REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 213

Quito, viernes 5 de enero de 2018

Valor: US$ 3,75 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

108 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Samborondón: Sustitutiva que regula el uso y control de espacios de parqueo con parquímetro en la vía pública, así como las sanciones a los infractores, de la parroquia urbana satélite La Puntilla 2**
- **Cantón Samborondón: Que regula el catastro territorial multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del impuesto predial urbano, para el bienio 2018 - 2019.... 13**

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón

EPMMS

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador consagra el principio de autonomía municipal, mientras que el artículo 264 de la misma Carta Magna indica que los gobiernos municipales tendrán la competencia exclusiva de planificar, regular y controlar el tránsito dentro del territorio cantonal;

Que, el artículo 55 en sus literales b),c),e) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como unas de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, son la de ejercer el control sobre el uso del suelo en el cantón, planificar, construir y mantener la vialidad urbana, así como crear, modificar y exonerar mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones de mejoras; y, planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

Que, el literal a) del artículo 57 ibídem, dispone el ejercicio de la facultad normativa en materia de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el citado principio de autonomía municipal, se encuentra garantizado por el artículo 6 y 53 del COOTAD;

Que, el artículo 275 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que las modalidades de gestión para la prestación de los servicios y ejecución de obras que sean de competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son: la directa por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o congestión con la comunidad y empresas de economía mixta;

Que, el artículo 283 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, a delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada, cuando el gobierno autónomo descentralizado no se encuentra en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público determinado;

Que, el artículo 165 del Reglamento a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, reconoce la potestad de los GADS de establecer limitaciones al estacionamiento vehicular;

Que, la ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y CONTROL DE ESPACIOS DE PARQUEO CON PARQUÍMETRO EN LA VÍA PÚBLICA, EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 20/2014NC y 29/2014NC realizadas los días 9 de octubre y 19 de diciembre de 2014, en su orden.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, la Empresa Pública Municipal de Movilidad de Samborondón, EPMMS, fue aprobada por el I. Concejo Municipal del Cantón Samborondón, mediante Ordenanza de Constitución, analizada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 43/2015 y 44/2015 realizadas los días 12 de noviembre del 2015 y 19 de noviembre del 2015, en su orden, tal como lo determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente;

Que, La Reforma parcial a la Ordenanza que regula el uso y control de espacios de parqueo con parquímetros en la vía pública, en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 40/2015 y 01/2016 realizadas los días 22 de octubre de 2015 y 07 de enero de 2016, en su orden.

Que, el desarrollo y dinamismo de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, ha venido generando el natural y sostenido incremento de las actividades comerciales, profesionales, cívicas, culturales y demás, así como la necesidad de mayores desplazamientos de personas desde y hacia diferentes zonas de la parroquia, lo cual demanda disponibilidad de espacios de parqueos temporal de su vehículos, que es deber de la Municipalidad;

Que, a pesar de que muchos sectores de alto movimiento existe un importante número de espacios de parqueos en la vía pública, éstos son copados diaria y permanentemente por personas que dejan sus vehículos estacionados durante todo el día, impidiendo así la rotación de uso de esos espacios de parqueo público y el cumplimiento del propósito de que éstos sirven a mayor número de ciudadanos durante el día o la noche, dependiendo del sector;

Que, para procurar la mayor rotación de uso de parqueos entre las personas, se precisa establecer normas relativas a tiempo límite de uso, valores, controles y sanciones en caso de inobservancia;

Que, la Administración Municipal ya inició el Plan de Regeneración Urbana. En los sectores que específicamente fueron determinados por la máxima autoridad previos informes técnicos, así como el tipo de obras que la administración municipal ejecutará tanto en los bienes de uso público del sector, cuanto en las urbanizaciones, ciudadelas y similares de propiedad particular objeto del Plan de Regeneración Urbana;

Que, la Municipalidad dentro de su Plan de Regeneración Urbana, ha realizado importantes inversiones de regeneración urbana, en distintas zonas de la parroquia urbana Satélite La Puntilla, del cantón Samborondón, que incluye espacios para el parqueo de vehículos en la vía pública, sin que haya logrado la deseada rotación de uso adecuado, particularmente durante las horas de mayor afluencia de público;

Que, en el Plan de Movilidad del cantón Samborondón, se dan las generalidades sobre tránsito, movilidad humana y demás hechos subsecuentes.

Que, la disponibilidad de espacios de estacionamiento en la vía pública, con limitaciones de tiempo y pago por su uso, disminuye el tránsito vehicular y produce orden;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, es necesario actualizar la normativa concerniente al aprovechamiento del espacio público por parte de particulares para el parqueo de vehículos, de manera especial en zonas regeneradas, así como en zonas de congestión vehicular y alta demanda;

Que, la provisión, implementación del sistema de servicio de parquímetros vehicular, constituye una herramienta tecnológica idónea para alcanzar este propósito y promover el orden general y el uso adecuado y general de los espacios públicos a disponibles para parqueo vehicular, sin sacrificar el ornato de la ciudad y particularmente de las zonas regeneradas;

Que, en sesión de Directorio realizada el día 15 de septiembre de 2017, la Empresa Pública Municipal de Movilidad de Samborondón, EP. EPMM-S conoció y aprobó el contenido de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y CONTROL DE ESPACIOS DE PARQUEO CON PARQUÍMETRO EN LA VÍA PÚBLICA, ASÍ COMO LAS SANCIONES A LOS INFRACTORES, DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN,** y resolvió poner a consideración del I. Concejo Municipal la misma para sus debates correspondientes y aprobación, de conformidad con lo señalado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL USO Y CONTROL DE ESPACIOS DE PARQUEO CON PARQUÍMETRO EN LA VÍA PÚBLICA, ASÍ COMO LAS SANCIONES A LOS INFRACTORES, DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- DEFINICIONES.- Para los efectos de esta Ordenanza, y su mejor aplicación se definen expresamente las siguientes palabras:

Espacio de Parqueo de Vehículos en la Vía Pública.- Son los espacios designados e identificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón en la vía Pública para ser utilizados para el parqueo de vehículos.

Parqueo con Parquímetro.- Son los espacios de parqueo de vehículos en la vía pública con parquímetro, susceptibles de utilizarse por un valor predeterminado en relación al tiempo y por un límite máximo, que será pagado obligatoriamente por los usuarios.

Parquímetro.- Se entiende por parquímetro, el aparato de medición y control del tiempo de ocupación de un espacio de uso público municipal, destinado para uso de parqueo de vehículos, y que se utiliza para controlar y limitar el tiempo de uso ininterrumpido de dicho espacio por parte de los usuarios, por medio del cobro de una tarifa, a efectos de garantizar la rotación en el uso del mismo.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Usuario.- Es toda persona que utiliza un espacio público de parqueo de vehículos a cambio de un valor de ocupación.

Personal de Vigilancia y Control.- Es el personal asignado específicamente para velar por el cumplimiento de esta Ordenanza.

Tiempo Máximo de Parqueo.- Es el límite máximo de utilización ininterrumpida de un parqueo con parquímetro, por parte de un usuario.

Art. 2.- OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto servir a la comunidad generando una oferta permanente y continua de espacios libres para estacionamiento de vehículos, garantizar a los ciudadanos el derecho a utilizar la vía pública en forma organizada, ordenada, segura, reducir la contaminación ambiental provocada por el flujo continuo de vehículos y mejorar las condiciones de movilidad de los peatones, vehículos motorizados, y no motorizados.

Art. 3.- FINALIDAD.- El servicio de parqueo con parquímetro tiene como finalidad proporcionar a los ciudadanos, el derecho de utilizar la vía pública en forma ordenada y segura, de regular la ocupación de los espacios de parqueo vehicular en la vía pública, mediante la implementación de espacios de parqueo con parquímetro, en diferentes zonas, avenidas y calles, de la parroquia urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, como mecanismo de optimización de su uso por parte de los usuarios de los mismos.

El propósito de esta ordenanza es reducir los problemas de tráfico, evitar la congestión de automotores, de establecer reglas, normas técnicas, disposiciones y regulaciones para ocupar la vía pública con orden, en diferentes zonas de la parroquia urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, en donde se aplique el servicio de parqueo con parquímetros para vehículos.

Art. 4.- ALCANCE.- Las reglas normas y regulaciones moderadoras establecidas en este cuerpo legal, son de vigencia permanente y de aplicación obligatoria para los ciudadanos que estacionen sus vehículos.

Art. 5.- PERÍMETRO DE APLICACIÓN.- El perímetro aplicativo de esta ordenanza, se encuadra en los estacionamientos generales de vehículos en la vía pública de propiedad del Gobierno Municipal, en donde se instalen parquímetros, con límites de tiempo en la parroquia urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón.

TÍTULO II

DEL SERVICIO DE PARQUEO ROTATIVO TARIFADO DE VEHÍCULOS EN ESPACIOS DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 6.- USUARIO DEL SERVICIO.- El usuario será la persona que hará uso de parquímetros de vehículos, utilizando como instrumento la tarjeta de pago y/o el sistema tecnológico que se adopte.

Art. 7.- ESPACIO.- El área donde se ubicará el servicio de parquímetros de vehículos será en las diferentes zonas avenidas y calles pertenecientes a la parroquia urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 8.- HORARIO.-El horario de parquímetros de vehículos será de acuerdo al siguiente cuadro adjunto:

ÁREAS Y HORARIOS

AREA	DIAS	HORARIO
Sector Comercial ENTRERIOS	LUNES – SABADO	7:00 AM A 19:00
Sector Clínica KENNEDY	LUNES –VIERNES	7:00 AM A 20:00
XIMA+ VILLAGE	LUNES –VIERNES	8:00 AM A 20:00
Sector Busines Center	LUNES –VIERNES	7:00 AM A 19:00
Sector Centro Comercial LAS TERRAZAS	LUNES – SABADO	7:00 AM A 19:00
Sector PACIFICO - BOCCA - LA TORRE	LUNES – SABADO	7:00 AM A 19:00

Art. 9.-TARIFA.- La tarifa por la utilización del servicio de parquímetros de vehículos, será de $ 1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de Norte América) por hora, con un tiempo máximo de parqueo de cuatro horas. La tarifa mínima será de U$0,10 por seis minutos; de U$0,15 por nueve minutos; de U$0,20 por 12 minutos; de $0.25 por 15 minutos y podrá incrementarse en tiempo proporcionales con monedas de $0.05, $0.10, $0.25 y de $ 1.00 de acuerdo al cuadro adjunto

TARIFAS POR ÁREA

TARIFAS PARA TODAS LAS ÁREAS	
TIEMPO	**VALOR**
6 MINUTOS	0,10 CTVOS
9 MINUTOS	0.15 CTVOS
12 MINUTOS	0,20 CTVOS
15 MINUTOS	0,25 CTVOS
30 MINUTOS	0,50 CTVOS
60 MINUTOS	1,OO DOLAR
240 MINUTOS	4,00 DOLARES

TODAS LAS ÁREAS	TIEMPO	VALOR
MÍNIMO	6 MINUTOS	0,10 CTVOS
MÁXIMO	4 HORAS	4 DOLARES

El estacionamiento no tendrá costo alguno los días domingos y feriados.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 10.- Las tarjetas prepago estarán a disposición de los usuarios en los locales autorizados por la Empresa Pública Municipal de Movilidad de Samborondón, EPMMS. La reposición de la tarjeta por pérdida o robo no genera costo para el usuario, pero no habrá reconocimiento de posibles saldos.

Los saldos en las tarjetas de uso regular, no caducan.

TARJETAS PREPAGO SIN COSTO	TIEMPO ASIGNADO EN MINUTOS
$10,00	10 HORAS
$20,00	20 + 20 HRS. (BONIFICADAS)
Recarga $20,00	20 + 20 HRS. (BONIFICADAS)

Art. 11.- RESTRICCIÓN: Sólo los vehículos livianos podrán usar los espacios públicos de parqueo con parquímetro a que se refiere la presente Ordenanza.

Art. 12.- SITIOS PROHIBIDOS DE INSTALACIÓN DE PARQUÍMETROS.- No podrán establecerse espacios de estacionamiento con parquímetros en los lugares que correspondan a servicios de entrada y salida de vehículos debidamente autorizados, paradas de buses y transporte público, zonas peatonales de seguridad, edificios de servicios asistenciales, así como en los lugares, en donde interrumpan o dificulten el paso de transeúntes.

Art. 13.- SITIOS DE CARGA Y DE DESCARGA.- El estacionamiento de vehículos de carga y descarga en la vía pública deberá sujetarse al horario establecido en la normativa municipal pertinente, y lo harán en espacios debidamente señalados.

Art. 14.- DE LAS ÁREAS SIN SERVICIOS DE PARQUEOS. - Aquellas áreas en las que no se instalen parquímetros estarán sujetas a la Reforma de la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, y sus reformas vigentes, en todo aquello que no se contraponga a la presente normativa.

Art. 15.- DEL PARQUEO EN SOLARES VACIOS.- A efecto de mantener el ornato y el orden, los solares vacíos o que tengan construcciones inconclusas, no podrán destinarse a servicios públicos pagados de garaje o parqueo de vehículos, salvo que cumplan con las condiciones que a continuación se indican y cuenten con el respectivo permiso municipal:

15.1.- Tener rampa y cerramiento perimetral que permita la visibilidad total desde y hacia la vía pública.

15.2.- Contar con una garita o caseta de control, la cual no podrá, bajo ninguna circunstancia, ser utilizada como vivienda, comercio, taller o cualquier otro uso no autorizado por el correspondiente permiso.

15.3.- Tener enlucidas y pintadas las paredes, tanto de la garita o caseta de control, como las paredes medianeras con los solares contiguos.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

15.4.- Contar con instalaciones eléctricas, adecuada y eficiente iluminación en el local interior y exteriormente. Así mismo, las instalaciones sanitarias deberán cumplir con los requisitos municipales pertinentes.

15.5.- Al interior del garaje mantener libres las vías de circulación y maniobra, que deberán estar debidamente señalizadas, respetando los sitios de estacionamientos demarcados, de tal forma que no se obstruya el libre ingreso-salida desde y hacia cada uno de los estacionamientos, durante las horas de operación autorizadas a saber:

1. VÍAS DE CIRCULACIÓN.- Serán de un ancho no menor a 6 metros – doble sentido de circulación – o 3 metros- un sentido de circulación.

2. En el eje central de cada carril de circulación se pintarán flechas con un ancho no menor a 10 cm., la base e impresa con pintura de color blanco sobre el piso.

3. RAMPAS DE ACCESO.- Con franjas alternas de color amarillo y negro pintadas con pintura de tráfico.

4.- BATERÍA SANITARIA.-Placa de identificación del SS.HH. para hombres y mujeres, para el uso de los clientes en perfecto estado de funcionamiento.

5.- EXTINTOR CONTRA INCENDIOS: Placa de identificación (fondo rojo con letras blancas) según especificaciones técnicas – señaladas por el Cuerpo de Bomberos de Samborondón).

15.6.- Contar con los permisos municipales de funcionarios vigentes: Patente y Tasa de Habilitación para garaje.

15.7.- Mantener recipientes apropiados para los desechos sólidos debidamente protegidos en el interior con fundas plásticas reforzadas.

15.8.- Debe estar Instalado en un sitio visible y accesible un botiquín de primeros auxilios con los medicamentos e insumos necesarios para la emergencia.

15.9.-Cumplir con las normas de seguridad (alarmas) y de prevención contra incendios según lo señalado por el Cuerpo de Bomberos de Samborondón.

Art. 16.- DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.- Las personas con discapacidad podrán utilizar los parqueos con parquímetros sin pago de la tarifa hasta el tiempo máximo de parqueo. Previa acreditación de su discapacidad. (Carnet del CONADIS) e identificación del vehículo de su propiedad ante el concesionario, a cuyo cargo estará la administración y control del servicio de parqueo tarifados de vehículos.

TÍTULO III

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I

DE LAS INFRACCIONES

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 17.- Se considera infracción a toda acción u omisión que contravenga las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, y particularmente:

a) El uso de los espacios de parqueos con parquímetros, sin pagar la tarifa correspondiente.

b) Sobrepasar el tiempo límite ininterrumpido de parqueo.

c) Poner obstáculos que impidan o dificulten la utilización del parqueo,

d) Sobrepasar los límites de cada espacio individual de parqueo.

e) Dañar, alterar, o atentar contra la instalación o contra los parquímetros físicos.

f) Afectar su normal funcionamiento o inutilizarlo.

g) Las demás establecidas en esta Ordenanza o demás normativa vigente relacionada.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las infracciones señaladas en la Ley de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y su desarrollo complementario en el reglamento de la materia, relativas al estacionamiento vehicular y de más normas de naturaleza penal, previstas en el Código Orgánico Integral Penal.

CAPÍTULO II

DE LAS SANCIONES

Art. 18.- SANCIÓN POR COLOCACIÓN DE OBSTÁCULOS.- La Empresa Pública Municipal de Movilidad de Samborondón EPMMS, a través de la Comisaría Municipal, sancionará con multa equivalente al 12% del Salario Básico Unificado del trabajador privado en general (SBU) , a aquellas personas que pongan o coloquen obstáculos en los espacios de servicios de parqueos con parquímetros, o de cualquier manera obstruya o dificulten el acceso o la utilización efectiva de dichos espacios por parte de vehículos.

