,00%	57,60%	44,00%	47,00%	33,00%	49,30%
DEFICIT	41,20%	66,00%	40,00%	40,00%	42,40%	56,00%	53,00%	67,00%	50,70%
03 COBERTURA	71,20%	68,80%	70,00%	70,00%	63,20%	30,00%	76,00%	0,00%	56,15%
DEFICIT	28,80%	31,20%	30,00%	30,00%	36,80%	70,00%	24,00%	100,00%	43,85%
04 COBERTURA	32,00%	30,67%	62,00%	26,67%	39,47%	32,00%	27,33%	6,67%	32,10%
DEFICIT	68,00%	69,33%	38,00%	73,33%	60,53%	68,00%	72,67%	93,33%	67,90%
PROM. COB.	64,24%	56,87%	71,62%	62,37%	60,08%	41,70%	60,27%	23,11%	55,03%
PROM. DEF.	35,76%	43,13%	28,38%	37,63%	39,92%	58,30%	39,73%	76,89%	44,97%

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

Cada grupo de valores tiene su simbología y el precio de sector, siendo los siguientes:

SECTORES DE VALOR CABECERA CANTONAL (IBARRA)					
VALOR m² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
IBARRA (CABECERA CANTONAL)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR M2	N° Mz.
01	9,63	360,00	9,13	341,31	79
02	9,65	245,00	7,96	202,09	209
03	9,19	205,00	8,75	195,18	38
04	9,33	185,00	6,68	132,45	200
05	9,20	145,00	4,55	71,71	229
06	8,53	125,00	6,85	100,38	103
07	8,90	110,00	5,89	72,80	118
08	8,53	90,00	5,60	59,09	245
09	8,97	75,00	7,99	66,81	204
10	8,80	65,00	3,09	45,43	265
11	8,16	50,00	7,63	46,75	67
12	8,39	40,00	3,20	15,26	441
13	7,52	30,00	3,08	12,29	101
14	7,02	25,00	3,19	12,73	27
15	5,28	15,00	5,28	15,00	1

TABLA DE EJES DE VALOR DE LA CABECERA CANTONAL (IBARRA)		
CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
T27	650	AV. ALFREDO PÉREZ GUERRERO DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES

L28	650	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE OBISPO MOSQUERA HASTA AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO
T28	600	AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
L45	600	AV. DR. JAIME RIVADENEIRA DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA CALLE LUIS VARGAS TORRES
T29	600	OBISPO MOSQUERA DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
T23	530	CRISTOBAL COLON DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
L2	500	AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. DR JAIME RIVADENEIRA
L27	500	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO HASTA CALLE JUAN DE VELAZCO
T33	500	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. RAFAEL SANCHEZ HASTA AV. ATAHUALPA
L15	500	CALLE SIMON BOLIVAR DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE GABRIEL GARCIA MORENO
L14	500	JOSE JOAQUIN OLMEDO DESDE AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO HASTA CALLE GABRIEL GARCIA MORENO
L44	500	SANCHEZ Y CIFUENTES DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE JUAN JOSE FLORES
T26	450	AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. EUGENIO ESPEJO
T13	450	PEDRO MONCAYO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T21	450	JUAN DE VELASCO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
T19	450	AV. MARIANO ACOSTA DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA CALLE LUIS FELIPE BORJA
T20	450	AV. MARIANO ACOSTA DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA

T10	450	MIGUEL OVIEDO DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
T34	450	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. ATAHUALPA HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T32	400	ALEJANDRO PASQUEL MONJE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. RAFAEL SANCHEZ
L16	400	AV. ATAHUALPA DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE JUAN FRANCISCO BONILLA
T17	400	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. MARIANO ACOSTA
T30	400	OBISPO MOSQUERA DESDE CALLE SIMON BOLIVAR HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
T7	400	CALLE JUAN JOSE FLORES DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
L29	400	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE OBISPO MOSQUERA HASTA AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE
T6	360	JUAN JOSE FLORES DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES
T8	360	CALLE GABRIEL GARCIA MORENO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T36	360	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. RAFAEL SANCHEZ
T11	360	MIGUEL OVIEDO DESDE CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T16	350	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
L4	350	AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA DESDE AV. DR JAIME RIVADENEIRA HASTA CALLE ARSENIO TORRES
T18	350	AV. MARIANO ACOSTA DESDE CALLE LUIS FELIPE BORJA HASTA CALLE AGUSTIN ROSALES
T38	300	LUIS VARGAS TORRES DESDE AV. FRAY VACAS GALINDO HASTA AV. DR. JAIME RIVADENEIRA
L22	300	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO CHINCHIPE HASTA CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA

L17	300	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE JUAN FRANCISCO BONILLA HASTA CALLE TOBIAS MENA
T15	300	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE
T35	300	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE CALLE VICENTE ROCAFUERTE HASTA AV. EL RETORNO
T31	300	OBISPO ALEJANDRO PASQUEL MONGE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. MARIANO ACOSTA
L6	245	AV. DR. JAIME RIVADENEIRA DESDE CALLE LUIS VARGAS TORRES HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
L8	245	CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ DESDE CALLE GABRIEL GARCIA MORENO HASTA CALLE RAFAEL TROYA
T1	245	AV. JAIME ROLDOS AGUILERA DESDE AV. JOSE MIGUEL VACA HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
T2	245	AV. JAIME ROLDOS AGUILERA DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. VICTOR MANUEL PEÑAHERRERA
T4	245	AV. VICTOR MANUEL GUZMAN DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. RAFAEL MIRANDA N.
L46	220	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE RIO BLANCO
L18	220	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE TOBIAS MENA HASTA CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA
L21	220	AV. EL RETORNO DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE RIO CHINCHIPE
T14	200	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE HASTA CALLE DR. LUIS HIERRO FELIX
T3	185	AV. VICTOR MANUEL GUZMAN DESDE AV. RAFAEL MIRANDA N. HASTA AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE
L32	185	13 DE ABRIL DESDE AV. JAIME ROLDOS AGUILERA HASTA CALLE IBARRA
L47	185	OBISPO JESUS YEROVI DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA CALLE IBARRA