Art. 19.-SANCIÓN POR DESTRUCCIÓN Y ADULTERACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIO DE PARQUEO CON PARQUÍMETROS.- Se sancionará con multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado del trabajador privado en general (SBU) , a toda persona que destruya total o parcialmente, violente o adultere, o de cualquier manera altere o afecte el funcionamiento de los parquímetros, sin perjuicio de la sanción a los usuarios contempladas en esta ordenanza, y de las acciones penales o civiles a las que hubiere lugar.

Los servicios de parqueos con parquímetros que se encuentren averiados no podrán ser utilizados.

La ocupación de un espacio inutilizado se sancionará conforme al artículo siguiente:

Art. 20.-SANCIÓN POR EXCEDER EL TIEMPO DE PARQUEO O NO PAGO.- Se sancionará con multa equivalente al 10 % del salario básico unificado del trabajador privado en general (SBU) a quien exceda el tiempo al que corresponde el valor de la tarifa pagada por el usuario, o no pague el costo del mismo, para cuyo efecto se verificará la información que muestre el sistema de servicio de parqueo con parquímetros. Si el vehículo infractor permaneciera excediéndose por más de una hora después del vencido

el tiempo pagado por el uso del espacio de parqueo podrá ser inmovilizado con implementos idóneos, removido con grúa y llevado al sitio de retención vehicular o espacios de parqueo designados para ese propósito, con el costo adicional que implicare dicho traslado y estadía, sin perjuicio de la sanción previamente descrita en este artículo.

Art. 21.- DEL DESCUENTO.- Si el infractor paga la multa dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de imposición de la misma, será beneficiario de un descuento del 15% de su valor. Transcurrido dicho término, la multa se incrementará en un 2% mensual sobre el monto original por cada mes, hasta un máximo de 50% de recargo.

TÍTULO IV

DE LA DELEGACIÓN

Art. 22.- DE LA DELEGACIÓN.- De conformidad con lo establecido en el artículo 238 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), La Empresa Púbica Municipal de Movilidad de Samborondón EPMMS, delegará a la iniciativa privada la prestación y administración del servicio de parqueo con parquímetro vehicular**.**

Todas las Direcciones y dependencias municipales prestarán la colaboración necesaria para la consecución de los fines de esta ordenanza.

Art. 23.- ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE MULTAS.- Para lograr una administración ordenada y eficaz de la presente Ordenanza, así como el establecimiento y control de los servicios de parqueo con parquímetros, en los espacios seleccionados para este propósito, y para lograr un mejor equilibrio entre la inversión e implementación que este servicio demande por parte de un aliado estratégico y la recaudación de los recursos que genere la ocupación de espacios municipales de parqueos mediante el servicio de parqueo con parquímetros, la Empresa Pública Municipal de Movilidad de Samborondón EPMMS, tendrá la administración y control del Servicio de parqueos por parquímetros, el concurso público para la alianza estratégica de servicio, la administración del contrato de alianza estratégica, la interacción y control al aliado estratégico, los ingresos que produzca, tanto el servicio tarifado como las penalidades o multas que se impongan a los usuarios de acuerdo a la presente Ordenanza.

La recaudación de las tarifas y multas serán realizadas a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón, por medio de los mecanismos definidos; tal recaudación no afectará en ningún caso los derechos del aliado estratégico ni el equilibrio económico del contrato. El contrato de alianza estratégica y los documentos precontractuales regularán los elementos, aspectos y condiciones que regirán la pertinente relación jurídica.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Ordenanza que regula el uso de Control de Espacios de parqueo con parquímetro en la Vía Pública, en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, aprobada por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones No. 20/1041 NC y 29 /2014 NC realizadas en los días el 9 de octubre del 2014, y 19 de diciembre del 2014, respectivamente; así como la Reforma Parcial a la Ordenanza antes mencionada, aprobada por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

de las sesiones ordinarias 40/2015 y 01/2016 realizadas en los días 22 de octubre del 2015 y 07 de enero del 2016, en su orden; y, de todas las normas que se opongan a lo prescrito en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

SEGUNDA- La presente ordenanza se publicará en el Registro Oficial y regirá desde la fecha de su publicación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y página web institucional.

TERCERA.- SUPLETORIEDAD DE NORMAS.- En todo lo que fuere pertinente en caso de duda, se aplicaran las normas del Código Tributario y de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y su Reglamento, así como lo previsto en el COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón, a los catorce días del mes de diciembre del 2017.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CERTIFICO: Que la **Ordenanza Sustitutiva que regula el uso y control de espacios de parqueo con parquímetro en la vía pública, así como las sanciones a los infractores, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón,** fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 44/2017 y 45/2017 realizadas los días 07 de diciembre del 2017 y 14 de diciembre del 2017, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 14 del 2017.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **Ordenanza Sustitutiva que regula el uso y control de espacios de parqueo con parquímetro en la vía pública, así como las sanciones a los infractores, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón.** Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 18 del 2017.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Diciembre 27 del 2017.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

SECRETARIA MUNICIPAL.-

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República dispone "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 el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*"

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literales b), i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón; y, *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*
El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que, *el Art. 163 del COOTAD preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados generaran sus propios recursos financieros y, como parte del Estado, participaran de sus rentas, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad interterritorial.*

Que, en el Art. 171, literal a) del antes citado cuerpo de ley, dispone que en entre los tipos de recursos financieros, están "los ingresos propios de la gestión".

Que, el Art. 172 ibídem, define que el gobierno municipal es beneficiario de ingresos generados por la gestión propia.

Son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas; los de venta de bienes y servicios.

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

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.

b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, en el Art. 491, literal a) ibídem, establece**,** sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad urbana.

Que, en el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";*

Que, en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, la municipalidad podrá establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Art. 497 del cuerpo de ley antes citado, señala que una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el Art. 501, del cuerpo de ley antes citado, se establece que son sujetos pasivos del impuesto los propietarios de predios urbanos ubicados dentro de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad;

Que, la normativa para la determinación del impuesto a los predios urbanos, serán valorados mediante la aplicación de los elementos de: valor del suelo, valor de las edificaciones si las hubiere, determinado por el método de reposición previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Concejo Municipal 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, aseo de calles, luz eléctrica, alcantarillado, red vial local y otros servicios de naturaleza semejante; así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Que, para fortalecer la facultad legislativa municipal, especialmente en materia de tributos, es necesario considerar los previsto en el Libro Primero, de lo Sustantivo Tributario, Título I, Disposiciones Fundamentales, del Código Tributario, artículos:

> ***"Art. 1**.- Ámbito de aplicación.- Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos.*
>
> *Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora.*

Art. 2.- *Supremacía de las normas tributarias.- Las disposiciones de éste Código y de las demás leyes tributarias, prevalecerán sobre toda otra norma de leyes generales.*

En consecuencia, no serán aplicables por la administración ni por los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que de cualquier manera contravengan este precepto.

Art. 5.- *Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad.*

Art. 8.- *Facultad reglamentaria de las municipalidades y consejos provinciales.- Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria.*

Art. 10.- *Actividad reglada e impugnable.- El ejercicio de la potestad reglamentaria y los actos de gestión en materia tributaria, constituyen actividad reglada y son impugnables por las vías administrativa y jurisdiccional de acuerdo a la ley.*

Art. 11.- *Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban* ***realizarse por períodos anuales****, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores.*

Art. 13.- *Interpretación de la ley.- Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a los métodos admitidos en Derecho, teniendo en cuenta los fines de las mismas y su significación económica.*

Las palabras empleadas en la ley tributaria se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda, a menos que se las haya definido expresamente.

Cuando una misma ley tributaria contenga disposiciones contradictorias, primará la que más se conforme con los principios básicos de la tributación.

Art. 14.- *Normas supletorias.- Las disposiciones, principios y figuras de las demás ramas del Derecho, se aplicarán únicamente como normas supletorias y siempre que no contraríen los principios básicos de la tributación.*

La analogía es procedimiento admisible para colmar los vacíos de la ley, pero en virtud de ella no pueden crearse tributos, exenciones ni las demás materias jurídicas reservadas a la ley."

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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

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

Que, en esta ordenanza se refleja lo previsto en el Acuerdo Ministerial #029-16, emitido por la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene "Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes urbanos y rurales y avalúos de bienes; operación y cálculos de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros," publicado en el Registro Oficial #853, Tercer Suplemento, de 3 de octubre de 2016, en todo lo que fuere pertinente a la realidad del cantón Samborondón.

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";*

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural".- Debidamente aprobado por el Pleno del Concejo.

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *"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:*
1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o*

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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 considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[…]
m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.".

Que, el artículo 57, letra b) del COOTAD establece que en ejercicio de su facultad normativa, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el Concejo Municipal aprobó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016-2017**, en las Sesiones Ordinarias 43/2015 y 44/2015 realizadas los días 12 de noviembre del 2015 y 19 de noviembre del 2015.Publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 434, el 31 de Diciembre del 2015.

Que, el Concejo Municipal aprobó la Reforma Parcial la Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2016-2017 del Cantón Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 12/2016 y 13/2016 realizadas los días 22 de marzo del 2016 y 01 de abril del 2016. Publicada en el Registro Oficial Edición Especial #575, del 6 de mayo del 2016.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 18/2016 y 19/2016 realizadas los días 10 de mayo del 2016 y 19 de mayo del 2016, en su orden, aprobó la Segunda Reforma Parcial a la Ordenanza que regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017 del cantón Samborondón, publicada tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente desde Mayo 19 de 2016.

Que, el Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 42/2016 y 45/2016 realizadas los días 17 de noviembre de 2016 y 06 de diciembre de 2016, en su orden, se aprobó la Tercera Reforma Parcial a la Ordenanza que actualiza y regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017 del cantón

Samborondón, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 811 del 29 de diciembre de 2016.

Que, en ese mismo orden, el Pleno del Concejo aprobó la cuarta reforma parcial a la Ordenanza que actualiza y regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017 del cantón Samborondón, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 845 del 20 de enero de 2017.

Que, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

"LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PARA EL BIENIO 2018-2019".

ART. 1. OBJETO. - El presente instrumento legal tiene por objeto establecer lineamientos generales y criterios técnicos que permitan regular la formación mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos físicos jurídicos y temáticos, la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles. Así como también la determinación, administración y recaudación del impuesto predial urbano, a fin de garantizar resultados confiables imparciales y transparentes.

ART. 2.- ÁMBITO. - El presente instrumento legal se aplicará en todos los predios urbanos localizados en la cabecera cantonal, en su área de expansión urbana y en las cabeceras de las parroquias rurales, de acuerdo al límite urbano establecido mediante ordenanza.

ART. 3.- TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES. - Los términos o definiciones que se utilizan en el presente instrumento legal se describen en el Anexo #1. Identificado como: **GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ART. 4.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.- Los bienes para su aplicación en avalúos y catastro, se clasifican en:

- Bienes Urbanos. - Suelo y construcción
- Bienes Rurales. - Tierra y construcción

ART. 5.- CATASTRO PREDIAL.- Es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria públicos y privados de la jurisdicción cantonal de Samborondón, y constituye la información que debe constar registrada en la ficha catastral urbana.

ART. 6.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.- Código o Clave Catastral. Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave o código catastral siguiendo la estructura que se observa en el cuadro adjunto.
Este código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica y territorial de acuerdo al código de división política administrativa del Ecuador conformada a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en lo que corresponde a provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave estará determinada localmente y conformada por zona, sector, manzana, lote y propiedad horizontal.

CLAVE CATASTRAL URBANA										
COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
								BLOQUE	PISO	UNIDAD
NUMERO DE DIGITOS	2	2	2	2	2	2	3	3	2	3

ART. 7.- Administración de las claves o código catastral. - Se ha considerado lo siguiente:

a) Para las áreas urbanas se utiliza como unidad a la manzana.
b) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones una nueva clave o código cancelándose el código catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
c) Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se la asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservarán como antecedente histórico, no podrán usarse nuevamente.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

d) En el caso de que un predio se declare en régimen de propiedad horizontal se deberá mantener la clave catastral del predio y se llenarán los campos correspondientes a: Bloque, piso, unidad.
e) Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace de información.
f) En caso de existir algún error en la asignación de la clave catastral será rectificada por esta entidad a través de la Dirección correspondiente.
g) Si se cambiare la estructura de la clave catastral esta deberá dejarse registrada en el archivo histórico.

En la presente ordenanza se mantendrá la codificación vigente hasta que se concluyan con la actualización cartográfica, posteriormente se procederá a enlazarla con la nueva codificación permaneciendo la anterior en el archivo histórico catastral.

ART.8.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.-DEFINICIÓN. - Es el modelo catastral que relaciona los datos catastrales básicos registrados en el inventario básico catastral con los catastros temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de las cuales instituciones y temas se van incorporando en forma gradual al sistema de información catastral.

ART. 9.- COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.-Los componentes del Catastro Multifinalitario son los siguientes:
9.1.- Componente económico. - Son los siguientes:
a) Valor del suelo
b) Valor de las construcciones

9.2.- Componente físico. - Los elementos mínimos son:
a) Predios. - Los datos esenciales de caracterización de este son:

- La clave o código catastral
- El número del predio
- Nombre del sector
- Tipo de predio
- Nombre del predio
- Uso del predio
- Área gráfica del lote o predio
- Dimensión del frente

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- Localización en la manzana
- Infraestructura, servicios e instalaciones
- Transporte urbano
- Instalaciones especiales
- Plano del predio
- Fotografía de la fachada

b) Construcción. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de identificación de la construcción
  Código de identificación de piso
- Nivel de edificación del piso
- Condición física
- Valor cultural
- Estado de la construcción
- Año de la construcción
- Año de restauración
- Área construida
- Propiedad horizontal o alícuota
- Área de aumentos constructivo
- Elementos constructivos o estructura
- Acabados

c) Obras complementarias o mejoras. - Los datos esenciales que la caracterizan son:

- Tipo de obra o mejoras
- Material
- Área
- Estado

d) Vivienda. - Los datos esenciales que la caracterizan son:

- Código de la unidad
- Clasificación
- Tipo de vivienda
- Condición de ocupación

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- Acabados
- Estado
- Datos censales (servicios básicos, eliminación de basura, número de habitaciones, etc.)

9.3.- Componente Jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:
a.- Datos del propietario, poseedor, posesionario

- Tipo de propietario (personal natural o jurídica)
- Personería jurídica (pública o privada)
- Persona natural
- Documentos de identificación
- Nombres

b.- Datos de copropietario(s) en derechos y acciones

- Copropietarios (documentos de identificación, nombres completos),
- Porcentaje de participación de cada copropietario
- Fecha de inscripción de los títulos de propiedad de cada copropietario.

c.- Tenencia
Documento: **título de propiedad**
Número de Notaría, Provincia de inscripción del título
Cantón de inscripción del título
Fecha de protocolización
Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad
Área según título
Sin título
Requiere perfeccionamiento de título
Año sin perfeccionamiento
Años que está en posesión
Forma de adquisición

9.4.- Componente Temático. - Para la estructura del inventario catastral Multifinalitario es necesario:
Adoptar una base cartografía catastral única para todas las entidades que aporten información para el catastro Multifinalitario.
Correlacionar el código o clave catastral del inventario catastral con las identificaciones definidas por las instituciones responsables por los diferentes catastros temáticos a fin de poderse mantener actualizados.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DE LA CARTOGRAFIA BASICA CON FINES CATASTRALES

ART. 10.- CARTOGTAFÍA CATASTRAL
Los datos físicos catastrales se registran en dos tipos de documentos:
1.- Los planos catastrales
2.- Las cartas o fichas prediales

ART. 11.- LOS PLANOS CATASTRALES. - Corresponde a planos originales de urbanizaciones, lotizaciones, unificaciones y divisiones de predios elaborados a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garantizan las precisiones descritas en esta norma, representados en formatos analógicos o digital.

ART. 12.- CARACTERÍSTICA DE LOS PLANOS CATASTRALES. -
Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geométrica cerrada y estarán graficados en los planos catastrales.
Los predios serán **ubicados por posicionamiento** absoluto (geo-referenciados en SIRGAS ECUADOR)
El plano catastral **debe contener un croquis** según título de propiedad del bien inmueble.

ART. 13.- CARTAS O FICHAS PREDIALES. - Están elaboradas a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma.

ART. 14.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CARTAS PREDIALES. - Los límites físicos de los predios constituyen **una figura geométricamente cerrada** y están representados en las cartas o fichas prediales.
Las cartas prediales están referidas a **la proyección universal transversal de Mercator UTM,** tomando como base el sistema de referencia geocéntrico para las Américas (SIRGAS ECUADOR).
En todos los casos anteriores se solicitan a los propietarios la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral de su bien.

ART. 15.- DOCUMENTACION CATASTRAL.- La formación catastral cuenta, como soporte, con los siguientes documentos:

- Reglamentación del uso de suelo
- Delimitación del límite urbano
- Cartas Prediales Geo-referenciadas

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- Planos orto-fotográficos e imágenes satelitales
- Cartografía básica catastral
- Carta predial geo-referenciada
- Plano de zonas homogéneas geoeconómicas
- Plano del valor del suelo vigente
- Tablas y análisis de valores unitarios para el suelo y para la construcción
- Tipología de la construcción
- Cartografía temática

El Art. 494 (Actualización del Catastro) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: "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."

ART. 16.- MANTENIMIENTO DEL CATASTRO.- Se mantendrá actualizada la información de cada uno de los predios y las variaciones que estos experimentan en sus componentes económicos, físicos y jurídicos a partir de los ingresos de los inmuebles al catastro por el proceso de mantenimiento y actualización.

ART. 17.- OBJETIVOS DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL:
a) Mantener actualizados los datos cartográficos catastrales y la base de datos catastrales de acuerdo a los cambios que experimente los predios.
b) Mantener una adecuada coordinación en las transacciones inmobiliarias entre el catastro y el Registro de la Propiedad.
c) Establecer la base imponible para la liquidación de impuesto predial y todos los demás impuestos y tasas que tengan su fundamento en el valor de la propiedad.

ART. 18.- ACTUALIZACIÓN CONTINUA DEL CATASTRO.-
A fin de mantener una actualización adecuada del catastro se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

18. 1.- Actualización por Goteo. - Consiste en utilizar los levantamientos planimétricos geo referenciados o inspecciones que corresponden a modificaciones en los lotes o en las construcciones y depende de la veracidad del movimiento inmobiliario por lo que dicha actualización será variable en el lapso de localización en el territorio.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

18.2.- Actualización por Autogestión. - Consiste en solicitar la información requerida mediante coordinación directa con los usuarios.

ART. 19.- OBLIGATORIEDAD DE COMUNICACIÓN. - Los propietarios de lotes o construcciones que no hayan sido incorporados al catastro, deberán comunicar a esta entidad catastral presentando su cédula de identidad, ruc o pasaporte, la ubicación de los mismos, el área, la escritura registrada, así como la fecha de terminación de las construcciones a fin de registrar, de ser procedente, los inmuebles en el catastro.

ART. 20.- EGRESO CATASTRAL POR DISPOSICIÓN LEGAL. - Cuando por orden legal, judicial o administrativa se cambia de un predio de una entidad competente a otra, el predio se egresará de la base de datos respectiva y simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral correspondiente a la otra entidad competente, el cambio se inscribe catastralmente por acto administrativo.

ART. 21.- OMISIÓN CATASTRAL. - El ingreso de los predios que no constan en el catastro deberá ser a partir de la fecha de inscripción de la escritura.

ART. 22.- ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO.- Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios, que proporcionen soporte a las operaciones de mantenimiento catastral, deberán ser archivados de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

VALORACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS

ART. 23.- PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN. - Para la valoración de los bienes inmuebles, en el presente instrumento legal, se ha considerado lo siguiente:

- Levantamiento de información
- Investigación de campo
- Estudio del entorno, así como enfoques y principio de valoración, tales como:
- El enfoque de mercado
- El enfoque de renta
- El enfoque de costo; y,

Principios económicos aplicados, tales como: el principio de sustitución, el principio de anticipación, principio de mayor y mejor uso y principio de oferta y demanda.
Así como el procesamiento y análisis de los datos obtenidos durante la investigación de campo, que nos permite proceder a la valoración de los bienes inmuebles.

ART. 24.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANO. - Para la valoración del suelo urbano se consideró lo siguiente:
Comparación de precios o valores de bienes similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado; mediante el método comparativo de mercado o el método residual.

ART. 25.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. - Para la valoración de las construcciones urbanas se aplica el enfoque del costo con las siguientes consideraciones:

a) Estimar el costo de reposición nuevo de un bien igual o de características semejantes al analizado a la fecha que se esté realizando la valoración. Si el bien no es nuevo su valor se deberá ver afectado por los factores de depreciación
b) Depreciar solamente las edificaciones que tengan más de un año de edad.
c) Valorar de acuerdo a su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha que se avalúa. Para la valoración los volúmenes de obra su multiplicaran por el precio unitario de cada rubro depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.
d) Costo de reposición, vida útil y valor residual dependen de la tipología de la edificación en avalúo.
e) Avaluar las obras complementarias o adicionales constructivas con el mismo enfoque asumido para la valoración de las construcciones. Este rubro se lo incorpora al componente construcciones.

Según Acuerdo Ministerial # 29-16 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su Art. 66, establece: **"……"** La valoración masiva con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor venal de los inmuebles el cual es entendido como el valor del mercado de manera que al definir la política tributaria se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal".

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ART. 26.- VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES.- Para establecer el valor de la propiedad se ha tomado como base los datos del inventario catastral del mercado inmobiliario a través de observadores de valores locales con las siguientes consideraciones:

- Estructurar y mantener los observadores de valores para monitorear de forma permanente el mercado inmobiliario.
- Calcular y medir los valores catastrales a través de la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico en relación a los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra, de datos, estadísticamente representativa.
- Aplicar procesos técnicos transparentes tomando como base técnica estadísticas geoeconómicas.

ART. 27.- VALORACIÓN MASIVA URBANA.- Los componentes de la valoración masiva urbana son: El valor del suelo y el valor de la construcción.

ART. 28.- VALORACIÓN DEL SUELO. - Para determinar los valores de predios urbanos y la elaboración del plano de valores del suelo se deberá considerar una cartografía básica conforme a lo siguiente:

CARTOGRAFIA BÁSICA

1.- Plano base cartográfico
2.- Regulación del uso y ocupación del suelo
3.- Plano de precios de mercado del suelo
4.- Plano catastral predial
5.- Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado)
6.- Equipamiento urbano (salud, educación, seguridad, recreación, etc.)
7.- Servicios públicos (recolección de basura, red telefónica, etc.)

CARTOGRAFIA TEMÁTICA BÁSICA

1.- Topografía (curvas de nivel y accidentes geográficos)
2.- Red vial básica fundamental
3.- Redes de infraestructura como: Poliductos, oleoductos, gasoductos, red interconectada de energía eléctrica.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ART. 29.- DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.-

a) Para determinar las zonas homogéneas se ha considerado los sectores que representan donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar de acuerdo a los criterios y consideraciones siguientes: Urbanísticas, administrativas, circunstancias de mercado, ubicación económica y social y otros aspectos técnicos que se obtienen de la cartografía mínima mencionada anteriormente.

b) Estudio de mercado inmobiliario: Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas en firme; información de observatorios del valor del suelo.

c) Identificar el comportamiento del mercado local a través de las zonas homogéneas.

d) Plano de valor del suelo. - Realizado el procesamiento de datos y el análisis de resultado se obtiene los valores bases de las zonas geoeconómicas homogéneas.

e) Valor individual del suelo o individualización del predio. - Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores establecido en el marco legal vigente.

Además, se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico entre otros) al predio.

ART. 30.- CUADRO DE VALORES POR METRO CUADRADO DE SUELO URBANO.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

SECTOR: CABECERA CANTONAL DE SAMBORONDÓN					
ZONAS HOMOGÉNEAS	**SECTOR DE VALORACIÓN**	**NOMBRE DEL SECTOR**	**NOMBRE DEL SUB-SECTOR**	**VALOR POR m2 (BIENIO 2018-2019)**	**USOS**
ZH22	57	Cabecera Cantonal Noreste	Unidad Educativa Samborondón	50	Institucional
ZH23	58	Cabecera Cantonal Noroeste	Lomas de San Miguel, María Parra, 15 de Julio	27	Residencial
ZH25	59	Cabecera Cantonal Norte	Los Piñuelos, San Vicente, Adela, La Felicidad, El Cristal, María Etelvina, Nueva Jerusalén	26	Residencial
ZH22	60	Cabecera Cantonal Centro	Unidad Educativa 31 de Octubre	50	Institucional
ZH26	58	Cabecera Cantonal Sur	Lotización Las Pampas, Lotización El Carmen, Lotización Miguel Yúnez	26	Residencial
ZH27	62	Cabecera Cantonal Noreste	Lotización Bolívar	54	Residencial
ZH28	63	Cabecera Cantonal Noreste	Lotización La Josefina, Lotización Celinda, Lotización El Encanto I, Lotización El Encanto II, Lotización San Joaquín, Lotización La Tejería	30	Residencial
ZH22	64	Cabecera Cantonal Centro	Palacio Municipal, Registro de la Propiedad, Mercado Municipal, Parque de la Madre, Parque Calixto Romero, Iglesia Santa Ana, Sala de Velación , Museo, Malecón	50	Institucional
ZH22	65	Cabecera Cantonal Noroeste	Cementerio, Estadio, Plaza de Toros	50	Institucional
ZH23	66	Cabecera Cantonal Sur	Lotización Sucre, Lotización Santa Ana	65	Residencial
ZH23	67	Cabecera Cantonal Sur	Lotización San José	65	Residencial
ZH23	68	Cabecera Cantonal Sur	Camal Municipal	65	Institucional

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

NOTA: SE CONSIDERÓ PARA LAS DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS A LOS SUB-SECTORES GEOGRÁFICOS CON UNA O VARIAS CARACTERÍSTICAS SIMILARES, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS SE ESTUDIO:
• LA VÍALIDAD,
• TOPOGRAFÍA,
• SERVICIOS PÚBLICOS,
• EQUIPAMIENTOS,
• USO ACTUAL DEL SUELO,
• NORMAS DE USO DEL SUELO,
• TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES,
• ZONAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA,
• ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE SUELO ANTERIOR,
• DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA (AAPP/AASS Y AALL); Y,
OTRAS VARIABLES QUE PERMITIERON DIFERENCIAR ESTAS ÁREAS DE LAS ADYACENTES, OBTENIENDO COMO RESULTADO EL VALOR DE SUELO ARRIBA INDICADO.

SECTOR: CORREDOR AV. MIGUEL YUNEZ ZAGIA – PERTENECIENTE A LA CABECERA CANTONAL DE SAMBORONDÓN

ZONAS HOMOGÉNEAS	SECTOR DE VALORACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	NOMBRE DEL SUB-SECTOR	VALOR POR m2 (BIENIO 2018-2019)	USOS
ZH20	55	Corredor Miguel Yúnez	Zona Industrial Norte, Zona Industrial Sur	20	Industrial
ZH21	56	Corredor Miguel Yúnez	Zona Comercial-Institucional Norte, Zona Comercial-Institucional Sur	55	Comercial - Institucional

NOTA: SE CONSIDERÓ PARA LAS DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS A LOS SUB-SECTORES GEOGRÁFICOS CON UNA O VARIAS CARACTERÍSTICAS SIMILARES, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS SE ESTUDIO:
• LA VÍALIDAD,
• TOPOGRAFÍA,
• SERVICIOS PÚBLICOS,
• EQUIPAMIENTOS,
• USO ACTUAL DEL SUELO,
• NORMAS DE USO DEL SUELO,
• TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES,
• ZONAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA,
• ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE SUELO ANTERIOR,
• DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA (AAPP/AASS Y AALL); Y,
OTRAS VARIABLES QUE PERMITIERON DIFERENCIAR ESTAS ÁREAS DE LAS ADYACENTES, OBTENIENDO COMO RESULTADO EL VALOR DE SUELO ARRIBA INDICADO.

SECTOR: PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA

ZONAS HOMOGÉNEAS	SECTOR DE VALORACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	NOMBRE DEL SUB-SECTOR	VALOR POR m2 (BIENIO 2018-2019)	USOS
ZH1	1	Zona de expansión	Sabanilla-Barranca	14	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH2	2	Expansión Ciudad Celeste	Centro Poblado San Nicolás – Lote "C" – Macrolote Ciudad Celeste – Lote "C1" – Lote "C2" – Lote "34/3A" – LOTE "34/3B" – LOTE "34/2"	82	Residencial
ZH3	3	Ciudad Celeste	Isla Celeste (Etapa Babor – Etapa Central y Etapa Estribor)	305	Residencial
ZH4	4	Ciudad Celeste Este	La Serena, La Riviera, La Marina, La Ría, La Dorada, La Brisa, La Cristalina, La Península, La Arboleda, Santuario de Schoenstatt , Puerto Celeste, Hacienda la Penitencia	230	Residencial
ZH5	5	Ciudad Celeste	Piazza Celeste, Plaza Celeste, Town Center 1, Town Center 2	464	Comercial
ZH6	6	El Buijo	Lotización Buijo Sector "C", Sector "D", Sector "E", Sector "F", La Majadita	35	Residencial
ZH7	7	El Buijo Norte	La Gloria, Dos Cerros	60	Residencial
ZH8	8	Buijo Histórico	San Francisco	90	Residencial
ZH4	9	Ciudad Celeste Oeste	La Estela, La Estela 1, La Estela 2, La Estela 3, La Coralia, La Delfina, Vereda del Río	239	Residencial
ZH3	10	Macrolotes de Mocolí	Mocolí Lote "A1", Lote "A2", Lote "B", Lote "C1", Lote "C2/A", Lote "C2/B", Lote "D1/A", Lote "2/3", Lote "5B", Lote "6", Lote "11B", Lote "11C/1", Lote "11D/1", Lote "5X/1", Lote "5X/2", Lote "5X/3", Lote "5X/4", Lote "5X/5", Lote "5X/6A", Lote "5C/6B", Lote "5C/6C", Lote "5C/6D", Lote "5C/6E"	105	Residencial
ZH9	11	Buijo	El Cortijo	139	Residencial
ZH3	12	Batán	Lote "B5", Lote "C4", Lote "E2"	190	Residencial
ZH3	13	Batán	Lote "C4", lote "C4/2", Plaza Batán, Golf Club	494	Comercial
ZH10	14	Batán	Agencia Sur G.A.D. Municipal de Samborondón, Amagua, Cuerpo de Bomberos	315	Institucional
ZH11	15	Batán	Estancias del Río, Vista al Parque, La Laguna, Lote de Vivero S/N	334	Residencial
ZH3	16	Batán	Lotes al Río Babahoyo – Lote "C3"	208	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH3	17	Batán	Lote "E1", Lote "D5", Lote "C2/12-1", Lote "C2/14", Lote "C2/11"	192	Residencial
ZH10	18	Batán-Ciudad Celeste	Lote "C2/13", Colg. Menor Santiago de Guayaquil, Unidad Educativa Soler, Colg. Alemán Humboldt	303	Institucional
ZH12	19	Batán	Aires de Batán 1, Aires de Batán 2, Aires de Batán 3.	371	Residencial
ZH3	20	Batán	Lote "A4" – Lote "B1" – Lote "B2" – Lote "C1" – Lote "C5" – Lote "C6" – Lote "D1" – Lote "D3" – Lote "D4" – Lote "E3"	189	Residencial
ZH12	21	Batán	Riberas del Batán	374	Residencial
ZH11	22	Batán Este	Laguna del Sol, Terrasol, Entre Lagos, Lago Sol, Castel Lago, Vista al Sol, Castellana	340	Residencial
ZH12	23	Batán Oeste	Río Lago, Isla Lago, De Lago, Casa Lago, Lote "A2", Lote "2", Lote "8", Plaza Lagos Condominios	366	Residencial
ZH13	24	Batán Este	Plaza Lagos Comercial	782	Comercial
ZH11	25	Manglero Sector Este (Franja 1-Río Babahoyo)	Bonaire, Río Lindo, Bellagio, Jardines de Alcalá, Britania 1, Britania 2, La Cascada, Manglero (solar 21 – solar 26 – solar 27 – Lote 40), Riviera Club, La Almeria, Singapur, Atlantis, El Quintanar, La Toscana, Río Plata	300	Residencial
ZH11	26	Manglero Sector Este (Franja 2–Río Babahoyo)	Costa Verde, Torres del Río, Pórtico del Río, Palma Mallorca, Santiago AEA, Maralago, Volare, CONALVA S.A, Veleros del Río, Ibiza	302	Residencial
ZH11	27	Sector Este (Franja 3 predios a la Av. Samborondón)	Esmeraldas del Río, Flor del Río, Sendero del Río, Bosque de la Rioja, Sainte Claire, Las Pirámides	310	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH12	28	Manglero Sector Este (Macrolotes a la Av. Samborondón y al Río Babahoyo)	Luces del Río, Manglero (Lote 37 – Lote 39), Familia Ramos (Lote 32 – Lote 34), Macrolote 1, Manglero (Solar 5 – Solar 13 – Solar17A – Solar 18 – Solar 30 – Solar 31 – Solar 32 – Solar 33 – Solar 34 – Solar 37 – Solar 38 – Solar 39)	301	Residencial
ZH11	29	Manglero Sector Oeste	Mirasol, La Dorada, Lugano, Alameda del Río, El Dorado.	370	Residencial
ZH11	30	Manglero Sector Noroeste	Xandú, Madeira, Marsella, Manresa, La Moraleja, Manglero Lotes (165 – 166 – 167 - 168 – 172A – 172B – 173 – 174 – 175), Manglero (Solar 83 – Solar 83/A – Solar 83/B – Solar 84/A1 – Solar 84/A2 – Solar 84/A3 – Solar 84/B)	321	Residencial
ZH14	31	Manglero Sector Noroeste	Almacenes Boyacá, Global Center, Nelson, Plaza Navona, Banco Bolivariano, La Española	658	Comercial
ZH11	32	Manglero Sector Suroeste Rio Daule	Guayaquil Tenis, San Isidro, Palmar del Río, Torres del Sol, Casa Blanca, Manglero solares (160 – 161 – 162 – 163), Club Guayaquil Tenis	415	Residencial
ZH15	33	Manglero Sector Suroeste Río Daule	Manglero Macrolotes (160 – 161 – 162 – 163), Guayaquil Tenis Mz. E, Macrolotes "1 – 2", Lotes 39 – 40 – 41 – 42 – 43, Palmar del Río Mz. "A"	318	Residencial
ZH16	34	Manglero-Proyecto del Puente	Puente Samborondón-Guayaquil, Liceo Panamericano, Solar "59A", Solar "59B", Solar "59C", Solar "59D", Solar "59E", Solar "60", Solar "61", Solar "98", Solar "99"	180	Residencial-Institucional
ZH16	35	Manglero frente a la Av. Samborondón	Solar 118, Solar 119, Solar 120, Solar 121, Solar 122	238	Residencial
ZH17	36	Manglero sector Este	Sub-Estación Eléctrica	156	Institucional