L23	160	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO AGUARICO HASTA CALLE RIO TIPUTINI
L19	160	AV. ATAHUALPA DESDE HERNAN GONZALEZ DE SAA HASTA CALLE PRINCESA PACCHA
T37	150	AV. PADRE AURELIO ESPINOZA POLIT DESDE AV. 17 DE JULIO HASTA AV. JORGE GUZMAN RUEDA
L26	150	AV. RODRIGO DE MIÑO DESDE AV. FRAY VACAS GALINDO HASTA CALLE CARLOS ARIAS
L1	150	PANAMERICANA NORTE DESDE GRAL. JOSE MARIA CORDOVA HASTA AV. 17 DE JULIO
L48	145	AV. CAMILO PONCE DESDE AV. RICARDO SANCHEZ HASTA AV. ING. HELEODORO AYALA
L49	145	GALO PLAZA DESDE CALLE MANUELITA SAENZ HASTA AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS
L25	125	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO TIPUTINI HASTA CALLE NAZACOTA PUENTO
L41	125	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE RIO BLANCO HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
L35	110	13 DE ABRIL DESDE CALLE IBARRA HASTA CALLE COTOPAXI
L38	110	CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE CALLE QUIS QUIS HASTA CALLE MARCO TULIO HIDROVO
L42	100	AV. CAMILO PONCE ENRIQUEZ DESDE AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
L43	100	GALO PLAZA DESDE AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
A1	100	PANAMERICANA SUR DESDE CALLE AGUSTIN ROSALES HASTA CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI
L39	90	HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE CALLE MARCO TULIO HIDROVO HASTA LA QUEBRADA SECA
L34	90	AV. 17 DE JULIO DESDE AV. PADRE AURELIO ESPINOZA POLIT HASTA PANAMERICANA NORTE
C1	80	CORREDOR PERIFERICO SUR DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA RIO CHORLAVI

A2	80	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI HASTA QUEBRADA SAN ANTONIO
L37	70	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE NAZACOTA PUENTO HASTA LA VIA CHUCCHUPUNGO
L36	70	AV. EL RETORNO DESDE CALLE NAZACOTA PUENTO HASTA LA VIA CHUCCHUPUNGO
L40	75	HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE QUEBRADA SECA HASTA QUEBRADA DE LOS LAURELES
AVI1	60	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE 13 DE ABRIL HASTA CALLE LA TRONCAL
YAH2	65	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE DR. AGUSTIN CUEVA HASTA CALLE LA HUERTA
AVI2	50	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE CALLE LA TRONCAL HASTA AV. JUAN DE LEON DE AVENDANO
AVI3	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE AV. JUAN DE LEON DE AVENDANO HASTA CALLE MANABI
YAH3	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE DR. AGUSTIN CUEVA HASTA CALLE S/N
YAH4	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE LA HUERTA HASTA CALLE S/N
YAH1	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA SECTOR ENTRADA PRINCIPAL
AVI4	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE VIA URQUQUI HASTA CALLE LAS FRESAS
YAH6	30	VIA PRINCIPAL DEL SECTOR EL MIRADOR POR CALLE LA PORTADA HASTA INICIO DEL PUEBLO DE YAHUARCOCHA
YAH5	25	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA SECTOR AUTODROMO (PISTA ANEXA)
R1	4	RIVERAS RIO TAHUANDO

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO**VALOR m² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025
NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO (PARROQUIA SAN ANTONIO)**

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	9,65	85,00	7,41	65,27	21
02	9,00	70,00	5,25	40,83	16
03	9,07	55,00	4,76	28,86	30
04	8,36	50,00	3,13	18,72	26
05	7,32	40,00	2,79	15,25	84
06	6,56	30,00	1,95	8,92	20

TABLA DE EJES DE VALOR NÚCLEO SAN ANTONIO

CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
ESA2	100	SIMON BOLIVAR DESDE LUIS ENRIQUE CEVALLOS HASTA CALLE HERMANOS MIDEROS
ESA2	100	HERMANOS MIDEROS DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
ESA2	100	27 DE NOVIEMBRE DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA CALLE HERMANOS MIDEROS
ESA2	100	LUIS ENRIQUE CEVALLOS DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
A3	100	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI HASTA QUEBRADA SAN ANTONIO
ESA1	85	SIMON BOLIVAR DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA CALLE LUIS ENRIQUE CEVALLOS
SA5	85	ANTONIO JOSE DE SUCRE DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA FRANCISCO TERAN
C2	80	CORREDOR PERIFERICO SUR DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA QUEBRADA HUACHAHUAYCU (QUEBRADA SANTO DOMINGO).
A2	80	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE RIO CHORLAVI HASTA CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI
ETA1	55	EZEQUIEL RIVADENEIRA - SAN ANTONIO DESDE ALEJANDRO LOPEZ HASTA CALLE 15 DE MAYO

ETA1	55	15 DE MAYO DESDE CALLE EZEQUIEL RIVADENEIRA (QUEBRADA SANTA CLARA) HASTA QUEBRADA TANGUARIN
ETA1	55	ALEJANDRO LOPEZ DESDE CALLE EZEQUIEL RIVADENEIRA (QUEBRADA SANTA CLARA) HASTA CALLE LAURA LOPEZ
ECH1	50	SAN JOSE DE CHORLAVI DESDE AUTOVIA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA RIO CHORLAVI
ESA3	40	POMPILLO MIDEROS DESDE CALLE S/N HASTA CALLE A LA COMPAÑIA
ESA3	40	CALLE SIN NOMBRE - SAN ANTONIO DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA PERIMETRO URBANO
ESA3	40	CALLE A LA COMPAÑIA - SAN ANTONIO DESDE CALLE S/N HASTA CALLE GUILLON Y PONTON
ESA3	40	27 DE NOVIEMBRE DESDE CALLE GUILLON Y PONTON HASTA CALLE S/N
ESA3	40	CALLE S/N DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE POMPILLO MIDEROS
AVI5	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE PUENTE RIO CHORLAVI HASTA AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR)

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SANTO DOMINGO

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO STO. DOMINGO (PARROQUIA SAN ANTONIO)					
EJE DE VALOR: 35 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz
01	8,90	30,00	2,59	8,73	35
02	6,24	25,00	1,66	6,65	5

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LOS SOLES

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO LOS SOLES (PARROQUIA SAN ANTONIO)					
EJE DE VALOR: 40 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz
01	8,18	35,00	4,83	20,67	16
02	5,96	20,00	5,96	20,00	1

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO AMBUQUI

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 25 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	9,20	20,00	2,24	4,87	28
02	8,73	15,00	3,18	5,46	6

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 35 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	8,03	25,00	1,64	5,11	35
02	5,65	20,00	2,02	7,15	17

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO CARPUELA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO CARPUELA (PARROQUIA AMBUQUI)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	9,14	25,00	5,26	14,39	25
02	8,42	22,00	2,11	5,51	14

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL CHOTA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO CHOTA (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 25 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	8,67	20,00	5,72	13,19	11
02	7,90	15,00	3,73	7,08	6
03	5,26	12,00	3,79	8,65	3

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL JUNCAL

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO JUNCAL (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	8,25	25,00	3,89	11,79	12
02	5,87	10,00	5,03	8,57	5

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO ANGOCHAGUA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO ANGOCHAGUA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	5,49	8,00	3,07	4,47	5
02	3,33	6,00	2,39	4,31	7

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO ZULETA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO ZULETA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	5,49	10,00	5,08	9,25	7
02	5,08	7,00	2,63	3,62	2

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SAN PEDRO

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO SAN PEDRO (PARROQUIA LA CAROLINA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	7,51	25,00	3,69	12,28	11
02	6,09	17,00	4,29	11,98	4

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO GUALLUPE

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO GUALLUPE (PARROQUIA LA CAROLINA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	7,52	7,00	3,56	3,31	9
02	4,73	5,00	2,61	2,76	4

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL LIMONAL

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO LIMONAL (PARROQUIA LA CAROLINA)					
EJE DE VALOR: 20 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	8,04	15,00	4,37	8,15	14
02	4,93	7,00	3,64	5,17	2

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO LA ESPERANZA (PARROQUIA LA ESPERANZA)					
EJE DE VALOR: 60 USD					
EJE DE VALOR: 40 USD					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	N° Mz.
01	6,91	60,00	3,64	31,61	15
02	8,78	35,00	5,54	22,08	12
03	7,08	25,00	3,37	11,90	27

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LITA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO LITA (PARROQUIA LITA)					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,20	25,00	4,66	12,66	12
02	7,40	15,00	4,40	8,92	6
03	5,49	9,00	5,41	8,87	2
04	4,68	6,00	4,68	6,00	1

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SALINAS

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO SALINAS (PARROQUIA SALINAS)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,08	12,00	4,89	6,46	55
02	5,33	10,00	4,95	9,29	2
03	7,50	8,00	4,44	4,74	2
04	5,70	6,00	3,16	3,33	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual (Compendio Técnico), en el que constan los criterios técnicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso; el valor individual será afectado por los factores de aumento o reducción: Accesibilidad a servicios (infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios y vías), Topográficos (características del suelo, topografía) y Geométricos (relación frente/fondo, forma del terreno, superficie del terreno, localización en la manzana); como se indica en los siguientes cuadros:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES (ACCESIBILIDAD A SERVICIOS)	
1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	COEFICIENTE
AGUA POTABLE	1,00 a 0,88
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
2. INFRAESTRUCT. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE
ACERAS	1,00 a 0,93
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	
3. VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1,00 a 0,88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES (TOPOGRÁFICOS Y GEOMÉTRICOS)			
TOPOGRÁFICOS			
1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO			COEFICIENTE
SECO			1,00
INUNDABLE			0,98
HUMEDO			0,95
CENAGOSO			0,93
2. TOPOGRAFÍA			COEFICIENTE
A NIVEL			1,00
BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL			0,98
ESCARPADO			0,95
ACCIDENTADO			0,93
GEOMÉTRICOS			
1. RELACIÓN FRENTE/FONDO			
FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
1:3	3:1	0,3330	1,0000
1:4	4:1	0,2500	0,9925
1:5	5:1	0,2000	0,9850
1:6	6:1	0,1667	0,9775
1:7	7:1	0,1429	0,9700
1:8	8:1	0,1250	0,9625
1:9	9:1	0,1111	0,9550
1:10	10:1	0,1000	0,9475
1:11	11:1	0,0909	0,9400
2. FORMA DEL TERRENO			COEFICIENTE
REGULAR			1,00
IRREGULAR			0,97
MUY IRREGULAR			0,94
3. SUPERFICIE DEL TERRENO			
RANGO DE VARIACIÓN			COEFICIENTE
1	A	50 M2.	1,00
50	A	250 M2.	0,99
250	A	500 M2.	0,98
500	A	1000 M2.	0,97
1000	A	2500 M2.	0,96
2500	A	5000 M2.	0,95
5000	A	MÁS	0,94
4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			COEFICIENTE
ESQUINERO			1,00
EN CABECERA			1,00
MANZANERO			1,00
INTERMEDIO			0,99
EN CALLEJÓN			0,97
INTERIOR			0,95

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana del cantón, 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.

El valor comercial individual del terreno está dado por: el valor m² base de la manzana (unidad catastral de valoración urbana) localizada dentro del sector homogéneo o eje de valor conforme el plano del valor del suelo, multiplicado por el factor de afectación, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual; esto se visualiza en la fórmula del valor comercial individual del terreno:

Fórmula del valor individual del terreno:

$$VIT = Vbm \text{ o } Ve * Fa * S$$

Donde:

VIT = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Ve = VALOR DE EJE

Vbm = VALOR BASE DE MANZANA

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN (por indicadores)

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

a) VALOR DE EDIFICACIONES.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, mediante la simulación de presupuestos de obra a costos actualizados, tomando en consideración los siguientes indicadores: de carácter general: Tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación y número de pisos.

En su estructura: columnas, vigas y cadenas, contrapisos, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, vidrios, cubre ventanas y closets.

En instalaciones: sanitarias, baños, eléctricas y especiales.

Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de

rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR m DE EDIFICACIÓN PARA EL BIENIO 2024-2025

TABLA DE FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL BIENIO 2024-2025					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COD	DESCRIPCIÓN ELEMENTO	DESCRIPCIÓN MATERIAL	FACTOR 2024-2025
1	CARACTERÍSTICAS GENERALES		NRO. DE PISOS	1 PISO	16,54450
				+ DE 1 PISO	15,60331
		1	ESTRUCTURA	APORTICADA (1)	0,00000
				SOPORTANTE (2)	0,00000
MIXTA (3)	0,00000				
2	ESTRUCTURA	2	COLUMNAS Y PILASTRAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO (2)	4,17302
				CAÑA (3)	1,09076
				HIERRO (4)	4,17302
				HORMIGÓN ARMADO (5)	4,99075
				MADERA COMUN (6)	1,95276
				MIXTO(METAL/HORMIGON) (7)	4,60457
				PILOTAJE DE H.A. (8)	4,99075
		3	VIGAS Y CADENAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO (2)	1,53344
				CAÑA (3)	0,43622
				HIERRO (4)	1,53344
				HORMIGÓN ARMADO (5)	1,94502
				MADERA COMUN (6)	0,79764
		4	CONTRAPISOS	MADERA PROCESADA FINA (7)	1,14745
				NO TIENE (1)	0,00000
				HORMIGON SIMPLE (2)	2,17947
				LADRILLO VISTO (3)	2,31283
				TIERRA (4)	0,00000
		5	ENTREPISOS	CAÑA (5)	0,00000
				NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO-HORMIGON (2)	0,89462
				HIERRO-HORMIGON (3)	0,89462
				LOSA HORMIGON ARMADO (4)	0,89462
				MADERA-HORMIGON (5)	0,42576
				MADERA COMUN (6)	0,33510
		6	PAREDES	MADERA PROCESADA FINA (7)	0,49420
				NO TIENE (1)	0,00000
				BAHAREQUE (2)	1,04175
				BLOQUE (3)	2,95106
				CAÑA (4)	0,81042
				LADRILLO (5)	3,22306
		FERROCEMENTO (6)	6,46607		

3	ACABADOS			GYPSUM (7)	3,55598				
				PREFABRICADO H. SIMPLE (8)	6,46607				
				MADERA COMÚN (9)	1,67933				
				MADERA PROCESADA FINA (10)	3,30164				
				MALLA (11)	1,30703				
				ZINC (12)	1,47791				
				LONA (13)	0,00000				
				PIEDRA (14)	1,85185				
				ADOBE (15)	1,91460				
				TAPIAL (16)	1,91460				
				7	ESCALERA			HORMIGÓN ARMADO (1)	0,75715
								HIERRO (2)	0,39694
								MADERA (3)	0,25213
		PIEDRA (4)	0,10499						
		LADRILLO (5)	0,17783						
		HORMIGÓN SIMPLE (6)	0,21901						
		8	CUBIERTA			NO TIENE (1)	0,00000		
						ACERO (2)	1,45838		
						CAÑA (3)	0,25970		
						HIERRO (VIGAS METALICAS) (4)	1,45838		
						LOSA HORMIGON ARMADO (5)	2,78396		
						MADERA COMÚN (6)	1,02006		
						MADERA PROCESADA FINA (7)	2,88020		
						ESTEREO ESTRUCTURA (8)	7,72396		
		9	REVESTIMIENTO (ACABADO) PISO			NO TIENE (1)	0,00000		
						ADOQUIN (2)	0,93336		
						ALFOMBRA (3)	1,01082		
						CERÁMICA (4)	2,03642		
						CÉSPED SINTÉTICO (5)	2,65753		
						DUELA PROCESADA (6)	2,09239		
						ENCEMENTADO (7)	0,45131		
						PISO FLOTANTE (8)	3,40002		
						TABLON GRESS (9)	2,16503		
LAMINAS DE TOL CORRUGADO (10)	3,96673								
MADERA COMÚN/TABLA (11)	0,75361								
MARMOL (12)	4,13516								
MARMOLINA/MARMETON (13)	1,01082								
PARQUET (14)	3,73922								
PINTURA DE ALTO TRÁFICO (15)	0,37218								
PORCELANATO (16)	3,31828								
TABLON (17)	4,03346								
VINIL (18)	1,63754								
BALDOSA DE CEMENTO (19)	1,44516								
10	REVESTIMIENTO INTERIOR							NO TIENE (1)	0,00000
		MADERA FINA (2)	3,86863						
		MADERA COMUN (3)	2,35984						
		ARENA CEMENTO (4)	1,07922						
		TIERRA (5)	0,21084						
		AZULEJO / CERÁMICA (6)	3,26141						

		MARMOL / MARMOLINA (7)	3,50203
		GRAFIADO / CHAFADO / AFINES (8)	1,15715
		ALUMINIO (9)	3,36098
		PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	3,43633
		CALCIMINAS (11)	0,07367
		CAUCHO (12)	0,45218
		ESMALTE (13)	0,63706
		GRANIPLAST (14)	1,11604
		ALUCOBOND (15)	6,64162
		FACHALETA (16)	4,29358
		LACA (17)	0,52032
11	REVESTIMIENTO EXTERIOR	NO TIENE (1)	0,00000
		MADERA FINA (2)	1,98626
		MADERA COMUN (3)	1,42459
		ARENA CEMENTO (4)	0,51319
		TIERRA (5)	0,09709
		AZULEJO / CERÁMICA (6)	1,59825
		MARMOL / MARMOLINA (7)	1,71615
		GRAFIADO / CHAFADO / AFINES (8)	0,53412
		ALUMINIO (9)	1,54688
		PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	1,58156
		CALCIMINAS (11)	0,09751
		CAUCHO (12)	0,20821
		ESMALTE (13)	0,24682
		GRANIPLAST (14)	0,51515
		ALUCOBOND (15)	3,25469
		FACHALETA (16)	2,12404
		LACA (17)	0,23959
12	REVESTIMIENTO ESCALERA	NO TIENE (1)	0,00000
		MADERA FINA (2)	0,05360
		MADERA COMUN (3)	0,03024
		ARENA CEMENTO (4)	0,00634
		ACERO (5)	0,05731
		AZULEJO / CERÁMICA (6)	0,02535
		MARMOL / MARMOLINA (7)	0,04900
		BALDOSA CEMENTO / VINIL (8)	0,02087
		ALUMINIO (9)	0,03482
		PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	0,03560
		PISO FLOTANTE (11)	0,04912
		ALFOMBRA (12)	0,01460
		PORCELANATO (13)	0,04794
13	TUMBADO	NO TIENE (1)	0,00000
		CAÑA ENLUCIDA (2)	0,61395
		FIBRA MINERAL (3)	1,14062
		GYPSUM (4)	1,81562
		MADERA PROCESADA FINA (5)	2,96637
		MADERA TRIPLEX (6)	2,01052