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH4	37	Tornero Sector Oeste sin vista al Río	Plaza Real, Bosque de Castilla, Fundo Zaparre, Camino Real, Sul Biblos, Los Condes, Bounganville, Parque Magno Lotes (A–6, A5–1, A5–2), Puerto Acqua, San Andrés, Arrayanes, Casa de Triana, Central Park, Acrópolis, Jade, Boreal, La Giralda, Capri, Sta. María 1, Sta. María 2, Sta. María 3, Sta. María 4, Fontana, El Álamo, Sta. Lucia, Capella 1 – Capella 2 – Capella 3, Paseo de la Alameda, Verona, Villa Real, Terranova, San Bernardo I-San Bernardo II, La Mirage, Río Sol Tower, Villa del Sol, Palermo, Manglero Vista, Paseo del Sol, Santa Fe, Acrópolis, Camino del Rio, Lis, San Jose, Palma Victoria	253	Residencial
ZH15	38	Tornero Sector Suroeste con vista al río Daule	Entre Ríos Mz. "A1", Villa Real, Lotes "5B" – Lote "5A/4", Lotes A6, Lote "A51", Lote "A53", Puerto Acqua, Manglero Vista, Tornero del Río, Vista al Río, Las Riveras	372	Residencial
ZH5	39	Tornero III	Alambra Comercial, Plaza Nova, Parrillada del Ñato, Club Dptvo. D.Q.	517	Comercial
ZH13	40	Tornero	C.C. Los Arcos, Sánchez Aguilar, La Torre, Rio Centro, Village Plaza, Bocca, Las Terrazas, Xima, Samborondón Plaza, La Gran Manzana, Samborondón Business Center, El Portal	746	Comercial
ZH11	41	Parques del Río	Río Grande, Las Riberas, Parque del Río	376	Residencial
ZH5	42	Entre Ríos	Entre Ríos Comercial, Río Grande Comercial, Buena Vista Comercial	585	Comercial
ZH17	43	Tornero	Parque Histórico	191	Institucional
ZH5	44	Tornero	Nuevo Mundo, UEES, IPAC, Colegio Naciones Unidas, La Moderna, Iglesia Santa Teresita	450	Institucional
ZH5	45	Tornero	C.C. La Piazza, Mc Donalds, C.C. Río Plaza, Gasolinera PDV, Edificio Barroco	500	Comercial
ZH4	46	Manglero	Entre Ríos, Villa Nueva, Villa Madero, Palmira	237	Residencial
ZH17	47	La Puntilla	ECU 911 Servicio Integrado de Seguridad	158	Institucional
ZH18	48	La Puntilla sin vista al río	Urb. La Puntilla	287	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH15	49	La Puntilla con vista al río	La Puntilla Mz – A, La Puntilla Mz – P	305	Residencial
ZH16	50	Isla Mocolí sector Este solares con vista al río	Dubái, Blue Bay, Puerto Mocoli, Mocoli Gardens, Barlovento, L'Isola, La Ensenada, Arrecife, Sotavento	307	Residencial
ZH5	51	Mocoli	Mocolí Comercial, Sub-Estación Eléctrica	517	Comercial
ZH15	52	Isla Mocolí oeste con vista al río	La Martinna, La Martinna II, Mocoli Golf Club, Río Mónaco, Punta Mocoli, Parques de la Isla, Sotileza, River Island, La Península	312	Residencial
ZH11	53	Manglero Sector Noreste con lagos	El Río, Isla Sol, Rinconada del Lago, Los Lagos, Laguna Dorada, Aquamarina	292	Residencial
ZH19	54	Sector la Esmeralda Entre Ríos	Lote "A1", Lote "A2", Lote "A3", Lote "A4", Lote "B1", Lote "B2", Lote "B3", Lote "B4", Torre La Esmeralda	397	Residencial

NOTA: SE CONSIDERÓ PARA LAS DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS A LOS SUB-SECTORES GEOGRÁFICOS CON UNA O VARIAS CARACTERÍSTICAS SIMILARES, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS SE ESTUDIO:
- LA VÍALIDAD,
- TOPOGRAFÍA,
- SERVICIOS PÚBLICOS,
- EQUIPAMIENTOS,
- USO ACTUAL DEL SUELO,
- NORMAS DE USO DEL SUELO,
- TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE SUELO ANTERIOR,
- DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA (AAPP/AASS Y AALL); Y,

OTRAS VARIABLES QUE PERMITIERON DIFERENCIAR ESTAS ÁREAS DE LAS ADYACENTES, OBTENIENDO COMO RESULTADO EL VALOR DE SUELO ARRIBA INDICADO.

SECTOR: PARROQUIA RURAL DE "TARIFA"

ZONAS HOMOGÉNEAS	SECTOR DE VALORACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	NOMBRE DEL SUB-SECTOR	VALOR POR m2 (BIENIO 2018-2019)	USOS
ZH29	69	Tarifa Este	Tarifa Comercial Gasolinera	57	Comercial
ZH29	70	Tarifa Este	Villa Del Río	57	Residencial
ZH30	71	Tarifa Este	Lotización Diez De Agosto	42	Residencial
ZH31	72	Tarifa Oste	Tarifa Antiguo-Malecón- Av. Principal	55	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ZH33	73	Tarifa Noroste	Lotización Vargas	34	Residencial
ZH32	74	Tarifa Institucional	Cementerio, Unidad Educativa Cuenca del Guayas, Agua Potable, Parque Central, Iglesia, Bomberos, Coliseo, UPC	37	Institucional
ZH32	75	Tarifa Norte	San Francisco	34	Residencial

NOTA: SE CONSIDERÓ PARA LAS DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS A LOS SUB-SECTORES GEOGRÁFICOS CON UNA O VARIAS CARACTERÍSTICAS SIMILARES, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS SE ESTUDIO:
- LA VÍALIDAD,
- TOPOGRAFÍA,
- SERVICIOS PÚBLICOS,
- EQUIPAMIENTOS,
- USO ACTUAL DEL SUELO,
- NORMAS DE USO DEL SUELO,
- TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE SUELO ANTERIOR,
- DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA (AAPP/AASS Y AALL); Y,

OTRAS VARIABLES QUE PERMITIERON DIFERENCIAR ESTAS ÁREAS DE LAS ADYACENTES, OBTENIENDO COMO RESULTADO EL VALOR DE SUELO ARRIBA INDICADO.

SECTOR: RECINTO "BOCA DE CAÑA"					
ZONAS HOMOGÉNEAS	**SECTOR DE VALORACIÓN**	**NOMBRE DEL SECTOR**	**NOMBRE DEL SUB-SECTOR**	**VALOR POR m2 (BIENIO 2018-2019)**	**USOS**
ZH34	76	Boca de Caña Norte	Lotización Nueva Esperanza, Miraflores, San Gabriel, Lotización 21600	22	Residencial
ZH35	77	Boca de Caña Este Industrial	Piladora Arrocera del Pacifico	62	Industrial
ZH36	78	Boca de Caña Centro	Antiguo Boca De Caña	33	Residencial
ZH37	79	Boca de Caña	Bomberos, Agua Potable, Unidad Educativa Eloy Alfaro, CIBV, UPC, Unidad Educativa Osvaldo Guayasamín, Coliseo Pista Miraflores, Parque Acuático	33	Institucional
ZH38	80	Boca de Caña Sur	Lotización Pista Miraflores	26	Residencial

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

NOTA: SE CONSIDERÓ PARA LAS DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS A LOS SUB-SECTORES GEOGRÁFICOS CON UNA O VARIAS CARACTERÍSTICAS SIMILARES, QUE PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS SE ESTUDIO:
- LA VÍALIDAD,
- TOPOGRAFÍA,
- SERVICIOS PÚBLICOS,
- EQUIPAMIENTOS,
- USO ACTUAL DEL SUELO,
- NORMAS DE USO DEL SUELO,
- TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA,
- ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR DE SUELO ANTERIOR,
- DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA (AAPP/AASS Y AALL); Y,

OTRAS VARIABLES QUE PERMITIERON DIFERENCIAR ESTAS ÁREAS DE LAS ADYACENTES, OBTENIENDO COMO RESULTADO EL VALOR DE SUELO ARRIBA INDICADO.

ART. 31.- EL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL APRUEBA EL PLANO DE VALOR DE SUELO POR METRO CUADRADO, ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO.- Anexos #3

a) Lámina Uno (01), Cabecera Cantonal,
b) Lámina Dos (02), Corredor Ave. Miguel Yúnez Z.
c) Lámina Tres (03), Parroquia Urbana Satélite La Puntilla,
d) Lámina Cuatro (04), Parroquia Rural Tarifa

ART. 32.- VALORACIÓN INDIVIDUAL.- Cuando el contribuyente no esté de acuerdo con el valor de la propiedad establecido mediante "valoración masiva" podrá solicitar la realización de un avalúo individual.
Para estos casos se deberá considerar los factores técnicos que se detallan a continuación:

32.1.- Coeficiente de Aumento o reducción.- Para la obtención del coeficiente de aumento o reducción se calcularán los siguientes factores:

32.2.- Factores de Correlación Total: Son todos los factores que se aplican al solar para el aumento o reducción del avalúo, los factores que se toman en cuenta son:

$$F_{ct} = F_g * F_{sp}$$

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Donde:
F_{ct}= Factor de Correlación Total
F_g = Factor Geométrico
F_{sp}= Factor de Servicios Públicos

32.3.- Factores Geométricos: Estos factores tienen relación con los aspectos geométricos y de ubicación del polígono que representa al solar.

$$F_g = F_e * F_f$$

Donde:
F_g = Factor Geométrico
F_e= Factor de Extensión
F_f= Factor de Frente

32.4.- Factor De Extensión: Este factor de extensión del área del predio a valorar está dado por la siguiente fórmula:

$$F_e = (A_{st})^{\beta}/(A_{sv})^{\alpha}$$

Donde:
F_e = Factor de extensión
A_{st} = Área del Solar Tipo
A_{sv} = Área del Solar a valorar
β = Factor exponencial determinado a partir del solar a valorar
α = Factor exponencial determinado a partir del solar tipo

Es importante indicar que en la fórmula anterior, los exponenciales (α y β) se colocan en forma invertida, esto es, el exponencial α determinado a partir del lote tipo o de referencia, se utiliza como exponencial del solar a valorar y viceversa.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Para determinar el factor de extensión en zonas urbanas, deben seguir el siguiente orden:

a. Determinar el valor de los exponenciales (α y β)
b. Determinar el valor del factor de extensión

32.5.- Determinar el valor de los exponenciales (α y β)

Para determinar el valor de ambos coeficientes, se debe utilizar la siguiente tabla:

CASOS DE CÁLCULO EXPONENCIAL		
CASO	INTERVALO DE ÁREA	CÁLCULO DE (α y β)
1º	< 30.000,00 m^2	0,33
2º	>= 30.000,00 <= 100.000,00 m^2	0,364 – (0,00000113 * Área)
3º	>100.000,00 m^2	0,275 – (0,00000025 * Área)

TABLA 1: Casos para el cálculo de exponenciales (α y β)

A continuación se ejemplifica el uso de la tabla anterior:

- **Caso N°1:** Si el área es menor de 30.000,00 m^2, el exponencial siempre será de 0,33 como aparece en la casilla de la fila 1 y columna "Cálculo de **(α y β)**".

- **Caso N° 2:** Si el área es mayor o igual a 30.000,00 m^2 pero menor o igual a 100.000,00 m^2, el exponencial se determina aplicando la fórmula que se presenta en la casilla de la fila 2 y columna "Cálculo de **(α y β)**".

- **Caso N° 3:** Si el área es mayor de 100.000,00 m^2 se emplea la fórmula de la última casilla y columna "Cálculo de **(α y β)**".

Para efectos de la determinación de estos exponenciales, cada uno de ellos se calcula en forma independiente.

32.6.- Limitación del factor de extensión

Para este factor, se ha definido una limitación o cuota máxima de incremento del valor del factor para cuando se va a determinar el valor de un predio cuya extensión (área) es menor a la del lote tipo.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Para aquellos predios que tienen un área inferior a la del lote tipo, el factor de ajuste será como máximo igual a 1,2.

De esta forma el valor máximo del factor será: F_e = 1,2

Factor de Frente: La siguiente fórmula se emplea para determinar el efecto comparativo del **factor de frente** en solares urbanos:

$$F_f = \left(\frac{F_{sv}}{F_{st}}\right)^y$$

Donde:

F_f= Factor de Frente
F_{sv}= *Frente del solar a valorar*
F_{st}= *Frente del solar tipo*
y = Coeficiente exponencial

Para determinar el factor de frente para el ejemplo, se hace lo siguiente:

a. Determinar el valor del exponencial "y".
b. Calcular el valor del factor de frente.

32.7.- Determinar el valor del exponencial

Para los predios, el valor exponencial, se estima utilizando el mayor frente entre los lotes, o sea se compara el frente del lote tipo con el frente principal del lote a valorar y se utiliza el frente que sea mayor para realizar el cálculo del coeficiente "y", de conformidad con el siguiente cuadro:

CASOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE "y"		
CASO	Frente mayor entre ambos solares	Valor de "y"
1º	<= 30 m	0,25
2º	>30 m <= 200 m	0,2585 – (Frente * 0,0003)
3º	>200 m <= 480 m	0,215 – (Frente * 0,000009)
4º	>480 m	0,17

TABLA 2 Casos para el cálculo del coeficiente "y"

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

32.8.- Factor de Servicios Públicos: Para estimar el factor de los **servicios** en el valor de los inmuebles, éste será igual al coeficiente de servicios básicos de acuerdo al número de servicios con que cuenta el predio a valorar.

$$F_{sp} = C_{sp}$$

Se comprende por servicios públicos a la Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Alcantarillado Pluvial, Red Telefónica, Recolección de Basura y Red Vial.

C_{sp}:

Todos los servicios:	1	Menos de un servicio básico:	0,98
Menos de dos servicios básicos:	0,95	Menos de tres servicios:	0,90
Menos de cuatro servicios:	0,85	Ningún Servicio básico:	0,80

El coeficiente obtenido de la aplicación de la fórmula FACTORES DE CORRELACIÓN TOTAL no podrá ser mayor a 1.20 ni menor a 0.80.

ART. 33.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.- Para la valoración de la construcción se establece lo siguiente:

a) Definición de tipologías de construcción que permitan determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los precios unitarios de construcción. Para determinar la tipología de construcción se ha tomado en cuenta, al menos, los siguientes elementos constructivos:

- Estructura
- Paredes
- Cubierta
- Pisos
- Acabados

b) Presupuesto por tipología.- Para cada tipología se ha elaborado un presupuesto de construcción estándar en base de análisis de precios unitarios actualizados.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

c) Valor individual de la construcción. - Se podrá individualizar el valor de la construcción aplicando factores de corrección tomando en cuenta las características de cada una de las construcciones implantadas en el predio.

En el caso de edificaciones usadas se procederá a depreciarlas de acuerdo a la edad y estado de conservación de la construcción. (de acuerdo a factores establecidos por tablas). Ver Anexo # 02

ART. 34.- TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, (COSTO DE REPOSICIÓN).