		MADERA COMUN (7)	0,87587
		AGLOMERADO (8)	1,60797
		MALLA ENLUCIDA (9)	2,04302
		ARENA CEMENTO (10)	0,50968
		CHAMPEADO (11)	0,38769
		ESTUCO FIBRO-CEMENTO (12)	1,48882
14	REVESTIMIENTO CUBIERTA	NO TIENE (1)	0,00000
		ARENA CEMENTO (2)	0,50476
		ASBESTO CEMENTO (3)	1,68460
		CADY PAJA (4)	0,55636
		CERÁMICA (5)	2,24915
		CHOVA (6)	1,48608
		FERRO CEMENTO (7)	1,38352
		MADERA LADRILLO (8)	2,34555
		POLICARBONATO (9)	2,66112
		TEJA ORDINARIA (10)	1,15642
		TEJA VIDRIADA (11)	1,76195
		TEJUELO (12)	0,59752
		ZINC (13)	0,64200
		BALDOSA CEMENTO (14)	1,62294
15	PUERTAS	NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO-VIDRIO (2)	1,95334
		HIERRO (3)	0,15660
		MADERA PANELADA (4)	3,04779
		MADERA TAMBOREADA (5)	2,01457
		METÁLICA ENROLLABLE (6)	1,40379
		PLÁSTICO PREFORMADO (7)	1,15386
		TOL (8)	0,15669
		VIDRIO TEMPLADO (9)	1,25622
		CAÑA (10)	0,01914
		MALLA (11)	0,07199
		HIERRO – MADERA (12)	0,15233
16	VENTANAS	NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO (2)	1,21861
		HIERRO (3)	0,82744
		MADERA COMUN (4)	0,53548
		MADERA FINA (5)	0,70870
		PLASTICO PREFORMADO (6)	0,08700
		CAÑA (7)	0,07675
17	VIDRIOS	MADERA MALLA (8)	0,30461
		NO TIENE (1)	0,00000
		MALLA (2)	0,00000
		VIDRIO COMÚN (3)	0,08009
		VIDRIO TEMPLADO (4)	0,87923
18	CUBREVENTANAS	VIDRIO CATEDRAL (5)	0,24094
		NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO (2)	0,96223
		HIERRO (3)	0,41864
		MADERA COMUN (4)	0,34991
MADERA FINA (5)	0,48070		

				ENROLLABLE (6)	1,06247
		19	CLOSETS	NO TIENE (1)	0,00000
				MADERA FINA (2)	1,69317
				MADERA COMUN (3)	1,02562
				ALUMINIO (4)	1,94385
				TOL – HIERRO (5)	1,88591
4	INSTALACIONES			20	SANITARIAS
		POZO CIEGO (2)	0,24807		
		CANALIZACION AGUAS SERVIDAS (3)	0,21746		
		CANALIZACION AGUAS LLUVIAS (4)	0,21746		
		CANALIZACION COMBINADAS (5)	0,61131		
		21	BAÑOS		
				LETRINA (2)	0,41738
				COMÚN (3)	0,31940
				MEDIO BAÑO (4)	0,24943
				1 BAÑO (5)	0,31969
				2 BAÑOS (6)	0,63938
				3 BAÑOS (7)	0,95926
				4 BAÑOS (8)	1,27895
				+ DE 4 BAÑOS (9)	1,91824
		22	ELÉCTRICAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ALAMBRE EXTERIOR (2)	1,06972
				TUBERIA EXTERIOR (3)	1,10717
				EMPOTRADAS (4)	1,17848
		23	ESPECIALES	NO TIENE (1)	0,00000
				ASCENSOR (33)	0,00000
				PISCINA DE NATACIÓN (16)	0,00000
				SAUNA-TURCO-HIDROMASAJE (28)	4,46975
				BARBACOA (29)	0,61030

Para el caso de galpones de bodegas, talleres y otros similares; al valor del metro cuadrado de edificación se aplicará un coeficiente corrector de **0,55**.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, en relación a la vida útil de los materiales de la estructura de la edificación (edad de la edificación) y por el estado de conservación de la edificación en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de muy bueno, bueno, regular, malo y obsoleto.

Si la edificación es intervenida con procesos técnicos constructivos en reparaciones integrales en su estructura y acabados, la edad y estado de conservación se considerará a partir del año de dicha intervención.

TABLA DE COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN					
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN					
AÑOS CUMPLIDOS	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0,70	0,50	0
3-4	1	0,84	0,70	0,50	0
5-6	1	0,81	0,68	0,48	0
7-8	1	0,80	0,67	0,48	0
9-10	1	0,79	0,65	0,47	0
11-12	1	0,77	0,64	0,46	0
13-14	1	0,76	0,63	0,45	0
15-16	1	0,75	0,62	0,44	0
17-18	1	0,73	0,61	0,44	0
19-20	1	0,72	0,60	0,43	0
21-22	1	0,70	0,59	0,42	0
23-24	1	0,69	0,58	0,41	0
25-26	1	0,68	0,56	0,40	0
27-28	1	0,66	0,55	0,40	0
29-30	1	0,65	0,54	0,39	0
31-32	1	0,64	0,53	0,38	0
33-34	1	0,62	0,52	0,37	0
35-36	1	0,61	0,51	0,36	0
37-38	1	0,60	0,50	0,36	0
39-40	1	0,58	0,49	0,35	0
41-42	1	0,57	0,47	0,34	0
43-44	1	0,56	0,46	0,33	0
45-46	1	0,54	0,45	0,32	0
47-48	1	0,53	0,44	0,31	0
49-50	1	0,52	0,43	0,31	0
51-52	1	0,50	0,42	0,30	0
53-54	1	0,49	0,41	0,29	0
55-56	1	0,48	0,40	0,28	0
57-58	1	0,46	0,38	0,27	0
59-60	1	0,45	0,37	0,27	0
61-62	1	0,43	0,36	0,26	0
63-64	1	0,42	0,35	0,25	0
65-66	1	0,41	0,34	0,24	0
67-68	1	0,39	0,33	0,23	0
69-70	1	0,38	0,32	0,23	0

71-72	1	0,37	0,31	0,22	0
73-74	1	0,35	0,29	0,21	0
75-76	1	0,34	0,28	0,20	0
77-78	1	0,33	0,27	0,19	0
79-80	1	0,31	0,26	0,19	0
81-82	1	0,30	0,25	0,18	0
83-84	1	0,29	0,24	0,17	0
85-86	1	0,27	0,23	0,16	0
87-88	1	0,26	0,22	0,15	0
89 o más	1	0,25	0,21	0,15	0