DESCRIPCIÓN DE TIPOLOGÍAS

TIPO DE EDIFICACIÓN	VALOR (m2)
• Edificación residencial unifamiliar/bifamiliar	
o Tipo 1: Popular (Caña/Madera)	$ 170.00
o Tipo 2: Popular (Mixta)	$ 190.00
o Tipo 3: Popular (Mampostería)	$ 210.00
o Tipo 4: Medio	$ 410.00
o Tipo 5: Alto	$ 575.00
o Tipo 6: Lujo	$ 820.00
• Edificación residencial multifamiliar (incluye subsuelos)	
o Tipo 1: Medio	$ 490.00
o Tipo 2: Alto	$ 630.00
o Tipo 3: Lujo	$ 885.00
• Edificación usos mixtos (residencia-comercio-oficina)	
o Tipo 1: Medio	$ 450.00
o Tipo 2: Alto	$ 585.00
o Tipo 3: Lujo	$ 820.00
• Edificación comercial	
o Tipo 1: Medio (centro comercial abierto)	$ 451.00
o Tipo 2: Alto (centro comercial abierto)	$ 645.00
o Tipo 3: Lujo (centro comercial cerrado)	$ 1,070.00
• Gasolineras	$ 770.00
• Edificio de parqueos	$ 585.00
• Galpones	
o Bodegas	$ 138.00
o Talleres	$ 179.00
o Industriales	$ 232.00
• Edificios Industriales hasta 3 pisos	
o Edificios Industriales	$ 354.00
• Edificación de Equipamiento Urbano (salud-educación-servicio-culto-cultural)	
o Tipo 1: Popular	$ 250.00
o Tipo 2: Medio	$ 450.00
o Tipo 3: Alto	$ 585.00
o Tipo 4: Lujo	$ 820.00
• Deportivo	$ 650.00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DETALLE DE TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR POR m2 DE CONSTRUCCIÓN (COSTO DE REPOSICIÓN).-		
DESCRIPCIÓN DE TIPOLOGÍAS		
TIPO DE EDIFICACIÓN	VALOR (m2)	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
Edificación Residencial unifamiliar/bifamiliar		
o Tipo 1: Popular (Caña/Madera)	$ 170.00	

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
Estructura	Madera
Contrapiso	No tiene
Piso	Latilla
Paredes	Latilla
Cubierta	Zinc
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Sobrepuestas
Instalaciones Sanitarias	No tiene
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

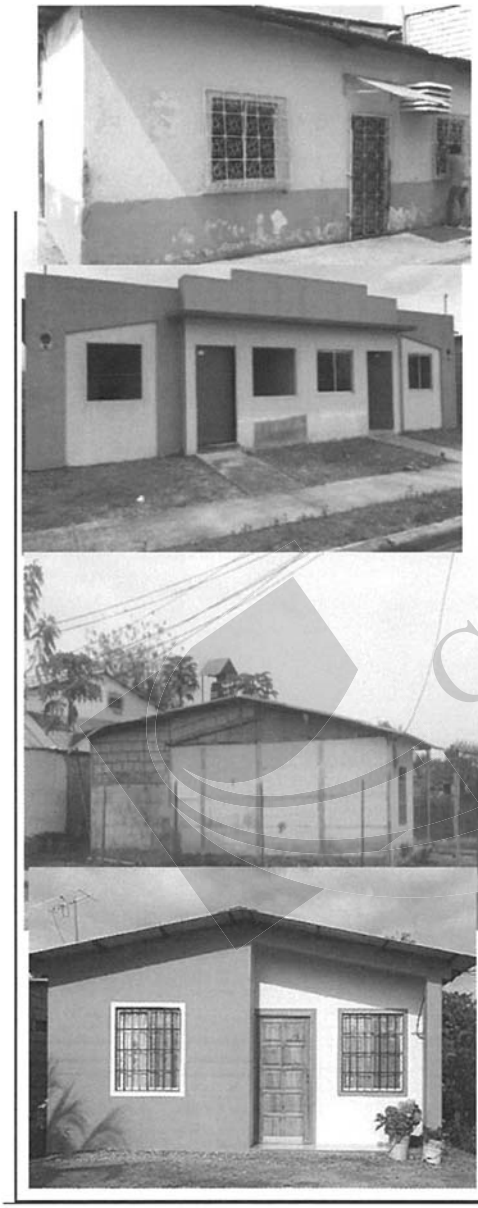
CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 2: Popular (Mixta)	$ 190.00	

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
Estructura	Hormigón armado
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	No tiene
Paredes	Mampostería de Bloque
	Madera
Cubierta	Zinc
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Sobrepuestas
Instalaciones Sanitarias	No tiene
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 3: Popular (Mampostería)	$ 210.00	



Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Cerámica
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Fibro cemento
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o **Tipo 4: Medio**	$ 410.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Teja
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 5: Alto	$ 575.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Teja
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Hidromasaje
Caracteristicas Industriales	No tiene

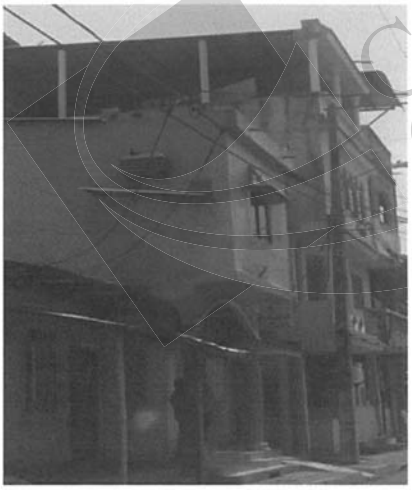
CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o **Tipo 6: Lujo**	$ 820.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Marmol
Paredes	Poliestireno Expandido
Cubierta	Panel Aislante
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Hidromasaje
	Piscina
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Edificación residencial multifamiliar (incluye subsuelos)		
o **Tipo 1: Medio**	$ 490.00	



Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Cerámica
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Fibro cemento
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 2: Alto	$ 630.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Losa inacsecible
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Hidromasaje
	Piscina
	Ascensor
	Sistema contra Incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 3: Lujo	$ 885.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Marmol
Paredes	Poliestireno Expandido
Cubierta	Losa inacsecible
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Hidromasaje
	Piscina
	Ascensor
	Sistema contra Incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Edificación usos mixtos (residencia-comercio-oficina)		
o **Tipo 1: Medio**	$ 450.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Cerámica
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 2: Alto	$ 585.00

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de bloque
Cubierta	Losa inacsecible
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
	Sistema contra Incendios
	Central de AACC
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o **Tipo 3: Lujo**	$ 820.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Poliestireno Expandido
Cubierta	Panel Aislante
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
	Escaleras eléctricas
	Central de AACC
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Edificación comercial		
o **Tipo 1: Medio (Centro comercial abierto)**	$ 451.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Teja
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

*Locales comerciales a lo largo de plazoletas y/o cuyos espacios descubiertos son predominantes

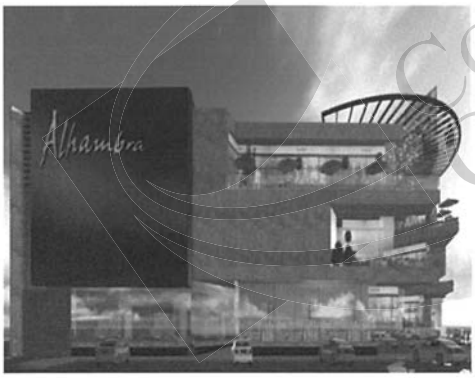
o **Tipo 2: Alto (Centro comercial abierto)**	$ 645.00

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Teja
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
	Escaleras Eléctricas
	Central de AACC
	Sistema de riego
	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

*Locales comerciales a lo largo de plazoletas y/o cuyos espacios descubiertos son predominantes

o **Tipo 3: Lujo (Centro comercial cerrado)**	$ 1,070.00	



Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
	Escaleras eléctricas
	Central de AACC
	Sistema Contra Incendios
	Sistema de riego
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Gasolineras

o **Gasolineras**	$ 770.00

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	No tiene
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Panel aislante
Tumbado	Fibra mineral
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	Pavimento rígido

Edificio de Parqueos

o **Edificio de parqueos**	$ 585.00

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	No tiene
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Enlucido
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Ascensor
	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Galpones		
o **Bodegas**	$ 138.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Cemento pulido
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Sobrepuestas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	Pavimento rígido

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Talleres	$ 179.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Cemento pulido
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Sobrepuestas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	Pavimento rígido

o Industriales	$ 232.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Edificios Industriales hasta 3 pisos		
o **Edificios Industriales**	$ 354.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

Edificación de Equipamiento Urbano (salud-educación-servicio-culto-cultural)		
o **Tipo 1: Popular**	$ 250.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Cerámica
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	No tiene
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	No tiene
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 2: Medio	$ 450.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Simple
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Ladrillo
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema Contra Incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o Tipo 3: Alto	$ 585.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema de riego
	Central AACC
	Sistema contra Incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

o **Tipo 4: Lujo**	$ 820.00	

Estructura	Hormigón Armado
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Gypsum
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Sistema de riego
	Central AACC
	Ascensor
	Sistema contra Incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Edificaciones Deportivas		
o **Complejo deportivo**	$ 650.00	

Estructura	Metálica
Contrapiso	Hormigón Armado
Piso	Porcelanato
Paredes	Mampostería de Bloque
Cubierta	Steel panel
Tumbado	Enlucido
Instalaciones eléctricas	Empotradas
Instalaciones Sanitarias	Empotradas
Instalaciones especiales	Piscinas
	Central de AACC
	Sistema de riego
	Sistema contra incendios
Caracteristicas Industriales	No tiene

* Complejo deportivo único en su tipo en el cantón

ART. 35.- AVALÚO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.- A los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30 %. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento, puertas, ventanas); se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura, paredes y cubierta	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones Eléctricas y sanitarias.	80

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ART. 36.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Para la valoración en régimen de propiedad horizontal se avalúan las edificaciones en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno en función de las alícuotas respectivas. Establecido el valor de la propiedad y en consideración de rangos de avalúos se procede a elaborar el cuadro de tarifas o bandas impositivas como se detalla a continuación.

Para el caso de bodegas y parqueos localizados bajo régimen de propiedad horizontal, se podrá aplicar el 50% de rebaja al avalúo de la construcción.

ART. 37.- FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES.- Los factores de depreciación para edificaciones, se utilizaran de acuerdo al cuadro que como Anexo #2 se incorpora a la presente ordenanza.

ART. 38.- VALORACIÓN DE EDIFICACIONES EN PROCESO CONSTRUCTIVO.- Cuando una edificiación supere el 60% de su construcción, se podrá solicitar una inspección para efectos de valoración del predio, siendo obligatorio tener el permiso de construcción actualizado.

ART. 39.- VALORACIÓN DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.- A los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30 %. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento, puertas, ventanas); se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

ART. 40.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la Propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y Ordenanzas Municipales.

ART. 41.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto señalado en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón.

ART. 42.- SUJETO PASIVO.-Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas quienes pagaran un impuesto anual.

Los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario y que sean propietarios y usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ART. 43.- 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.

1. Impuesto a los predios urbanos
2. Impuesto a los inmuebles no edificados
3. Impuesto a los inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.

ART. 44.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar a los propietarios por la prensa o por los medios que la Ley establece, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio.

Corresponde a la Dirección de Sistemas asistir informáticamente a las Direcciones de Avalúos y Catastro; y, Financiera, así como en la asignación de claves y control de los accesos a los diferentes procesos.

ART. 45.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas y deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y de Acuerdo Ministerial #029-16, emitido por la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene "Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes urbanos y rurales y avalúos de bienes; operación y cálculos de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros," entre otras leyes.- Reconociendo que de acuerdo a la aplicación del Art. 504 del COOTAD, titulado Banda Impositiva, la misma que señala que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un minimo de 0,25 y un máximo de 5 por mil.- Si producto de la aplicación de las nuevas normas vigentes se generaren bandas impositivas diferentes a los rangos establecidos en el artículo antes citado, se procederá a la revisión y reajuste inmediato.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Una vez establecido el valor de la propiedad se procede a elaborar el cuadro de bandas impositivas como se detalla a continuación:

TABLA.- RANGO DE AVALÚOS 2018-2019 PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA				
RANGO DE AVALÚOS DOLARES			RANGO DE BANDAS IMPOSITIVAS UTILIZADAS (por mil)	
0,00	a	9.375,00	0,60	1,75
9.375,01	a	9.600,00	0,99	1,00
9.600,01	a	10.000,00	1,20	1,21
10.000,01	a	12.000,00	1,25	1,55
12.000,01	a	13.000,00	1,28	2,50
13.000,01	a	14.000,00	1,29	1,30
14.000,01	a	15.000,00	1,35	2,55
15.000,01	a	16.000,00	1,36	2,80
16.000,01	a	17.000,00	1,37	1,37
17.000,01	a	18.000,00	1,38	1,39
18.000,01	a	19.000,00	1,39	1,40
19.000,01	a	20.000,00	1,40	1,25
20.000,01	a	21.000,00	1,41	1,18
21.000,01	a	23.000,00	1,42	1,27
23.000,01	a	24.000,00	1,10	1,11
24.000,01	a	26.000,00	1,19	1,05
26.000,01	a	30.000,00	1,12	1,13
30.000,01	a	31.000,00	1,15	2,00
31.000,01	a	32.000,00	1,18	1,85
32.000,01	a	40.000,00	1,44	2,00
40.000,01	a	45.000,00	1,33	2,01
45.000,01	a	50.000,00	1,34	2,02
50.000,01	a	60.000,00	1,60	2,03
60.000,01	a	62.000,00	1,43	2,04
62.000,01	a	64.000,00	1,11	2,05

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

64.000,01	a	65.000,00	1,32	1,33
65.000,01	a	67.000,00	1,24	2,06
67.000,01	a	70.000,00	1,08	2,07
70.000,01	a	75.000,00	1,01	2,08
75.000,01	a	77.000,00	1,03	2,09
77.000,01	a	80.000,00	0,86	1,45
80.000,01	a	82.000,00	1,41	1,25
82.000,01	a	85.000,00	0,87	1,25
85.000,01	a	90.000,00	0,88	1,55
90.000,01	a	102.000,00	0,89	1,45
102.000,01	a	105.000,00	1,02	1,46
105.000,01	a	110.000,00	1,05	1,47
110.000,01	a	120.000,00	0,98	1,75
120.000,01	a	125.000,00	1,04	1,76
125.000,01	a	130.000,00	1,06	1,77
130.000,01	a	140.000,00	1,07	1,78
140.000,01	a	145.000,00	0,90	1,79
145.000,01	a	150.000,00	0,91	2,10
150.000,01	a	155.000,00	0,97	1,80
155.000,01	a	160.000,00	0,50	2,05
160.000,01	a	200.000,00	0,55	2,50
200.000,01	a	220.000,00	0,45	2,00
220.000,01	a	240.000,00	0,40	3,00
240.000,01	a	250.000,00	0,51	2,51
250.000,01	a	270.000,00	0,65	2,75
270.000,01	a	300.000,00	0,26	1,85
300.000,01	a	330.000,00	0,48	3,15
330.000,01	a	350.000,00	0,40	2,00
350.000,01	a	400.000,00	0,25	2,11
400,000,01	a	450.000,00	0,25	2,55
450.000,01	a	500.000,00	0,25	2,20
500.000,01	a	550.000,00	0,25	3,00
550.000,01	a	700.000,00	0,25	3,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

700.000,01	a	750.000,00	0,35	2,60
750.000,01	a	800.000,00	0,40	2,65
800.000,01	a	900.000,00	0,26	2,85
900.000,01	a	1.000.000,00	0,25	2,75
1.000.000,01	a	1.500.000,00	0,25	3,00
1.500.000,01	a	1.700.000,00	0,25	2,25
1.700.000,01	a	1.800.000,00	0,70	2,00
1.800.000,01	a	2.000.000,00	0,25	3,00
2.000.000,01	a	2.500.000,00	0,25	3,00
2.500.000,01	a	3.000.000,00	0,25	1,70
3.000.000,01	a	4.000.000,00	0,25	2,80
4.000.000,01	a	5.000.000,00	0,25	3,00
5.000.000,01	a	6.000.000,00	0,26	2,25
6.000.000,01	a	7.000.000,00	0,25	3,00
7.000.000,01	a	9.000.000,00	0,26	1,70
9.000.000,01	a	10.000.000,00	0,25	1,10
10.000.000,01	a	11.000.000,00	1,10	1,16
11.000.000,01	a	13.000.000,00	0,25	1,20
13.000.000,01	a	14.000.000,00	0,55	2,00
14.000.000,01	a	15.000.000,00	0,35	1,75
15.000.000,01	a	20.000.000,00	0,66	2,14
20.000.000,01	a	30.000.000,00	0,40	2,25
30.000.000,01	a	40.000.000,00	0,25	1,30
40.000.000,01	a	60.000.000,00	0,51	0,96
60.000.000,01	a	80.000.000,00	0,47	0,48
80.000.000,01	a	100.000.000,00	0,59	0,91
100.000.000,01	a	En adelante	0,25	0,60

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

TABLA.- RANGO DE AVALÚOS 2018-2019 CABECERA CANTONAL, PARROQUIA TARIFA Y BOCA DE CAÑA DE SAMBORONDÓN				
RANGO DE AVALÚOS DOLARES			RANGO DE BANDAS IMPOSITIVAS UTILIZADAS (por mil)	
0,00	a	9.375,00	0,35	1,95
9.375,01	a	10.000,00	0,40	1,95
10.000,01	a	15.000,00	0,25	1,95
15.000,01	a	17.000,00	0,25	1,95
17.000,01	a	19.000,00	0,25	1,95
19.000,01	a	20.000,00	0,25	1,95
20.000,01	a	21.000,00	0,25	1,50
21.000,01	a	23.000,00	0,25	1,95
23.000,01	a	25.000,00	0,25	1,95
25.000,01	a	27.000,00	0,25	1,95
27.000,01	a	29.000,00	0,25	1,95
29.000,01	a	30.000,00	0,25	1,95
30.000,01	a	32.000,00	0,25	1,95
32.000,01	a	35.000,00	0,25	1,95
35.000,01	a	37.000,00	0,25	1,95
37.000,01	a	40.000,00	0,25	1,95
40.000,01	a	43.000,00	0,25	1,95
43.000,01	a	45.000,00	0,25	1,95
45.000,01	a	50.000,00	0,25	1,95
50.000,01	a	55.000,00	0,25	1,95
55.000,01	a	60.000,00	0,25	1,95
60.000,01	a	70.000,00	0,25	1,95
70.000,01	a	80.000,00	0,25	1,95
80.000,01	a	90.000,00	0,25	1,95
90.000,01	a	115.000,00	0,25	1,95
155.000,01	a	200.000,00	0,25	1,95
200.000,01	a	300.000,00	0,25	1,50

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

300.000,01	a	500.000,00	0,71	1,55
500.000,01	a	1.000.000,00	0,25	1,30
1.000.000,01	a	En adelante	0,30	1,40

ART. 46.- REBAJA POR USO DE SUELO.- A todo Predio urbano o de expansión urbana, cuyo uso de suelo sea eminentemente agrícola o ganadero, se le concederá un descuento del 50% del valor del impuesto predial urbano, a solicitud del sujeto pasivo previa verificación de la Dirección de Avalúos y Catastros. Por su condición de uso de suelo agrícola o ganadero no se aplicará el recargo como salar no edificado.

ART. 47.- TASA POR MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.- La misma que se fija en el (1%) uno por ciento del valor del impuesto predial urbano.

ART. 48.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación. Por consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador). El dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio ingresará ese dato al sistema informatico; si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 49.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará 0.15 por mil del valor de la propiedad.

ART. 50.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, causará nulidad del título de crédito.

ART. 51.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 52.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputaran en el siguiente orden primero a intereses, luego al tributo y por ultimo 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. 53.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación administración y control del impuesto a los predios rurales estarán sujetos a las sanciones previstas en el libro IV del Código Tributario.

ART. 54.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

1. El valor de la propiedad vigente en el presente bienio.
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio, si el valor del contrato es superior al valor del catastro.
3. El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM.
4. El valor de la propiedad requerido por la Autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal del juicio de expropiación.
5. Valor del predio actualizado mediante declaración realizada por el contribuyente en su período de vigencia.

Certificación que le fuere solicitada al GADM 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. 55.- INTERÉSES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sea de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos devengaran el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

ART. 56.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del (2%o) dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo a lo previsto en el Art. 507 reformado del COOTAD.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: Para efectos de dar cumplimiento a la Ordenanza que Regula la Expropiación Especial a Favor de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados Ubicados en Suelos Urbanos, de Expansión Urbana y Rurales de la Jurisdicción del Cantón Samborondón, así como las adjudicaciones en favor de posesionarios de buena fe y que no tengan propiedad en el cantón, los valores a

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

considerar en diversos sectores que se legalicen será de $1.00 dólar el metro cuadrado, y sobre esta cuantía se procederá con las escrituras públicas de transferencia de dominio y sus demás hechos subsecuentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón, es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza, que vengan motivados con informes técnicos, financieros y legales, según corresponda.

SEGUNDA: Todo proceso de desarrollo inmobiliario futuro, debidamente conocido y aprobado se incorpora al polígono del sector de valoración en el que está ubicado.

TERCERA.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

CUARTA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

QUINTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

SEXTA.- En consideración a la aplicación de las nuevas normas vigentes que obligan a la actualización de los avalúos de la propiedad y de producirse modificaciones a la misma, el sujeto pasivo puede acercarse a las oficinas del GADMC-Samborondón para presentar su observación, misma que será atendida de inmediato y sin costo para el contribuyente.

SÉPTIMA.- Se reconoce todos los derechos que por leyes especiales se les otorga a las personas que pertenecen a la tercera edad y discapacitadas en los porcentajes de descuentos previstos en dichas normas legales.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

OCTAVA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 2 de enero del año 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial Municipal y página institucional www.samborondon.gob.ec conforme lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

NOVENA.- En aplicación de LA ORDENANZA DE SERVICIO GRATUITO DE TRANSPORTE INTERNO PARA LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, se financiará de la siguiente forma:

a) Propietarios de los predios urbanos que estén catastrados como residenciales exclusivamente, cuyo rubro del impuesto predial anual, sea de $ 150 dólares de los Estados Unidos de Norte América, o más, pagarán adicionalmente una tasa de $10.00; y,
b) Propietarios de los predios urbanos que estén catastrados como residenciales eclusivamente cuyo rubro del impuesto predial anual, menor de $ 150 dólares de los Estados Unidos de Norte América, pagarán adicionalmente una tasa de $5.00;
c) De la tarjeta adicional.- El propietario de cada tarjeta electrónica, podrá solicitar tarjetas adicionales, misma que tendrá un costo de USD $10.00 o U$ 5,00 según corresponda, por tarjeta.
d) Los propietarios de predios urbanos con otro tipo de usos de suelos, tendrán la opción de adquirir las tarjetas sustentados con el pago de sus impuestos prediales del año en curso.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veinte días del mes de diciembre del 2017.

ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL SECRETARIA GENERAL SAMBORONDÓN

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PARA EL BIENIO 2018-2019,** fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 44/2017 y 46/2017 realizadas los días 07 de diciembre del 2017 y 20 de diciembre del 2017, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 20 del 2017.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL.-
Que, **LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PARA EL BIENIO 2018-2019.** Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 21 del 2017.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA MUNICIPAL.-
Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Diciembre 26 del 2017.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL.-
Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ANEXO # 01.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

Si en el presente instrumento o en los documentos jurídicos y operativos relacionado, se mencione o utilice las siguientes abreviaturas o términos, se entenderá lo siguiente:

1.- Avalúo.- Es la determinación del valor de la propiedad de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.

2.- LOTE.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno o suelo.

3.- MANZANERO.- Es la unidad que contiene uno o más predios y que está limitada por ejes viales y en algunos casos uno de sus linderos es un macrolote.

4.- MÉTODO DE REPOSICIÓN.- Costo actual estimado de reemplazo de bienes existentes como si fueran nuevos. Precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que ahora se tiene en los activos a los precios prevalecientes en el año de estudio.

5.- MODELO DE REGRESIÓN.- Es utilizado para representar determinado fenómeno estadístico, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

6.- PREDIO.- Es una unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

7.- POLIGONO CATASTRAL.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

8.- RED GEODÉSICA.- Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados- Red Pasiva o Conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos GPS (Sistema de Posicionamiento Global) y/o GNSS (Sistema global de navegación por satélite). Red activa, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

9.- RED GEODÉSICA NACIONAL (RENAGE).- Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentra estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

10.- SECTOR.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
11.- COEFICIENTE DE VARIACIÓN.- Esla relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.
12.- DATOS CATASTRALES BÁSICOS.- Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos, (forma, dimensiones y ubicación geo referenciada) y jurídicos.
13.- DATOS GEOGRÁFICOS CATASTRALES.- Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.
14.- ENTIDAD COMPETENTE.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.
15.- ENTIDAD CATASTRAL TERRITORIAL.- Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción, la misma que le corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro.
16.- FORMACIÓN DE CATASTRO.- Es el conjunto de datos alfanuméricos y gráficos de todos los bienes inmuebles ubicados dentro del cantón Samborondón, que deberán estar registrados en el catastro inmobiliario municipal y administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro.
17.- INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES (IDE).- Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.
18.- INVENTARIO CATASTRAL BÁSICO.- Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios de la Entidad competente, administrado por el Catastro Territorial y constituido esencialmente por:

- Datos descriptivos referentes a los componentes económicos, físicos y jurídicos de los predios.
- Planos catastrales originales generados por levantamiento al detalle.
- Cartas prediales digitales geo referenciadas.
- Mapa de valores del suelo urbano y rural.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

19.- INVENTARIO CATASTRAL TEMÁTICO MULTIFINALITARIO (CTM).- Es el inventario territorial oficial y sistemático de este Municipio, coordinado por la Entidad Catastral Territorial, constituido por el Inventario Catastral Básico y bases de los Catastros Temáticos. Siendo que el CTM es modular, no existe u modelo único de datos ni un inventario tipo, ambos dependen de la capacidad de articulación de la administración del GADMC-Samborondón para la estructuración del Inventario Catastral Temático Multifinalitario de la Entidad competente, es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todos los aliados del CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes Catastros Temáticos.
- Se registren los datos esenciales para todos los aliados, es decir, los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.

20.- SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.- Es el suelo que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo en cada GADMC. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

21.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias y que mayoritariamente se encuentran ocupados por la edificación.

22.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.

23.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

24.- SOLAR.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano, que cuenta como mínimo con los servicios básicos y complementarios y tienen la condición de dar una plena habitabilidad a sus ocupantes y con un entorno urbanístico.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

25.- VALORACIÓN MASIVA.- Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares concisiones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.
26.- ZONA.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad competente.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ANEXO # 2.- Factores de depreciación de edificaciones.

Vida Util		Años	Estados de Construcción				
Desde	Hasta	Construcción	nuevo	bueno	regular	malo	obsoleto
1	20	1	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
1	20	2	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
1	20	3	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
1	20	4	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
1	20	5	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
1	20	6	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
1	20	7	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
1	20	8	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
1	20	9	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
1	20	10	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
1	20	11	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
1	20	12	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
1	20	13	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
1	20	14	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
1	20	15	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
1	20	16	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
1	20	17	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
1	20	18	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
1	20	19	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
1	20	20	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
20	30	1	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
20	30	2	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
20	30	3	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
20	30	4	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
20	30	5	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903
20	30	6	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

20	30	7	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
20	30	8	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
20	30	9	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
20	30	10	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
20	30	11	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749
20	30	12	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
20	30	13	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
20	30	14	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
20	30	15	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
20	30	16	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
20	30	17	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
20	30	18	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
20	30	19	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
20	30	20	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
20	30	21	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
20	30	22	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
20	30	23	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
20	30	24	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
20	30	25	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
20	30	26	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
20	30	27	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
20	30	28	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
20	30	29	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
31	35	1	0,9853	0,9605	0,8070	0,6582	0,0985
31	35	2	0,9698	0,9454	0,7943	0,6478	0,0970
31	35	3	0,9535	0,9294	0,7809	0,6369	0,0953
31	35	4	0,9363	0,9127	0,7669	0,6255	0,0936
31	35	5	0,9184	0,8952	0,7521	0,6135	0,0918
31	35	6	0,8996	0,8769	0,7368	0,6009	0,0900
31	35	7	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
31	35	8	0,8596	0,8379	0,7040	0,5742	0,0860

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

31	35	9	0,8384	0,8172	0,6866	0,5600	0,0838
31	35	10	0,8163	0,7958	0,6686	0,5453	0,0816
31	35	11	0,7935	0,7735	0,6499	0,5300	0,0793
31	35	12	0,7698	0,7504	0,6305	0,5142	0,0770
31	35	13	0,7453	0,7265	0,6104	0,4979	0,0745
31	35	14	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
31	35	15	0,6939	0,6764	0,5683	0,4635	0,0694
31	35	16	0,6669	0,6501	0,5462	0,4455	0,0667
31	35	17	0,6392	0,6231	0,5235	0,4270	0,0639
31	35	18	0,6106	0,5952	0,5001	0,4079	0,0611
31	35	19	0,5812	0,5666	0,4760	0,3883	0,0581
31	35	20	0,5510	0,5371	0,4513	0,3681	0,0551
31	35	21	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
31	35	22	0,4882	0,4759	0,3998	0,3261	0,0488
31	35	23	0,4555	0,4440	0,3731	0,3043	0,0456
31	35	24	0,4220	0,4114	0,3457	0,2819	0,0422
31	35	25	0,3878	0,3780	0,3176	0,2590	0,0388
31	35	26	0,3527	0,3438	0,2888	0,2356	0,0353
31	35	27	0,3167	0,3088	0,2594	0,2116	0,0317
31	35	28	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
31	35	29	0,2424	0,2363	0,1986	0,1620	0,0242
31	35	30	0,2041	0,1989	0,1671	0,1363	0,0204
31	35	31	0,1649	0,1607	0,1351	0,1102	0,0165
31	35	32	0,1249	0,1218	0,1023	0,0834	0,0125
31	35	33	0,0841	0,0820	0,0689	0,0562	0,0084
31	35	34	0,0424	0,0414	0,0348	0,0284	0,0042
36	45	1	0,9886	0,9637	0,8097	0,6604	0,0989
36	45	2	0,9768	0,9522	0,8000	0,6525	0,0977
36	45	3	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
36	45	4	0,9516	0,9276	0,7794	0,6357	0,0952
36	45	5	0,9383	0,9146	0,7684	0,6268	0,0938

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

36	45	6	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
36	45	7	0,9101	0,8872	0,7454	0,6080	0,0910
36	45	8	0,8953	0,8727	0,7333	0,5981	0,0895
36	45	9	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
36	45	10	0,8642	0,8424	0,7078	0,5773	0,0864
36	45	11	0,8479	0,8265	0,6944	0,5664	0,0848
36	45	12	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
36	45	13	0,8138	0,7933	0,6665	0,5436	0,0814
36	45	14	0,7960	0,7760	0,6520	0,5318	0,0796
36	45	15	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
36	45	16	0,7590	0,7399	0,6216	0,5070	0,0759
36	45	17	0,7398	0,7211	0,6059	0,4942	0,0740
36	45	18	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
36	45	19	0,6998	0,6821	0,5731	0,4674	0,0700
36	45	20	0,6790	0,6619	0,5561	0,4536	0,0679
36	45	21	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
36	45	22	0,6360	0,6200	0,5209	0,4249	0,0636
36	45	23	0,6138	0,5984	0,5027	0,4100	0,0614
36	45	24	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
36	45	25	0,5679	0,5536	0,4651	0,3794	0,0568
36	45	26	0,5442	0,5305	0,4457	0,3635	0,0544
36	45	27	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
36	45	28	0,4953	0,4828	0,4057	0,3309	0,0495
36	45	29	0,4701	0,4583	0,3850	0,3140	0,0470
36	45	30	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
36	45	31	0,4183	0,4077	0,3426	0,2794	0,0418
36	45	32	0,3916	0,3817	0,3207	0,2616	0,0392
36	45	33	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
36	45	34	0,3368	0,3283	0,2758	0,2250	0,0337
36	45	35	0,3086	0,3009	0,2528	0,2062	0,0309
36	45	36	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

36	45	37	0,2509	0,2445	0,2055	0,1676	0,0251
36	45	38	0,2212	0,2157	0,1812	0,1478	0,0221
36	45	39	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
36	45	40	0,1605	0,1564	0,1314	0,1072	0,0160
36	45	41	0,1294	0,1261	0,1060	0,0864	0,0129
36	45	42	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
36	45	43	0,0657	0,0640	0,0538	0,0439	0,0066
36	45	44	0,0331	0,0323	0,0271	0,0221	0,0033
46	50	1	0,9898	0,9649	0,8106	0,8106	0,0990
46	50	2	0,9792	0,9545	0,8020	0,8020	0,0979
46	50	3	0,9682	0,9438	0,7930	0,7930	0,0968
46	50	4	0,9568	0,9327	0,7836	0,7836	0,0957
46	50	5	0,9450	0,9212	0,7740	0,7740	0,0945
46	50	6	0,9328	0,9093	0,7640	0,7640	0,0933
46	50	7	0,9202	0,8970	0,7536	0,7536	0,0920
46	50	8	0,9072	0,8843	0,7430	0,7430	0,0907
46	50	9	0,8938	0,8713	0,7320	0,7320	0,0894
46	50	10	0,8800	0,8578	0,7207	0,7207	0,0880
46	50	11	0,8658	0,8440	0,7091	0,7091	0,0866
46	50	12	0,8512	0,8297	0,6971	0,6971	0,0851
46	50	13	0,8362	0,8151	0,6848	0,6848	0,0836
46	50	14	0,8208	0,8001	0,6722	0,6722	0,0821
46	50	15	0,8050	0,7847	0,6593	0,6593	0,0805
46	50	16	0,7888	0,7689	0,6460	0,6460	0,0789
46	50	17	0,7722	0,7527	0,6324	0,6324	0,0772
46	50	18	0,7552	0,7362	0,6185	0,6185	0,0755
46	50	19	0,7378	0,7192	0,6043	0,6043	0,0738
46	50	20	0,7200	0,7019	0,5897	0,5897	0,0720
46	50	21	0,7018	0,6841	0,5748	0,5748	0,0702
46	50	22	0,6832	0,6660	0,5595	0,5595	0,0683
46	50	23	0,6642	0,6475	0,5440	0,5440	0,0664

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

46	50	24	0,6448	0,6286	0,5281	0,5281	0,0645
46	50	25	0,6250	0,6092	0,5119	0,5119	0,0625
46	50	26	0,6048	0,5896	0,4953	0,4953	0,0605
46	50	27	0,5842	0,5695	0,4785	0,4785	0,0584
46	50	28	0,5632	0,5490	0,4613	0,4613	0,0563
46	50	29	0,5418	0,5281	0,4437	0,4437	0,0542
46	50	30	0,5200	0,5069	0,4259	0,4259	0,0520
46	50	31	0,4978	0,4853	0,4077	0,4077	0,0498
46	50	32	0,4752	0,4632	0,3892	0,3892	0,0475
46	50	33	0,4522	0,4408	0,3704	0,3704	0,0452
46	50	34	0,4288	0,4180	0,3512	0,3512	0,0429
46	50	35	0,4050	0,3948	0,3317	0,3317	0,0405
46	50	36	0,3808	0,3712	0,3119	0,3119	0,0381
46	50	37	0,3562	0,3472	0,2917	0,2917	0,0356
46	50	38	0,3312	0,3229	0,2713	0,2713	0,0331
46	50	39	0,3058	0,2981	0,2505	0,2505	0,0306
46	50	40	0,2800	0,2729	0,2293	0,2293	0,0280
46	50	41	0,2538	0,2474	0,2079	0,2079	0,0254
46	50	42	0,2272	0,2215	0,1861	0,1861	0,0227
46	50	43	0,2002	0,1952	0,1640	0,1640	0,0200
46	50	44	0,1728	0,1684	0,1415	0,1415	0,0173
46	50	45	0,1450	0,1413	0,1188	0,1188	0,0145
46	50	46	0,1168	0,1139	0,0957	0,0957	0,0117
46	50	47	0,0882	0,0860	0,0722	0,0722	0,0088
46	50	48	0,0592	0,0577	0,0485	0,0485	0,0059
46	50	49	0,0298	0,0290	0,0244	0,0244	0,0030
51	60	1	0,9915	0,9665	0,8121	0,6623	0,0992
51	60	2	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
51	60	3	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
51	60	4	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
51	60	5	0,9549	0,9308	0,7820	0,6378	0,0955