TABLA PARA LA VALORACIÓN DE INVERSIONES PERMANENTES

COD	DESCRIPCIÓN	COD	DESCRIPCIÓN	VALOR	UNIDAD
1	CANAL DE RIEGO	3	REVESTIDO ARENA/CEMENTO	31.38	ML
1	CANAL DE RIEGO	2	ENTUBADO	28.42	ML
1	CANAL DE RIEGO	1	TIERRA	6.68	M3
2	ESTANQUE SIN REVESTIMIENTO	4	N/D	9.20	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	8	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	7	PIEDRA	42.88	M2
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	6	ARENA/CEMENTO	178.25	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	5	LADRILLO	75.70	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	16	CESPED	4.26	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	15	HORMIGON ARMADO	25.00	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	10	ARENA/CEMENTO	16.72	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	9	TIERRA	2.00	M2
5	CAMINO Terciario	11	LASTRE	11.68	M2
6	CAMINO SECUNDARIO	12	PIEDRA	4.94	M2
7	CAMINO PRIMARIO	13	CEMENTO	20.00	M2
8	PATIO INTERIOR	17	CEMENTO	14.38	M2
8	PATIO INTERIOR	14	CESPED	4.26	M2
9	PISCINA	20	TIERRA	13.97	M3
9	PISCINA	19	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
9	PISCINA	18	HORMIGON ARMADO -BALDOSA	344.22	M3

10	CERRAMIENTO	25	MALLA	57.40	ML
10	CERRAMIENTO	24	ALAMBRE	8.52	ML
10	CERRAMIENTO	23	BLOQUE	58.09	ML
10	CERRAMIENTO	22	LADRILLO	72.21	ML
10	CERRAMIENTO	21	TAPIAL	19.39	ML
11	INVERNADERO	32	MADERA	8.96	M2
11	INVERNADERO	27	HIERRO	13.44	M2
11	INVERNADERO	26	ALUMINIO	22.40	M2
12	CAMINO DE HERRADURA	28	TIERRA	2.00	M2
13	TANQUE	29	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
14	PARQUEADERO	31	TIERRA	2.00	M2
14	PARQUEADERO	30	CEMENTO	14.38	M2
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	33	ARENA/CEMENTO	76	M3
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	34	MADERA	8	M3
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	35	HIERRO	10,76	M3
16	INSTALACIONES ESPECIALES	36	TRANSFORMADOR ESPECIAL	33668,33	U
16	INSTALACIONES ESPECIALES	37	INSTALACIONES VARIAS (ALARMAS Y MEDIDORES)	34456,55	U
17	OTROS RUBROS	38	DETALLE DE LA INVERSION	-----	-----

Para determinar el valor metro cuadrado de la edificación y el valor total de la edificación, se aplicará la siguientes formulas:

Valor m². de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación por la edad x factor de estado de conservación de la edificación.

Fórmula del valor metro cuadrado de edificación:

$$Vm^2 = \sum Fr * Cc * Fde * Fec$$

Donde:

Vm² = VALOR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

Fr = FACTORES PARTICIPACIÓN POR RUBRO

Cc = COEFICIENTE DE CORRELACIÓN

Fde = FACTOR DEPRECIACIÓN POR EDAD

Fec = FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Valor de la edificación = Valor m². de la edificación x superficies de cada bloque.

Fórmula del valor de la edificación:

$$VE = Vm^2 * Sbe$$

Donde:

VE = VALOR EDIFICACIÓN

Vm² = VALOR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

Sbe = SUPERFICIE DE BLOQUE DE EDIFICACIÓN

Artículo 9.- ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DE PREDIOS URBANOS SUJETOS A CASOS ATÍPICOS Y EXPROPIACIONES.

La modificación del valor de la propiedad se realizará cuando solicite el propietario a su costa, en este sentido, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá a solicitud de parte interesada la revisión del avalúo vigente, en lo que respecta a los elementos: Suelo, edificaciones y obras complementarias, determinadas en esta Ordenanza, se aplicará en los siguientes casos:

a) Casos atípicos.

Se considerará la valoración individual especial a predios que tengan condiciones o características que superen los rangos establecidos en las tablas de coeficientes de modificación del valor del suelo tales como:

- Quebradas, pendientes, laderas, ríos y otros, que afecten notablemente al valor de la propiedad, considerando el área específica afectada, para cuyo efecto el avalúo será el resultado del producto del valor base de la manzana por los factores de afectación de depreciación máxima del valor base del suelo.
- Cuando un predio se encuentre en uno o varios ejes de valor y que tengan frente que no cumpla con la dimensión mínima establecida en la zonificación de la normativa vigente del PUGS o que su mayor superficie de terreno no tenga influencia directa del eje.

Para estos casos se considerará el área específica con influencia directa con el eje de valor, a la superficie producto del frente del predio por el fondo del lote tipo de la manzana, área que adoptará el valor del eje y el área restante se considerará el valor base de la manzana.

- Cuando un predio se encuentre en la intersección de dos o más ejes de valor, se tomará como valor base el eje de mayor valor.
- Cuando el avalúo del predio practicado por el GADI, se encuentre ubicado entre dos o más sectores de valor (inter- sectores de valor), se tomará como valor base de manzana al de la manzana del sector de mayor valor.

Valoración para expropiaciones prediales.

Para la expropiación parcial o total de predios la determinación del justo precio se ejecutará el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación conforme lo dispuesto en la Sección III, de la Adquisición de Bienes Inmuebles, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, considerando los siguientes elementos valorizables tales como: Cerramientos, cultivos, plantaciones perennes y forestales, obras internas, lucro cesante, traslado y otras contingencias, y, otras obras complementarias que se consideren de condición permanente que hayan sido realizadas únicamente por la acción y a costo del propietario.

En cuanto a indemnización de cultivos, plantaciones perennes y forestales que afecten a la propiedad, se determinará el costo de producción, rendimientos, valor referencial por unidad de medida, nivel tecnológico, densidad de siembra, edad y estado de mantenimiento, solicitando información proporcionada por el MAG u otras entidades que tengan datos de esta naturaleza.

Artículo 10.- REVISIÓN DEL AVALÚO. - El artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD determina que: “las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.” De igual manera el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en su parte pertinente señala: “... Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.” en este sentido, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá a solicitud de parte interesada la revisión del avalúo vigente.

Artículo 11.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos podrán pedir, que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 12.- NOTIFICACIÓN. – Concluido el proceso de la actualización del valor de la propiedad, la Dirección Financiera notificará por la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder

por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización, conforme lo dispuesto en el artículo 107 del Código Tributario y artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 del Código Tributario y el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Artículo 14.- CERTIFICACION DE AVALUOS. - La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los propietarios, previa la revisión de no tener deudas pendientes con la Municipalidad.

Artículo 15.- VIGENCIA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de enero del 2024 sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Artículo 16.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de ésta Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la formación, administración y la actualización del avalúo y del catastro predial urbano.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, a los 8 días del mes de diciembre de 2023.



Ing. Álvaro Castillo Aguirre.MBA
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**



Abg. Marco Castro Michilena
SECRETARIO GENERAL DE ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente “**LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**”, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones extraordinarias del miércoles 06 y viernes 08 de diciembre de 2023.



Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. - A los 12 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**, al alcalde del cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva.



Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. – Ibarra, a los 14 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 de Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, **SANCIONO** la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**



Ing. Álvaro Castillo Aguirre. MBA

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**

Proveyó y firmó el señor Ing. Álvaro Ramiro Castillo Aguirre. MBA, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025**, a los 14 días del mes de diciembre de 2023. **LO CERTIFICO.**



Abg. Marco Castro Michilena
SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA No. 2023-004-OP-GADPEO-CB

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la república del Ecuador dispone, en el artículo 293 la formulación del presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y su autonomía.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro ha formulado el presupuesto para el ejercicio económico del año 2024; instrumento que representa las acciones institucionales a ejecutarse en el siguiente periodo fiscal, donde se plasman los objetivos y metas cuantificables mediante programas, proyectos y actividades encaminadas a la presentación de servicios y ejecución de obras específica e integradas; optimizando los recursos humanos, materiales y financieros.

Las acciones del GAD Provincial de El Oro están dirigidas a atender las necesidades básicas insatisfechas de la comunidad, con los recursos disponibles; en sinergia con los ejes y líneas estratégicas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Gobierno Administración 2023-2027; y en concordancia con el Plan Nacional del Buen Vivir.

El presente instrumento técnico se plasma en términos monetarios, sobre la base de la normativa legal vigente, los programas y proyectos que el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro ha venido ejecutando y los que se van a ejecutar para el ejercicio económico año 2024.

Cabe mencionar que el presente anteproyecto de presupuesto ha sido elaborado según los parámetros de participación ciudadana, de conformidad con lo prescrito por la Constitucional y la Ley.

EL PLENO DEL CONSEJO PROVINCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 76, numeral 7, literal 1, establece: “Art. 76.- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: 1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren

debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226, dice: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, la Carta Magna en su artículo 238, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”;

Art. 280. Menciona “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”

Que, el Art. 295 de la constitución establece “La Función Ejecutiva presentará a la Asamblea Nacional la proforma presupuestaria anual y la programación presupuestaria cuatrianual durante los primeros noventa días de su gestión y, en los años siguientes, sesenta días antes del inicio del año fiscal respectivo.

Que, el literal a, del artículo 47 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: “Art. 47.- Atribuciones del consejo provincial. - Al consejo provincial le corresponde las siguientes atribuciones: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial, mediante la expedición de ordenanzas provinciales, acuerdos y resoluciones;”;

Que, el mismo artículo 47, en su literal c del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial, para regular temas institucionales específicos;”

Que, además el literal e) del artículo 47 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como atribución del Consejo Provincial, “Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado provincial, que deberá guardar concordancia con el plan provincial de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así, como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley.”

Que, el artículo 50 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribuciones del Prefecto o Prefecta provincial; Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan provincial de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del consejo provincial para su aprobación;

Que, el primer inciso del artículo 215 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en referencia a la autonomía presupuestaria, establece que “El presupuesto de

los gobiernos autónomos descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía.”

Que, el artículo 217 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con respecto a la Unidad presupuestaria, establece que. - El presupuesto se registrará por el principio de unidad presupuestaria. En consecuencia, a partir de la vigencia de este Código, no habrá destinaciones especiales de rentas.

Con el producto de todos sus ingresos y rentas, cada gobierno autónomo descentralizado formulará el fondo general de ingresos, con cargo al cual se girará para atender a todos los gastos de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 218 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menciona; Aprobación. - El órgano legislativo, y de fiscalización aprobará el presupuesto general del respectivo gobierno autónomo descentralizado; además conocerá los presupuestos de sus empresas públicas o mixtas aprobados por los respectivos directorios.

Que, el artículo 233 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina; Plazo. - Todas las dependencias de los gobiernos autónomos descentralizados deberán preparar antes del 10 de septiembre de cada año su plan operativo anual y el correspondiente presupuesto para el año siguiente, que contemple los ingresos y egresos de conformidad con las prioridades establecidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y bajo los principios de la participación definidos en la Constitución y la ley.

Que, el artículo 238 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con respecto a la Participación ciudadana en la priorización del gasto, manifiesta que; Las prioridades de gasto se establecerán desde las unidades básicas de participación y serán recogidas por la asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación. El cálculo definitivo de ingresos será presentado en el mismo plazo del artículo anterior, por el ejecutivo, en la asamblea local como insumo para la definición participativa de las prioridades de inversión del año siguiente.

La asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, considerando el límite presupuestario, definirá prioridades anuales de inversión en función de los lineamientos del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, que serán procesadas por el ejecutivo local e incorporadas en los proyectos de presupuesto de las dependencias y servicios de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 240 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe; Anteproyecto de presupuesto. - Sobre la base del cálculo de ingresos y de las previsiones de gastos, la persona responsable de las finanzas o su equivalente preparará el anteproyecto de presupuesto y lo presentará a consideración del Ejecutivo local hasta el 20 de octubre.

Que, el artículo 241 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menciona; Participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto de presupuesto. - El anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La

resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local.

Que, el artículo 244 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con respecto al Informe de la comisión de presupuesto, determina que; La comisión respectiva del legislativo local estudiará el proyecto de presupuesto y sus antecedentes y emitirá su informe hasta el 20 de noviembre de cada año.

La comisión respectiva podrá sugerir cambios que no impliquen la necesidad de nuevo financiamiento, así como la supresión o reducción de gastos.

Si la comisión encargada del estudio del presupuesto no presentare su informe dentro del plazo señalado en el inciso primero de este artículo, el legislativo local entrará a conocer el proyecto del presupuesto presentado por el respectivo ejecutivo, sin esperar dicho informe.

Que, el artículo 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que “El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año”.

Que, el artículo 110 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, con respecto al Ejercicio presupuestario, establece que; El ejercicio presupuestario o año fiscal se inicia el primer día de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año.

Que, con fecha 15 de agosto de 2023 mediante Memorando Nro. 2023-102-UP-DF-GADPEO, la Dirección Financiera emite el “Informe de Cálculo Definitivo y Techos presupuestarios para el Ejercicio Fiscal Presupuesto 2024”.

Que, con fecha 27 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la asamblea ciudadana para la priorización de gasto en el Colegio de Ingenieros Civiles de El Oro.

Que, con memorando **Nro. GADPEO-PREFECTURA-2023-0543A-M** de fecha 25 de octubre 2023, La máxima autoridad aprueba los techos para el POA 2024 “Aprobación de nuevos Techos presupuestarios para el Ejercicio Fiscal Presupuesto 2024”.

Que, con memorando **Nro. GADPEO-DP-2023-0818-M**, de fecha 27 de octubre 2023 la Dirección de Planificación entrega del POA de “Gastos de Proyectos Inversión Presupuesto 2024”, donde presenta los gastos de proyectos de inversión, donde en conjunto con el ejecutivo local analizó las prioridades de los gastos solicitadas por la ciudadanía.

Que, con fecha 09 de noviembre del presente año, se instaló la asamblea ciudadana provincial con la finalidad de llevar a cabo la socialización del presupuesto participativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro, para el ejercicio fiscal 2024.

Que, con fecha 10 de noviembre del 2023, el Ing. Clemente Bravo Riofrio en calidad de Prefecto de la Provincia de El Oro, aprueba el Presupuesto Participativo del GAD Provincial de El Oro para el ejercicio fiscal 2024, toda vez que se realizó efectivamente la socialización.

Que, en sesión extraordinaria de consejo provincial de fecha 16 de noviembre del presente año, se elevó para conocimiento del Órgano Legislativo del GAD Provincial de El Oro, **la Proforma Presupuestaria** correspondiente al ejercicio fiscal 2024.

Que, con fecha 17 de noviembre del 2023, los miembros de la comisión de Planificación y Presupuesto del Órgano Legislativo del GAD Provincial de El Oro, emitieron el **Informe No. CPPP-2023-002**, a través del cual se emite el dictamen para aprobación del Presupuesto correspondiente al ejercicio fiscal 2024.

Que mediante **Resolución de Consejo No. 2023-023-RC-GADPEO-CB** de fecha 30 de noviembre del 2023, el órgano legislativo del GAD Provincial de El Oro, en sesión ordinaria del consejo provincial, se resolvió aprobar en primera instancia el proyecto de **“PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024”**.

Que, mediante memorando **Nro. GADPEO-DP-2023-0942-M** de fecha 05 de diciembre del 2023, el Ing. Cristhian Mera Peñarreta en calidad de Director de Planificación, Procesos y Tecnología, solicita al Prefecto de la Provincia de El Oro, se ponga en consideración del Órgano Legislativo del GAD Provincial de El Oro, el proyecto de presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro para el ejercicio fiscal 2024, para su correspondiente aprobación en segunda instancia.

Que mediante **Resolución de Consejo No. 2023-027-RC-GADPEO-CB** de fecha 06 de diciembre del 2023, el órgano legislativo del GAD Provincial de El Oro, en sesión extraordinaria del consejo provincial, se resolvió aprobar en segunda instancia el proyecto de **“PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024”**.

En ejercicio de la atribución contemplada en el Art. 50 literal d) en concordancia con los artículos 245 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas, se expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Artículo 1. – Aprobar el presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro para el ejercicio fiscal 2024, de conformidad con lo que establece la Constitución de la República del Ecuador y la Ley.

Artículo 2. - El presupuesto general del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro para el ejercicio fiscal 2024, regirá desde el primero de enero del 2024 hasta el 31 de diciembre del mismo año, de conformidad a lo que establece el artículo 110 del código orgánico de planificación y finanzas públicas.

Artículo 3. - La ejecución de la presente ordenanza corresponde a la Dirección Financiera y la Dirección de Planificación Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro, sin perjuicio de proporcionar copias certificadas de la misma a las demás direcciones, de considerarse pertinente.

DISPOSICIÓN FINAL

Posterior a su sanción, se dispone la publicación del presente instrumento en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro y Página Web Institucional, para su correspondiente aplicación en todo el territorio Provincial.

Expedido en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de El Oro, a los 07 días del mes de diciembre de 2023.



CLEMENTE BRAVO RIOFRIO

Ing. Clemente Bravo Riofrio
**PREFECTO DE LA PROVINCIA
DE EL ORO**

JULIO ENRIQUE CHUCHUCA BUSTOS
Firma digitalizada por
JULIO ENRIQUE CHUCHUCA BUSTOS
CHUCHUCA BUSTOS
12/01/2024 12:26
128734-05/01

Abg. Julio Chuchuca
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que proyecto de “**PRESUPUESTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**”, fue discutido, analizado y aprobado por el Pleno del Consejo Provincial de El Oro, en sesión Ordinaria de fecha 30 de noviembre del 2023 y Extraordinaria de fecha 07 de diciembre del 2023, en primera y segunda instancia respectivamente.

JULIO ENRIQUE
CHUCHUCA
BUSTOS

Firmado digitalmente
por JULIO ENRIQUE
CHUCHUCA BUSTOS
Fecha: 2024.01.15
12:44:58 -05:00'

Abg. Julio Chuchuca|
SECRETARIO GENERAL

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONSEJO PROVINCIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remite al Ing. Clemente Bravo Riofrio, Prefecto de la Provincia de El Oro, el original y copias de la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**, para su sanción correspondiente.

JULIO ENRIQUE
CHUCHUCA
BUSTOS

Firmado digitalmente
por JULIO ENRIQUE
CHUCHUCA BUSTOS
Fecha: 2024.01.15
12:44:40 -05:00'

Abg. Julio Chuchuca
SECRETARIO GENERAL

En calidad de máxima autoridad del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO** y de conformidad a lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, procedo a **SANCIONAR** la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE EL ORO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024** y **DISPONGO** su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en la Página Web institucional y en el Registro Oficial de ser procedente.

Machala, 14 de diciembre del 2023.



Ing. Clemente Bravo Riofrio
PREFECTO DE LA PROVINCIA DE EL ORO

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la Ing. Clemente Bravo Riofrio, Prefecto de la Provincia de El Oro, el jueves 14 de diciembre del 2023. **LO CERTIFICO. -**



Abg. Julio Chuchuca
SECRETARIO GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

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

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

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