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

51	60	6	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
51	60	7	0,9349	0,9113	0,7657	0,6245	0,0935
51	60	8	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
51	60	9	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
51	60	10	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903
51	60	11	0,8915	0,8691	0,7302	0,5955	0,0892
51	60	12	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
51	60	13	0,8682	0,8463	0,7111	0,5800	0,0868
51	60	14	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
51	60	15	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
51	60	16	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
51	60	17	0,8182	0,7976	0,6701	0,5466	0,0818
51	60	18	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
51	60	19	0,7915	0,7716	0,6483	0,5287	0,0792
51	60	20	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
51	60	21	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
51	60	22	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749
51	60	23	0,7349	0,7163	0,6019	0,4909	0,0735
51	60	24	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
51	60	25	0,7049	0,6871	0,5773	0,4708	0,0705
51	60	26	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
51	60	27	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
51	60	28	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
51	60	29	0,6415	0,6254	0,5254	0,4285	0,0642
51	60	30	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
51	60	31	0,6082	0,5929	0,4981	0,4063	0,0608
51	60	32	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
51	60	33	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
51	60	34	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
51	60	35	0,5382	0,5246	0,4408	0,3595	0,0538
51	60	36	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

51	60	37	0,5015	0,4889	0,4108	0,3350	0,0502
51	60	38	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
51	60	39	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
51	60	40	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
51	60	41	0,4249	0,4142	0,3480	0,2838	0,0425
51	60	42	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
51	60	43	0,3849	0,3752	0,3152	0,2571	0,0385
51	60	44	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
51	60	45	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
51	60	46	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
51	60	47	0,3015	0,2939	0,2470	0,2014	0,0302
51	60	48	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
51	60	49	0,2582	0,2517	0,2115	0,1725	0,0258
51	60	50	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
51	60	51	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
51	60	52	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
51	60	53	0,1682	0,1640	0,1378	0,1124	0,0168
51	60	54	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
51	60	55	0,1215	0,1185	0,0995	0,0812	0,0122
51	60	56	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
51	60	57	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
51	60	58	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
51	60	59	0,0249	0,0242	0,0204	0,0166	0,0025
61	70	1	0,9928	0,9677	0,8131	0,6632	0,0993
61	70	2	0,9853	0,9605	0,8070	0,6582	0,0985
61	70	3	0,9777	0,9530	0,8007	0,6531	0,0978
61	70	4	0,9698	0,9454	0,7943	0,6478	0,0970
61	70	5	0,9617	0,9375	0,7877	0,6424	0,0962
61	70	6	0,9535	0,9294	0,7809	0,6369	0,0953
61	70	7	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
61	70	8	0,9363	0,9127	0,7669	0,6255	0,0936

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

61	70	9	0,9274	0,9041	0,7596	0,6195	0,0927
61	70	10	0,9184	0,8952	0,7521	0,6135	0,0918
61	70	11	0,9091	0,8862	0,7445	0,6073	0,0909
61	70	12	0,8996	0,8769	0,7368	0,6009	0,0900
61	70	13	0,8899	0,8675	0,7288	0,5945	0,0890
61	70	14	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
61	70	15	0,8699	0,8480	0,7124	0,5811	0,0870
61	70	16	0,8596	0,8379	0,7040	0,5742	0,0860
61	70	17	0,8491	0,8277	0,6954	0,5672	0,0849
61	70	18	0,8384	0,8172	0,6866	0,5600	0,0838
61	70	19	0,8274	0,8066	0,6777	0,5527	0,0827
61	70	20	0,8163	0,7958	0,6686	0,5453	0,0816
61	70	21	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
61	70	22	0,7935	0,7735	0,6499	0,5300	0,0793
61	70	23	0,7817	0,7620	0,6402	0,5222	0,0782
61	70	24	0,7698	0,7504	0,6305	0,5142	0,0770
61	70	25	0,7577	0,7386	0,6205	0,5061	0,0758
61	70	26	0,7453	0,7265	0,6104	0,4979	0,0745
61	70	27	0,7328	0,7143	0,6001	0,4895	0,0733
61	70	28	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
61	70	29	0,7070	0,6892	0,5791	0,4723	0,0707
61	70	30	0,6939	0,6764	0,5683	0,4635	0,0694
61	70	31	0,6805	0,6634	0,5573	0,4546	0,0681
61	70	32	0,6669	0,6501	0,5462	0,4455	0,0667
61	70	33	0,6532	0,6367	0,5349	0,4363	0,0653
61	70	34	0,6392	0,6231	0,5235	0,4270	0,0639
61	70	35	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
61	70	36	0,6106	0,5952	0,5001	0,4079	0,0611
61	70	37	0,5960	0,5810	0,4881	0,3981	0,0596
61	70	38	0,5812	0,5666	0,4760	0,3883	0,0581
61	70	39	0,5662	0,5520	0,4637	0,3782	0,0566

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

61	70	40	0,5510	0,5371	0,4513	0,3681	0,0551
61	70	41	0,5356	0,5221	0,4387	0,3578	0,0536
61	70	42	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
61	70	43	0,5042	0,4915	0,4129	0,3368	0,0504
61	70	44	0,4882	0,4759	0,3998	0,3261	0,0488
61	70	45	0,4719	0,4600	0,3865	0,3153	0,0472
61	70	46	0,4555	0,4440	0,3731	0,3043	0,0456
61	70	47	0,4389	0,4278	0,3594	0,2932	0,0439
61	70	48	0,4220	0,4114	0,3457	0,2819	0,0422
61	70	49	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
61	70	50	0,3878	0,3780	0,3176	0,2590	0,0388
61	70	51	0,3703	0,3610	0,3033	0,2474	0,0370
61	70	52	0,3527	0,3438	0,2888	0,2356	0,0353
61	70	53	0,3348	0,3264	0,2742	0,2236	0,0335
61	70	54	0,3167	0,3088	0,2594	0,2116	0,0317
61	70	55	0,2985	0,2909	0,2444	0,1994	0,0298
61	70	56	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
61	70	57	0,2613	0,2547	0,2140	0,1746	0,0261
61	70	58	0,2424	0,2363	0,1986	0,1620	0,0242
61	70	59	0,2234	0,2177	0,1829	0,1492	0,0223
61	70	60	0,2041	0,1989	0,1671	0,1363	0,0204
61	70	61	0,1846	0,1799	0,1512	0,1233	0,0185
61	70	62	0,1649	0,1607	0,1351	0,1102	0,0165
61	70	63	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
61	70	64	0,1249	0,1218	0,1023	0,0834	0,0125
61	70	65	0,1046	0,1020	0,0857	0,0699	0,0105
61	70	66	0,0841	0,0820	0,0689	0,0562	0,0084
61	70	67	0,0634	0,0618	0,0519	0,0423	0,0063
61	70	68	0,0424	0,0414	0,0348	0,0284	0,0042
61	70	69	0,0213	0,0208	0,0175	0,0142	0,0021
71	80	1	0,9937	0,9686	0,8138	0,6638	0,0994

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

71	80	2	0,9872	0,9623	0,8085	0,6594	0,0987
71	80	3	0,9805	0,9558	0,8031	0,6550	0,0981
71	80	4	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
71	80	5	0,9668	0,9424	0,7918	0,6458	0,0967
71	80	6	0,9597	0,9355	0,7860	0,6411	0,0960
71	80	7	0,9524	0,9284	0,7800	0,6362	0,0952
71	80	8	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
71	80	9	0,9374	0,9138	0,7677	0,6262	0,0937
71	80	10	0,9297	0,9063	0,7614	0,6210	0,0930
71	80	11	0,9218	0,8986	0,7550	0,6158	0,0922
71	80	12	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
71	80	13	0,9055	0,8827	0,7416	0,6049	0,0906
71	80	14	0,8972	0,8746	0,7348	0,5993	0,0897
71	80	15	0,8887	0,8663	0,7278	0,5936	0,0889
71	80	16	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
71	80	17	0,8712	0,8492	0,7135	0,5819	0,0871
71	80	18	0,8622	0,8405	0,7061	0,5759	0,0862
71	80	19	0,8530	0,8316	0,6986	0,5698	0,0853
71	80	20	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
71	80	21	0,8343	0,8133	0,6833	0,5573	0,0834
71	80	22	0,8247	0,8039	0,6754	0,5509	0,0825
71	80	23	0,8149	0,7944	0,6674	0,5444	0,0815
71	80	24	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
71	80	25	0,7949	0,7749	0,6510	0,5310	0,0795
71	80	26	0,7847	0,7649	0,6427	0,5242	0,0785
71	80	27	0,7743	0,7548	0,6341	0,5172	0,0774
71	80	28	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
71	80	29	0,7530	0,7341	0,6167	0,5030	0,0753
71	80	30	0,7422	0,7235	0,6079	0,4958	0,0742
71	80	31	0,7312	0,7127	0,5988	0,4884	0,0731
71	80	32	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

71	80	33	0,7087	0,6908	0,5804	0,4734	0,0709
71	80	34	0,6972	0,6796	0,5710	0,4657	0,0697
71	80	35	0,6855	0,6683	0,5615	0,4579	0,0686
71	80	36	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
71	80	37	0,6618	0,6451	0,5420	0,4421	0,0662
71	80	38	0,6497	0,6333	0,5321	0,4340	0,0650
71	80	39	0,6374	0,6214	0,5220	0,4258	0,0637
71	80	40	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
71	80	41	0,6124	0,5970	0,5016	0,4091	0,0612
71	80	42	0,5997	0,5846	0,4911	0,4006	0,0600
71	80	43	0,5868	0,5720	0,4806	0,3920	0,0587
71	80	44	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
71	80	45	0,5605	0,5464	0,4591	0,3744	0,0561
71	80	46	0,5472	0,5334	0,4481	0,3655	0,0547
71	80	47	0,5337	0,5202	0,4371	0,3565	0,0534
71	80	48	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
71	80	49	0,5062	0,4934	0,4146	0,3381	0,0506
71	80	50	0,4922	0,4798	0,4031	0,3288	0,0492
71	80	51	0,4780	0,4660	0,3915	0,3193	0,0478
71	80	52	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
71	80	53	0,4493	0,4380	0,3680	0,3001	0,0449
71	80	54	0,4347	0,4237	0,3560	0,2904	0,0435
71	80	55	0,4199	0,4093	0,3439	0,2805	0,0420
71	80	56	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
71	80	57	0,3899	0,3801	0,3193	0,2605	0,0390
71	80	58	0,3747	0,3652	0,3069	0,2503	0,0375
71	80	59	0,3593	0,3502	0,2943	0,2400	0,0359
71	80	60	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
71	80	61	0,3280	0,3198	0,2687	0,2191	0,0328
71	80	62	0,3122	0,3043	0,2557	0,2085	0,0312
71	80	63	0,2962	0,2887	0,2426	0,1978	0,0296

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

71	80	64	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
71	80	65	0,2637	0,2570	0,2159	0,1761	0,0264
71	80	66	0,2472	0,2410	0,2024	0,1651	0,0247
71	80	67	0,2305	0,2247	0,1888	0,1540	0,0231
71	80	68	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
71	80	69	0,1968	0,1918	0,1612	0,1315	0,0197
71	80	70	0,1797	0,1752	0,1472	0,1200	0,0180
71	80	71	0,1624	0,1583	0,1330	0,1085	0,0162
71	80	72	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
71	80	73	0,1274	0,1242	0,1044	0,0851	0,0127
71	80	74	0,1097	0,1069	0,0898	0,0733	0,0110
71	80	75	0,0918	0,0895	0,0752	0,0613	0,0092
71	80	76	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
71	80	77	0,0555	0,0541	0,0455	0,0371	0,0056
71	80	78	0,0372	0,0363	0,0305	0,0248	0,0037
71	80	79	0,0187	0,0182	0,0153	0,0125	0,0019
81	90	1	0,9944	0,9693	0,8144	0,6642	0,0994
81	90	2	0,9886	0,9637	0,8097	0,6604	0,0989
81	90	3	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
81	90	4	0,9768	0,9522	0,8000	0,6525	0,0977
81	90	5	0,9707	0,9462	0,7950	0,6484	0,0971
81	90	6	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
81	90	7	0,9581	0,9339	0,7847	0,6400	0,0958
81	90	8	0,9516	0,9276	0,7794	0,6357	0,0952
81	90	9	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
81	90	10	0,9383	0,9146	0,7684	0,6268	0,0938
81	90	11	0,9314	0,9079	0,7628	0,6222	0,0931
81	90	12	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
81	90	13	0,9173	0,8942	0,7513	0,6128	0,0917
81	90	14	0,9101	0,8872	0,7454	0,6080	0,0910
81	90	15	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

81	90	16	0,8953	0,8727	0,7333	0,5981	0,0895
81	90	17	0,8877	0,8653	0,7270	0,5930	0,0888
81	90	18	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
81	90	19	0,8722	0,8502	0,7143	0,5826	0,0872
81	90	20	0,8642	0,8424	0,7078	0,5773	0,0864
81	90	21	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
81	90	22	0,8479	0,8265	0,6944	0,5664	0,0848
81	90	23	0,8396	0,8184	0,6876	0,5608	0,0840
81	90	24	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
81	90	25	0,8225	0,8018	0,6737	0,5495	0,0823
81	90	26	0,8138	0,7933	0,6665	0,5436	0,0814
81	90	27	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
81	90	28	0,7960	0,7760	0,6520	0,5318	0,0796
81	90	29	0,7870	0,7671	0,6445	0,5257	0,0787
81	90	30	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
81	90	31	0,7685	0,7491	0,6294	0,5133	0,0768
81	90	32	0,7590	0,7399	0,6216	0,5070	0,0759
81	90	33	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749
81	90	34	0,7398	0,7211	0,6059	0,4942	0,0740
81	90	35	0,7299	0,7115	0,5978	0,4876	0,0730
81	90	36	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
81	90	37	0,7099	0,6920	0,5814	0,4742	0,0710
81	90	38	0,6998	0,6821	0,5731	0,4674	0,0700
81	90	39	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
81	90	40	0,6790	0,6619	0,5561	0,4536	0,0679
81	90	41	0,6685	0,6516	0,5475	0,4465	0,0668
81	90	42	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
81	90	43	0,6470	0,6307	0,5299	0,4322	0,0647
81	90	44	0,6360	0,6200	0,5209	0,4249	0,0636
81	90	45	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
81	90	46	0,6138	0,5984	0,5027	0,4100	0,0614

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

81	90	47	0,6025	0,5873	0,4935	0,4025	0,0603
81	90	48	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
81	90	49	0,5796	0,5650	0,4747	0,3872	0,0580
81	90	50	0,5679	0,5536	0,4651	0,3794	0,0568
81	90	51	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
81	90	52	0,5442	0,5305	0,4457	0,3635	0,0544
81	90	53	0,5322	0,5188	0,4358	0,3555	0,0532
81	90	54	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
81	90	55	0,5077	0,4949	0,4158	0,3392	0,0508
81	90	56	0,4953	0,4828	0,4057	0,3309	0,0495
81	90	57	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
81	90	58	0,4701	0,4583	0,3850	0,3140	0,0470
81	90	59	0,4573	0,4458	0,3746	0,3055	0,0457
81	90	60	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
81	90	61	0,4314	0,4205	0,3533	0,2882	0,0431
81	90	62	0,4183	0,4077	0,3426	0,2794	0,0418
81	90	63	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
81	90	64	0,3916	0,3817	0,3207	0,2616	0,0392
81	90	65	0,3781	0,3686	0,3097	0,2526	0,0378
81	90	66	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
81	90	67	0,3507	0,3418	0,2872	0,2343	0,0351
81	90	68	0,3368	0,3283	0,2758	0,2250	0,0337
81	90	69	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
81	90	70	0,3086	0,3009	0,2528	0,2062	0,0309
81	90	71	0,2944	0,2870	0,2411	0,1966	0,0294
81	90	72	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
81	90	73	0,2655	0,2588	0,2174	0,1773	0,0265
81	90	74	0,2509	0,2445	0,2055	0,1676	0,0251
81	90	75	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
81	90	76	0,2212	0,2157	0,1812	0,1478	0,0221
81	90	77	0,2062	0,2010	0,1689	0,1378	0,0206

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

81	90	78	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
81	90	79	0,1759	0,1714	0,1440	0,1175	0,0176
81	90	80	0,1605	0,1564	0,1314	0,1072	0,0160
81	90	81	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
81	90	82	0,1294	0,1261	0,1060	0,0864	0,0129
81	90	83	0,1136	0,1108	0,0931	0,0759	0,0114
81	90	84	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
81	90	85	0,0818	0,0797	0,0670	0,0546	0,0082
81	90	86	0,0657	0,0640	0,0538	0,0439	0,0066
81	90	87	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
81	90	88	0,0331	0,0323	0,0271	0,0221	0,0033
81	90	89	0,0166	0,0162	0,0136	0,0111	0,0017
91	100	1	0,9950	0,9699	0,8149	0,6646	0,0995
91	100	2	0,9898	0,9649	0,8106	0,6612	0,0990
91	100	3	0,9846	0,9597	0,8063	0,6577	0,0985
91	100	4	0,9792	0,9545	0,8020	0,6541	0,0979
91	100	5	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
91	100	6	0,9682	0,9438	0,7930	0,6468	0,0968
91	100	7	0,9626	0,9383	0,7883	0,6430	0,0963
91	100	8	0,9568	0,9327	0,7836	0,6391	0,0957
91	100	9	0,9510	0,9270	0,7788	0,6352	0,0951
91	100	10	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
91	100	11	0,9390	0,9153	0,7690	0,6272	0,0939
91	100	12	0,9328	0,9093	0,7640	0,6231	0,0933
91	100	13	0,9266	0,9032	0,7588	0,6189	0,0927
91	100	14	0,9202	0,8970	0,7536	0,6147	0,0920
91	100	15	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
91	100	16	0,9072	0,8843	0,7430	0,6060	0,0907
91	100	17	0,9006	0,8779	0,7376	0,6016	0,0901
91	100	18	0,8938	0,8713	0,7320	0,5971	0,0894
91	100	19	0,8870	0,8646	0,7264	0,5925	0,0887

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

91	100	20	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
91	100	21	0,8730	0,8510	0,7149	0,5831	0,0873
91	100	22	0,8658	0,8440	0,7091	0,5784	0,0866
91	100	23	0,8586	0,8369	0,7032	0,5735	0,0859
91	100	24	0,8512	0,8297	0,6971	0,5686	0,0851
91	100	25	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
91	100	26	0,8362	0,8151	0,6848	0,5586	0,0836
91	100	27	0,8286	0,8077	0,6786	0,5535	0,0829
91	100	28	0,8208	0,8001	0,6722	0,5483	0,0821
91	100	29	0,8130	0,7925	0,6658	0,5431	0,0813
91	100	30	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
91	100	31	0,7970	0,7769	0,6527	0,5324	0,0797
91	100	32	0,7888	0,7689	0,6460	0,5269	0,0789
91	100	33	0,7806	0,7609	0,6393	0,5214	0,0781
91	100	34	0,7722	0,7527	0,6324	0,5158	0,0772
91	100	35	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
91	100	36	0,7552	0,7362	0,6185	0,5045	0,0755
91	100	37	0,7466	0,7277	0,6114	0,4987	0,0747
91	100	38	0,7378	0,7192	0,6043	0,4929	0,0738
91	100	39	0,7290	0,7106	0,5970	0,4869	0,0729
91	100	40	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
91	100	41	0,7110	0,6930	0,5823	0,4749	0,0711
91	100	42	0,7018	0,6841	0,5748	0,4688	0,0702
91	100	43	0,6926	0,6751	0,5672	0,4626	0,0693
91	100	44	0,6832	0,6660	0,5595	0,4564	0,0683
91	100	45	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
91	100	46	0,6642	0,6475	0,5440	0,4437	0,0664
91	100	47	0,6546	0,6381	0,5361	0,4372	0,0655
91	100	48	0,6448	0,6286	0,5281	0,4307	0,0645
91	100	49	0,6350	0,6189	0,5200	0,4241	0,0635
91	100	50	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

91	100	51	0,6150	0,5995	0,5036	0,4108	0,0615
91	100	52	0,6048	0,5896	0,4953	0,4040	0,0605
91	100	53	0,5946	0,5796	0,4869	0,3972	0,0595
91	100	54	0,5842	0,5695	0,4785	0,3902	0,0584
91	100	55	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
91	100	56	0,5632	0,5490	0,4613	0,3762	0,0563
91	100	57	0,5526	0,5386	0,4525	0,3691	0,0553
91	100	58	0,5418	0,5281	0,4437	0,3619	0,0542
91	100	59	0,5310	0,5176	0,4348	0,3547	0,0531
91	100	60	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
91	100	61	0,5090	0,4961	0,4168	0,3400	0,0509
91	100	62	0,4978	0,4853	0,4077	0,3325	0,0498
91	100	63	0,4866	0,4743	0,3985	0,3250	0,0487
91	100	64	0,4752	0,4632	0,3892	0,3174	0,0475
91	100	65	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
91	100	66	0,4522	0,4408	0,3704	0,3021	0,0452
91	100	67	0,4406	0,4294	0,3608	0,2943	0,0441
91	100	68	0,4288	0,4180	0,3512	0,2864	0,0429
91	100	69	0,4170	0,4064	0,3415	0,2785	0,0417
91	100	70	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
91	100	71	0,3930	0,3830	0,3218	0,2625	0,0393
91	100	72	0,3808	0,3712	0,3119	0,2544	0,0381
91	100	73	0,3685	0,3593	0,3018	0,2462	0,0369
91	100	74	0,3562	0,3472	0,2917	0,2379	0,0356
91	100	75	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
91	100	76	0,3312	0,3229	0,2713	0,2212	0,0331
91	100	77	0,3186	0,3105	0,2609	0,2128	0,0319
91	100	78	0,3058	0,2981	0,2505	0,2043	0,0306
91	100	79	0,2930	0,2856	0,2399	0,1957	0,0293
91	100	80	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
91	100	81	0,2670	0,2602	0,2186	0,1783	0,0267

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

91	100	82	0,2538	0,2474	0,2079	0,1695	0,0254
91	100	83	0,2406	0,2345	0,1970	0,1607	0,0241
91	100	84	0,2272	0,2215	0,1861	0,1518	0,0227
91	100	85	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
91	100	86	0,2002	0,1952	0,1640	0,1337	0,0200
91	100	87	0,1866	0,1818	0,1528	0,1246	0,0187
91	100	88	0,1728	0,1684	0,1415	0,1154	0,0173
91	100	89	0,1589	0,1549	0,1302	0,1062	0,0159
91	100	90	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
91	100	91	0,1310	0,1277	0,1072	0,0875	0,0131
91	100	92	0,1168	0,1139	0,0957	0,0780	0,0117
91	100	93	0,1025	0,1000	0,0840	0,0685	0,0103
91	100	94	0,0882	0,0860	0,0722	0,0589	0,0088
91	100	95	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
91	100	96	0,0592	0,0577	0,0485	0,0395	0,0059
91	100	97	0,0446	0,0434	0,0365	0,0298	0,0045
91	100	98	0,0298	0,0290	0,0244	0,0199	0,0030
91	100	99	0,0150	0,0146	0,0122	0,0100	0,0015

- Factor de depreciación.- Está dado por:
  Vida útil de la edificación.
  Años de construcción.
  Estado de conservación.

Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

Años de construcción.- Se determinarán los años que tiene de construida la edificación.

Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

Nuevo.-Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 2 años de construida.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

Regular.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

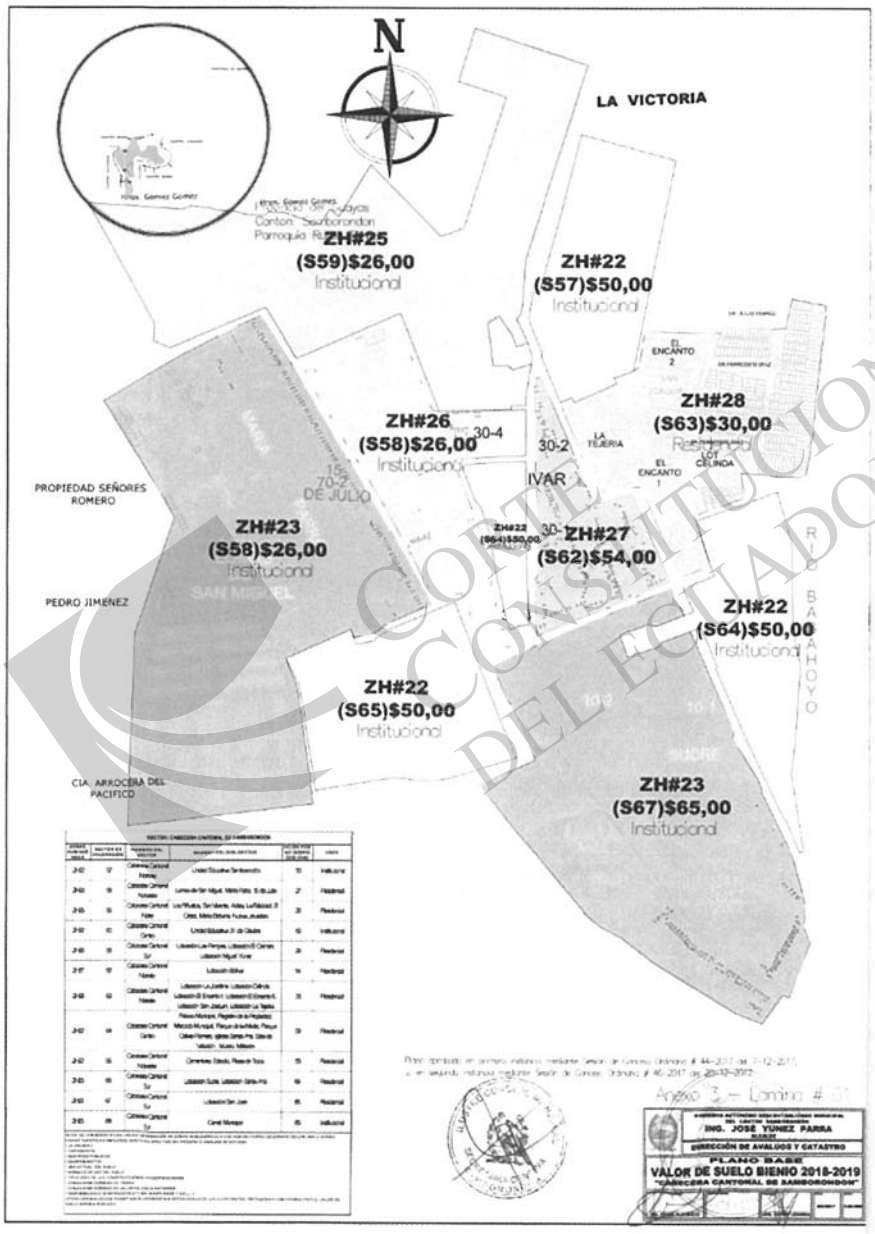
Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como, en acabados e instalaciones deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa y repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Obsoleto.- Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones calificadas como obsoletas no tendrán valor. Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

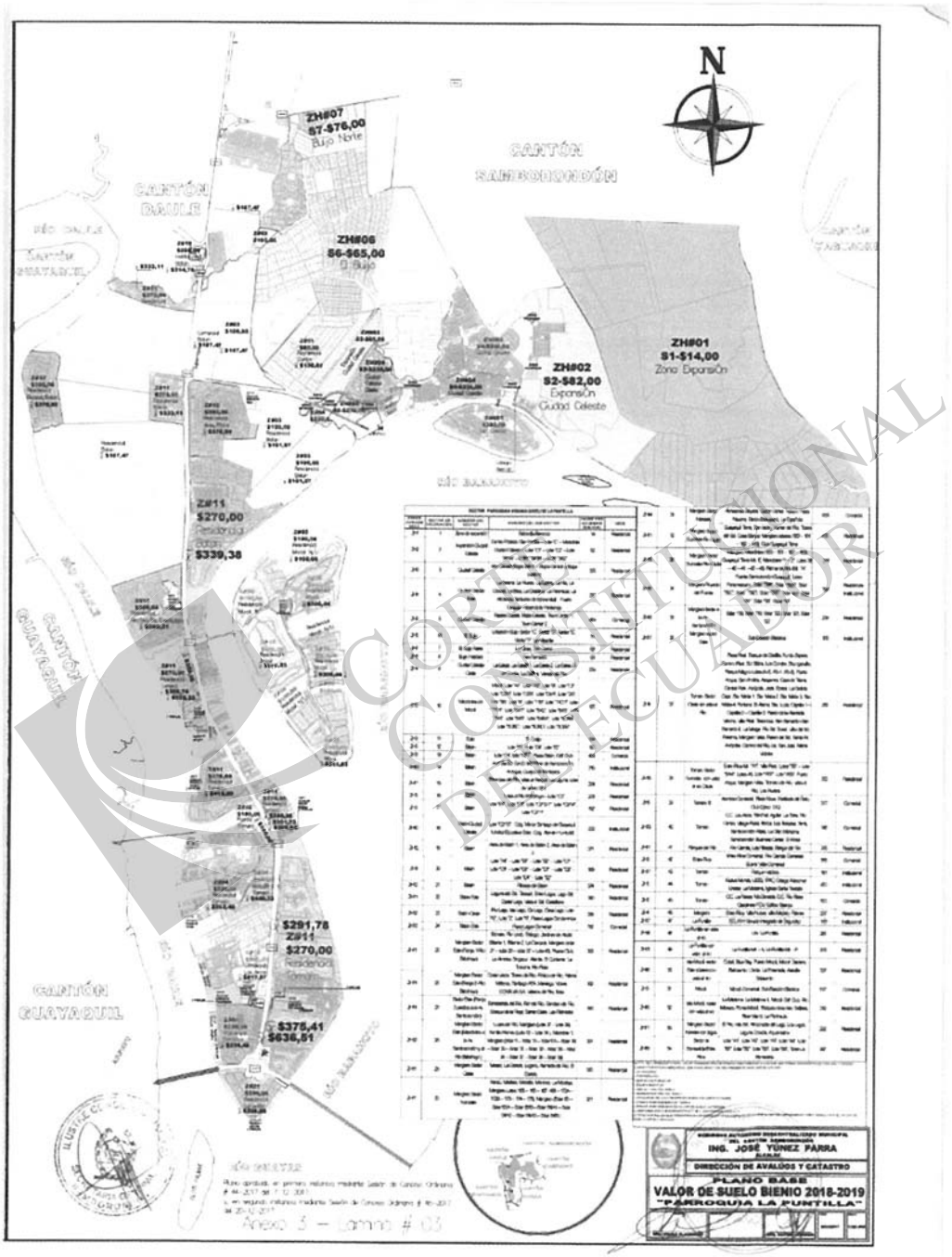
CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

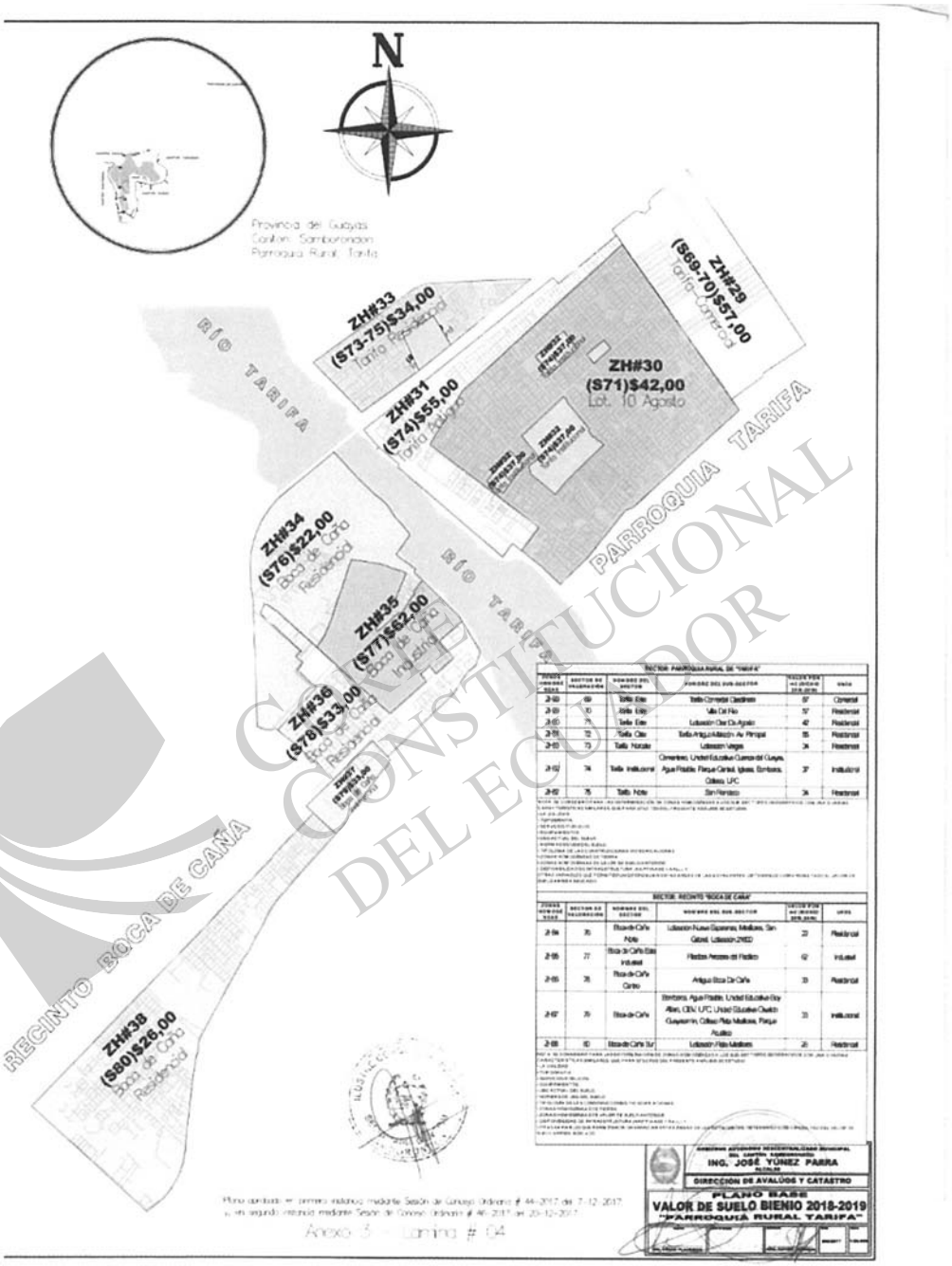
ANEXO 3.- EL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL APRUEBA EL PLANO DE VALOR DE SUELO POR METRO CUADRADO, ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO.



CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR


N
ZH#07
$7-$76,00
Bajo Norte
ZH#08
$6-$65,00
Bajo
ZH#01
$1-$14,00
Zona Expansión
ZH#02
$2-$82,00
Expansión
Ciudad Celeste
Z#11
$270,00
$339,38
$291,78
Z#11
$270,00
$375,41
$636,51
CANTÓN
DAULE
CANTÓN
SAMBORONDÓN
CANTÓN
GUAYAQUIL
ING. JOSÉ YÚNEZ PARRA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO
PLANO BASE
VALOR DE SUELO BIENIO 2018-2019
"PARROQUIA LA PUNTILLA"



CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR