EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GAD Municipal de Salinas

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 943 - 82 páginas
Quito, miércoles 14 de enero de 2026

GAD Municipal de Salinas

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS PARA EL BIENIO 2026 – 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Salinas, se encuentra ubicada en el centro-sur de la región litoral del Ecuador, su división política es de cuatro parroquias urbanas: “General Enríquez Gallo”; “Carlos Espinoza Larrea”; “Vicente Rocafuerte”; “Santa Rosa”, y dos parroquias rurales: “José Luis Tamayo” y Anconcito, su extensión territorial es de 70,6 kilómetros cuadrados, con una población de más de cien mil habitantes que aumenta significativamente en el período de invierno.

Por su ubicación en la puntilla de Santa Elena, que es el extremo occidental del Ecuador continental, por sus bellos accidentes geográficos, sus hermosas playas, por su gente hospitalaria, por los hitos como la observación de ballenas y cultura surfista, se ha constituido como el mejor balneario del ecuador. Salinas sustenta su economía en el Turismo, pesca artesanal y deportiva y agricultura.

Las obras integrales y emblemáticas que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, ha ejecutado en casi todos los sectores barriales, asentados dentro de la jurisdicción cantonal de Salinas, deriva un marcado desarrollo sostenible y sustentable, pudiendo determinarse que, se avizora un futuro promisorio en todos los ámbitos, entre los cuales resalta la propiedad inmobiliaria, que experimenta una tendencia de plusvalía, hecho que de manera coincidente tiene relación con lo dispuesto en el Artículo 496 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cuyo texto tipifica lo siguiente: ”Actualización del avalúo y de los catastros. – Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán n forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio…”.

Lo expuesto, hace imperativo que, la Municipalidad de Salinas, asuma al rol de crear las normativas correspondientes, direccionadas a cumplir con la ley para de esta manera, a la vez, impulsar y dinamizar el comercio de los negocios dedicados a la construcción de edificaciones y al comercio de bienes raíces, priorizando la generación de recursos económicos mediante la recaudación de tributos prediales y otro impuestos, que permitirán seguir de manera indetenible en las construcciones de obras impulsando el engrandecimiento de Salinas.

Esta deducción legal y técnica, justifica la creación y aprobación de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS PARA EL BIENIO 2026 – 2027.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS

CONSIDERANDO:

Que el cantón Salinas se crea el 22 de diciembre de 1937, mediante Decreto Supremo Nº 115, emitido por el Gral. Gil Alberto Enríquez Gallo; publicado en el Registro Oficial Nº 52 del 27 de diciembre del mismo año.

Que mediante Decreto Supremo Nº 49 del 21 de febrero de 1938, publicado en el Registro Oficial Nº 98 de la misma fecha, en su Art. 2, otorga la propiedad y administración de los terrenos que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción territorial de Salinas.

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

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

Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El sector público comprende: (…) 2.) "Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (…) Los organismos y entidades creados por la Constitución o la Ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el estado"; 4.) "Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos."

Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."

Que el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."

Que el Art. 239 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo."

Que el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Que el Art. 264 numeral 9.) de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales, para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el sistema público del registro de la propiedad, será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades.

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

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

Que el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, refiere que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1.) "Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano". 2.) "Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda". 3.) "Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

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

Que el Art. 3 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que: "El Ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los Gobiernos Descentralizados, se regirán por los principios de; Unidad; Solidaridad; Coordinación y Corresponsabilidad, Subsidiaridad; Complementariedad, Equidad Interterritorial; Participación Ciudadana; y Sustentabilidad del Desarrollo".

Que el Art. 28 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que: "Cada circunscripción territorial tendrá un Gobierno Autónomo Descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del buen vivir a través del ejercicio de sus competencias (…)".

Que el Art. 53 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera (…)".

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

Que el Art. 56 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que: "El concejo municipal, es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal".

Que el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, determina que: "Al concejo municipal le corresponde: a) "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor"; c) "Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute"; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares".

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

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

Que en el Art. 172 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, "Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. (…)".

Que en el Art. 494 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, indica que "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

Que el Art. 495 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos en éste Código; con este propósito, el Concejo aprobará mediante Ordenanza, los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos antes indicados.

Que el Art. 496 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, dispone que los gobiernos municipales realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, estableciendo separadamente el valor actual de los terrenos y de las edificaciones con los principios técnicos que rige la materia.

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

Que el Código Orgánico Administrativo, en su Art. 164, expresa que la "Notificación. Es el acto por el cual se comunica a la persona interesada o a un conjunto indeterminado de personas, el contenido de un acto administrativo para que las personas interesadas estén en condiciones de ejercer sus derechos. La notificación de la primera actuación de las administraciones públicas se realizará personalmente, por boleta o a través del medio de comunicación, ordenado por estas. La notificación de las actuaciones de las administraciones públicas se practica por cualquier medio, físico o digital, que permita tener constancia de la transmisión y recepción de su contenido."

Que el Código Orgánico Administrativo, en su Art. 165, manifiesta que la "Notificación personal. Se cumplirá con la entrega a la persona interesada o a su representante legal, en cualquier lugar, día y hora, el contenido del acto administrativo. La constancia de esta notificación expresará: 1.) "La recepción del acto administrativo que, la persona interesada otorgue a través de cualquier medio físico o digital. 2.) "La negativa de la persona interesada a recibir la notificación física, mediante la intervención de un testigo y el notificador. La notificación a través de medios electrónicos es válida y produce efectos, siempre que exista constancia en el procedimiento, por cualquier medio de la transmisión y recepción de la notificación, de su fecha y hora, del contenido íntegro de la comunicación y se identifique fidedignamente al remitente y al destinatario."

Que el Código Orgánico Administrativo en su artículo 166, refiere que: "Si no se encuentra personalmente a la persona interesada, se notificará con el contenido del acto administrativo por medio de dos boletas que se entregaran en días distintos en su domicilio a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra a persona alguna a quien entregarlas se fijarán en la puerta del lugar de habitación. La notificación por boleta a persona jurídica se hará en su domicilio principal, dentro de la jornada laboral, entregándolas a uno de sus dependientes o empleados."

Que el Código Orgánico Administrativo en su artículo 167, respecto de la notificación a través de uno de los medios de comunicación, manifiesta que: "El acto administrativo se notificará a través de un medio de comunicación en los siguientes supuestos: 1) "Cuando las personas interesadas sean desconocidas"; 2) "Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas. (…)".

Que el Código Orgánico Administrativo en su artículo 168, manifiesta que la notificación por uno de los medios de comunicación prevista en el artículo precedente, se efectuará por: 1) "Publicaciones que se realizarán en dos fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del lugar. (…)".

Que el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece lo siguiente: "Posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad. (…)".

Que el artículo 56 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: "El reconocimiento de la posesión agraria, no constituye título de dominio. Sin embargo, el posesionario por excepción, cuando aún no ha solicitado la adjudicación puede: a) "Transferir su derecho de posesión mediante instrumento público. En dicho acto no se transfiere el tiempo de posesión sino únicamente la posesión del predio de forma

pública y pacífica, por lo cual, el nuevo posesionario debe acreditar el tiempo mínimo de cinco años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal"; y, b) "Por causa de muerte se transmite la posesión agraria de tierra rural estatal. Sin embargo, esta no constituye justo título mientras no es adjudicada. El causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión agraria del predio. No tienen validez legal los gravámenes constituidos sobre tierras del Estado por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente la calidad de propietarias o propietarios; así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras. No puede constituirse sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares. Solo mediante acto administrativo que emane de la Autoridad Agraria Nacional se puede constituir título de dominio a favor de los particulares. Las tierras a las cuales se refieren los "derechos y acciones de sitio", "derechos y acciones de montaña" u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios de conformidad con esta Ley. En consecuencia, quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites establecidos en esta Ley; de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas."

Que el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones."

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

Que el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, "Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información."

Que el Código Tributario en su artículo 2, determina lo siguiente: "Supremacía de las normas tributarias.- Las disposiciones de este 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."

Que el Código Tributario en su artículo 5, determina lo siguiente: "Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos."

Que el Código Tributario en su Art. 6, determina lo siguiente: "Fines de los tributos.- Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (…)".

Que el Código Tributario en su Artículo 16, establece lo siguiente: Hecho Generador. "Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la Ley para configurar el tributo."

Que el Código Tributario en su Art. 65, determina lo siguiente: "Administración tributaria seccional. - En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativo que la ley determine. A los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos."

Que el Art. 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 por disposición administrativa, cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código, según corresponda.

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

Que el artículo 1740 del Código Civil, prevé que las ventas se consideran perfectas desde que las partes han convenido en la cosa y el precio, salvo las excepciones de ventas de bienes raíces y de la sucesión hereditaria, no se consideran perfectas ante el dominio y la ley mientras no se haya otorgado escritura pública o conste en la subasta del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.

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

Que el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa que; mediante Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022 se publica el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A mediante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS".

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa en su Art. 154 en el numeral 1.) de la Constitución de la República establece que: Las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: "Ejercer la rectoría de las políticas públicas del

área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión".

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa en el artículo 226 que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley."

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa lo siguiente: "Art. 1.- Objeto.- El presente instrumento tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional."

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa lo siguiente: "Art. 3.- Clave catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural; Datos básicos catastrales.- Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, Construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y Construcciones); Datos Cartográficos Catastrales.- Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación; Red Nacional Geodésica del Ecuador (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 encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional; Sector.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales; Suelo rural.- Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; Valoración masiva.- - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado."

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa en su Art. 12; Administración de las claves catastrales.- Se deberá tomar las siguientes consideraciones estipuladas en sus literales a); b); c); d); e); f); g); h); i); y, j).

Que el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; expresa sobre los datos cartográficos catastrales en concordancia con sus artículos 16, 17, 18, y 19.

Que en la Edición Especial Nº 1225 del 29 de diciembre de 2023 del Registro Oficial, se publicó la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

Que por responsabilidad del Concejo Municipal, ante factores de carácter económico, social, político, y con la imperiosa necesidad de mejorar parte de sus ingresos tributarios, conlleva a revisar y actualizar el catastro por medio de un nuevo avalúo para el bienio 2026-2027, tal como lo indica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que el cantón Salinas en lo que respecta a obra pública en su perímetro urbano, cuenta con la regeneración urbana, y los servicios básicos de infraestructura, alcantarillado, arreglo de calles con aceras, bordillos y señalización, creación y mejoramiento de zonas recreativas, ampliación del transporte público, equipamiento urbano en el área de salud, educación e instituciones sociales.

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

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y la ley, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS PARA EL BIENIO 2026-2027.

CAPÍTULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es, regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026–2027. El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será, para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y para las parroquias rurales, señaladas en el respectivo decreto de creación del Cantón Salinas.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, aquellos sobre los cuales, éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

a) bienes del dominio privado, y
b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en:

1.) bienes de uso público, y
2.) bienes afectados al servicio público.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL: La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada del catastro.

La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales:

- Dos (2) son para la identificación **PROVINCIAL;**
- Dos (2) para la identificación **CANTONAL**, y
- Dos (2) para la identificación **PARROQUIAL URBANA y RURAL**.

La parroquia urbana que configura por sí, la cabecera cantonal, tiene un código establecido **con el número cincuenta (50).**

Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias **va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y**

La codificación de parroquias rurales **va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).**

En el caso de que un territorio que, corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural.

La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a **ZONA URBANA**, será a partir de **cero uno (01) a cero dos (02),** y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de **ZONA RURAL** a **partir de cero uno (01) a cero seis (06).**

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

En el territorio rural de la parroquia urbana, el **código de ZONA** para el inventario catastral será **a partir del cero dos (02).**

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales:

Dos (2) son para identificación de **ZONA**;
Dos (2) para identificación de **SECTOR;**
Dos (2) para identificación de **MANZANA** (en lo urbano) y **POLÍGONO** (en lo rural),
Tres (3) para identificación del **PREDIO;** y,
Tres (3) para identificación de **LA PROPIEDAD HORIZONTAL** en lo urbano y de **DIVISIÓN** en lo rural.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL: Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural.

Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración, para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

01.- Identificación del predio;
02.- Tenencia del predio;
03.- Descripción física del terreno;
04.- Infraestructura y servicios;
05.- Uso de suelo del predio; y,
06.- Descripción de las edificaciones.

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

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

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades, se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, enviarán a las oficinas de la Unidad de Catastro y Avalúos Municipal, dentro de los primeros diez días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirán, el registro completo de las transferencias de dominios totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren durante el período mensual notarizados y registrados.

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

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

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

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

Artículo 13.- DE LOS PROCEDIMIENTOS.- Mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Salinas, reglamenta la formación del catastro predial y determina el avalúo de la propiedad urbana y rural del Cantón, para lo cual establece los principios, normas técnicas y parámetros específicos, sectorizando, zonificando y elaborando el plano valorativo de la Tierra.

Artículo 14.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Predial registrará los elementos cualitativos y cuantitativos de los bienes inmuebles ubicados dentro de la circunscripción territorial del Cantón, para de esta manera constituir el hecho generador de los impuestos, de acuerdo a como lo dispone el Código Tributario.

Artículo 15.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Artículo 134 del COA (Código Orgánico Administrativo); Artículo 500 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en los artículos 115 al 123 del Código Tributario"

CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 16.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Artículos 503; 510; 520 y 521 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU).

Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Artículo 17.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en el Artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero, punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

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

Artículo 18.- TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO.- El valor de esta tasa anual es de $1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de América) por cada unidad o título de crédito, referente a la recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales.

Artículo 19.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal, ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 20.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 21.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- A Intereses;
- Al Tributo; y,
- A Multas y Costas.

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

Artículo 22.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario del Ilícito tributario artículos 310, 311, 312, 321, 322, 329, 338, y 339.

Artículo 23.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa cancelación del valor correspondiente a la tasa del certificado en caja municipal y la presentación del original del título de crédito por impuestos prediales del año correspondiente.

Artículo 24.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario.

El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 25.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la Propiedad Urbana, es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Artículo 26.- SUJETO ACTIVO.- Sujeto activo del impuesto predial urbano, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, en la forma establecida por la ley.

Artículo 27.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón, quienes pagarán un impuesto anual.

Artículo 28.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Inmobiliario, registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial;

- Tenencia;
- Descripción del terreno;
- Infraestructura y servicios;
- Uso y calidad del suelo; y,
- Descripción de las edificaciones

Artículo 29.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los impuestos, establecidos en los artículos desde el 501 al 513 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización y la Ley de Defensa contra Incendios:

- El impuesto a los predios urbanos;
- Impuesto a los inmuebles no edificados;
- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata; e,
- Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 30.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los elementos, contentivos en el Artículo 502 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización y son los siguientes:

a) Valoración del Suelo, por método de comparación; y,

b) Valoración de la Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros:

- Avalúo del suelo,
- Avalúo de las construcciones y
- Mejoras constructivas (como por ejemplo muros, cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.). Éstos dos últimos, en el caso de que existieran.

La expresión matemática a utilizarse será:

$$AVp = AVs + AVe$$

Donde:

AVp= Avalúo del predio

AVs= Valor individual del suelo
AVe= Avalúo de la edificación y la sumatoria de las mejoras constructivas.

Artículo 31.- VALORACIÓN DEL SUELO o TERRENO (Valor individual del terreno).- Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o lote y por los factores de corrección (*Servicios de Infraestructura Básica y Servicios Complementarios previstos en esta ordenanza*).

Para el cálculo o determinación del avalúo, se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compraventa de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado de suelo, estos métodos alternativos son: método de reposición y potencial de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

AVs = Vbs. x Fa x s

Donde:

AVs= valor individual del terreno.
Vbs. = valor base del suelo.
Fa = factor afectación.
s = superficie del terreno.

Artículo 32.- ZONA HOMOGÉNEA.- Se denomina Zona Homogénea a los espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano.

Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los productos esperados (Mapas Temáticos).

Artículo 33.- ZONA GEOECONÓMICA.- El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas.

Artículo 34.- FACTORES GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO.- En el proceso de valoración del suelo debe imperativamente observarse lo siguiente:

Realizar un estudio del libre mercado de oferta y demanda del suelo urbano en relación a sus cuantías, esta información incide en la determinación del valor del suelo, en razón de que así lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los datos recopilados, se los registra en los espacios de intervención del catastro, considerando los comportamientos específicos del mercado de bienes raíces y de acuerdo a las condiciones sociales, económicas y políticas del desarrollo físico urbano de la ciudad.

En cuanto se tengan identificados los precios del mercado por sectores y definido los límites y promedios de la ponderación, **se establece los precios del sector homogéneo tipo** y con los valores obtenidos, se debe considerar la realidad económica del país y a su vez se debe establecer **los valores base** (precio base de terreno) por cada eje urbano de la ciudad, para de esta manera, establecer el valor base por metro cuadrado de terreno, identificando zonas, mismas, que forman parte del plano valorativo del suelo.

En el proceso de valoración del suelo, se torna necesario tomar en consideración la obra pública que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Salinas, ha desarrollado en los diversos sectores y que por ende ha mejorado el valor de la tierra y las edificaciones en todo el cantón.

Artículo 35.- FACTOR VALOR BASE DEL SUELO.- Este factor, se representa considerando, el valor del metro cuadrado del suelo aplicado en el Bienio correspondiente al periodo 2024-2025 y los factores de afectación del suelo.

Artículo 36.- FACTOR DE AFECTACIÓN DEL SUELO.- El factor afectación (Fa), está definido como la corrección del valor del suelo que resulta de la multiplicación de los factores de afectación de suelo, cuyos coeficientes se calculará de acuerdo al estudio de valoración.

Cabe indicar que no necesariamente, todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote o solar.

A partir del valor base se procede a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno, de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el lote tipo modal.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 502 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, debe considerar diferentes aspectos propios de las características del terreno, tales como:

(K-1): Factor estado y condiciones de vías de acceso y circulación.- En este factor se considera las vías de acceso y de circulación con los que cuenta el terreno a ponderar, para lo cual se hace una clasificación de tipos de vías con sus respectivos coeficientes de ponderación:

FACTOR ESTADO Y CONDICIONES DE VÍAS DE ACCESO Y CIRCULACIÓN	
TIPOS	**COEFICIENTE**
AVENIDA / CALLE ASFALTADA	1,25
AVENIDA / CALLE DOBLE RIEGO	1,25
ADOQUÍN ARCILLA	1,10
ADOQUÍN O CONCRETO	1,00
LASTRADO	0,90
TERRENO NATURAL NIVELADO	0,80

(K-2): Factor Infraestructura y Servicios Básicos.- En este factor se considera la dotación de los servicios básicos y la infraestructura básica que tiene el terreno a valorar, para lo cual se hace una clasificación de tipos, con sus respectivos coeficientes de ponderación:

FACTOR INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS.	
TIPOS	**COEFICIENTE**
AGUA POTABLE	0,40
AA.SS. Y AA.LL.	0,30
ENERGÍA ELÉCTRICA	0,25
TELEFONÍA – INTERNET	0,20
ACERAS Y BORDILLOS	0,10
TOTAL DE COEFICIENTE DE INFRAEST.	1,25

(K-3): Factor Ubicación del Predio. En este factor se considera la ubicación del predio para considerar los beneficios que se obtendría del terreno a valorar, para lo cual se hace una clasificación de tipos, con sus respectivos coeficientes de ponderación:

(K-3): FACTOR UBICACIÓN DEL PREDIO.	
TIPOS	**COEFICIENTE**
MEDIANERO	1,00
ESQUINERO	1,10

(K-4): Factor Topografía. En este factor se considera los niveles y el grado de riesgos que puede ponderar o afectar en el cálculo del valor del suelo, para lo cual se hace una clasificación de tipos de afectación, con sus respectivos coeficientes de ponderación:

FACTOR ESTADO Y CONDICIONES DE VÍAS DE ACCESO Y CIRCULACIÓN	
TIPOS	**COEFICIENTE**
SOBRE NIVEL	1,10
A NIVEL	1,00
BAJO NIVEL	0,95
PENDIENTE MENOR AL 30%	0,55
ACCIDENTADO O BARRANCO	0,50
PENDIENTE MAYOR AL 30%	0,55

(K-4): Factor Servicios Urbanos o Complementarios. En este factor se considera los servicios complementarios y la obra pública municipal, para lo cual se hace una clasificación de tipos de servicios complementarios, con sus respectivos coeficientes de ponderación:

(K-4): FACTOR SERVICIOS URBANOS O COMPLEMENTARIOS.	
TIPOS	**COEFICIENTE**
RECOLECCIÓN DE DESECHOS	1,05
SOBRE ASEO DE CALLES	1,05
TRANSPORTE PÚBLICO	1,00

En conclusión: el valor individual del suelo, se determina con el siguiente procedimiento:

Vis = Vbs x K-1 x k-2 x k-3 x k-4 x k-5

Donde:

- **Vis:** Valor individual o por metro cuadrado del suelo.
- **Vbs:** Valor Base del suelo.
- **(K-1)**: Factor estado y condiciones de vías de acceso y circulación.
- **(K-2)**: Factor de Infraestructura-Servicios.
- **(K-3)**: Factor de Ubicación del Predio.
- **(K-4)**: Factor condiciones topográficas del suelo.
- **(K-5)**: Factor de Servicios Urbanos o complementarios.

A partir del valor base se procede a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el lote tipo modal.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 502 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, se debe considerar además los diferentes aspectos, propios de las características del terreno como: aspectos geométricos (factor frente, factor fondo, factor tamaño); características topográficas y el factor de accesibilidad a diferentes servicios.

1.) Fa= Fmz x Fta x Ffr x Ffo x Fsbas x Fvia x Fusuel

Donde:

Fa= Factor afectación.
Fmz= Factor localización en manzana.
Fta= Factor tamaño.
Ffr= Factor frente.
Ffo= Factor forma.
Fsbas= Factor accesibilidad a servicios básicos.
Fvia= Factor material de la vía.
Fusuel= Factor uso de suelo.

1.a.) Fa. Factor Localización Manzana

FACTOR LOCALIZACIÓN EN MANZANA		
ID	**CONDICIÓN**	**FACTOR**
1	Bi frontal	1,05
2	En Cabecera	1.00
3	En Callejón	0,95
4	En Cruz	0.95
5	En L	0.95
6	En T	0.95
7	Esquinero	1.05
8	Interior	0.95
9	Intermedio	0.97
10	Manzanero	0.95
11	Triángulo	0.95

1.b.) FACTOR TAMAÑO (Fta). - La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

Fta = (0,25 x St) / Sa) + 0,75

Donde:

St= Área del lote tipo.
Sa= Área del lote a avaluar.

El factor mínimo será de 0,6 y el máximo de 1,20, por variación de superficie.

1.c.) FACTOR FRENTE (Ffr).- La expresión matemática para determinar la influencia del frente, será:

Donde:

Ffr = Factor frente.
Fa = Frente total del lote a avaluarse.

Ft = Frente del lote tipo.
0,25 = Exponente que equivale a sacar raíz cuarta (o sacar dos veces la raíz cuadrada).

La variación del frente, entre estos dos valores determina que, el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

1.d.) FACTOR FONDO (Ffo).- La ecuación matemática para determinar la influencia del fondo o profundidad será:

Donde:

Fp = Factor fondo.
Fot = Fondo del lote tipo.
Fx = Fondo del lote a avaluar o fondo equivalente.
0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada.

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80.

Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio, se calculará con la siguiente fórmula:

Donde:

S = Superficie o área del lote.
F = Frente total del lote.

Con el dato de profundidad o fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula señalada en este literal.

1.f.) FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS (Fsbas).- Aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS		
ID	**CONDICIÓN**	**FACTOR**
1	Tiene tres servicios de tres	1,00
2	Tiene dos servicios de tres	0.97
3	Tiene un servicio de tres	0,95
4	No tiene servicios	0.93

1.g.) FACTOR MATERIAL DE LA VÍA (Fvia).- Determinado en base a la información levantada en el proceso de actualización catastral y caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

FACTOR MATERIAL DE LA VÍA		
ID	**CONDICIÓN**	**FACTOR**
1	No tiene	0.70
2	Adoquín de cemento	0.98
3	Adoquín de piedra	0,95
4	Empedrado	0.90
5	Lastre	0.90
6	Hormigón	1.05
7	Asfalto	1.00
8	Tierra	0.70

1.h.) FACTOR USO DE SUELO (Fusuel).- La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

FACTOR USO DEL SUELO		
ID	**CONDICIÓN**	**FACTOR**
1	Sin Uso	0.70
2	Acuacultura	0.80
3	Agrícola	0.80
4	Agroindustrial	1.00
5	Bienestar Social	0.90
6	Casa Comunal	0.90
7	Comercial y Residencial	1.05
8	Conservación	0.70
9	Cultural	0.90
10	Diplomático	0.90
11	Educación	0.90
12	Espacio Público	0.80
13	Financiero	1.10
14	Forestal	0.80
15	Hidrocarburo	0.90
16	Industrial	1.10
17	Institución Pública	0.90
18	Institución Privada	0.90
19	Minero	0.90

20	Pecuario	0.80
21	Preservación patrimonial	0.90
22	Protección Ecológica	0.80
23	Recreación y Deporte	0.90
24	Religioso	0.90
25	Residencial	1.00
26	Salud	0.90
27	Seguridad	0.90
28	Servicios	0.90
29	Servicios Especiales	0.90
30	Transporte	0.90
31	Turismo	0.90

Esta operación aritmética, será considerada para obtener el elemento valor base para cada una de las zonas en la que se encuentra dividido el cantón.

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

Aplicando los procedimientos descritos en los acápites que anteceden, se obtiene el valor del metro cuadrado del suelo de conformidad con la tabla que se detalla a continuación:

TABLA DE ZONIFICACIÓN HOMOGÉNEA Y VALORATIVA DE LA TIERRA DEL CANTÓN SALINAS

No.	SECTOR	ZONAS HOMOGÉNEAS	ABREVIATURA	VALOR BASE USD$	VALOR DE M2 BIENIO 2026-2027	
					ESQUINERO	INTERMEDIO
1	**CHOCOLATERA**	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 1	CMT1	385.24	440.50	400.46
2	**MARINA**	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 1	ZEQU1	385.24	440.50	400.46
3	**EJERCITO**	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 2	ZEQU2	174.59	199.63	181.49
4	**FAE**	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 3	ZEQU3	57.90	50.00	50.00
5	**LA ENSENADA**	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 1	ZAPP1	336.44	646.03	587.30
		ZONA RESIDENCIAL 1	ZR1	94.85	182.12	165.57
6	**CHIPIPE**	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 1	ZAPP1	336.44	646.03	587.30
		ZONA RESIDENCIAL 2	ZR2	80.04	153.69	139.72
		ZONA RESIDENCIAL 3	ZR3	69.01	132.50	120.46
		CORREDOR MIXTO RESIGGDENCIAL 2	CMR2	44.79	86.01	78.19
7	**ESTERO DE SALINAS**	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	ZAPP2	294.20	564.92	513.56
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 1	CMR1	137.10	263.25	239.32
8	**SALINAS**	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	ZAPP2	294.20	564.92	513.56
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 1	CMR1	137.10	263.25	239.32
		ZONA RESIDENCIAL 5	ZR5	46.81	89.88	81.71
		ZONA RESIDENCIAL 7	ZR7	23.05	44.26	40.23
9	**MILAGRO**	ZONA RESIDENCIAL 3	ZR3	69.01	132.50	120.46

		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 2	CMR2	44.79	86.01	78.19
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 3	CMR3	37.32	71.66	65.14
10	FRANCISCO RODRÍGUEZ	ZONA RESIDENCIAL 3	ZR3	69.01	132.50	120.46
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 4	CMR4	25.21	48.41	44.01
11	BAZÁN	ZONA RESIDENCIAL 4	ZR4	31.21	59.92	54.47
12	EVARISTO MONTENEGRO	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 5	CMR5	16.80	32.26	29.33
13	COORESA	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 6	CMR6	36.97	70.99	64.54
14	PUEBLO NUEVO	ZONA RESIDENCIAL 6	ZR6	34.32	65.91	59.92
		ZONA RESIDENCIAL 7	ZR7	23.05	44.26	40.23
		ZONA RESIDENCIAL 8	ZR8	47.01	90.27	82.06
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 6	CMR6	36.97	70.99	64.54
15	BRISAS DE MAR BRAVO	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 7	CMR7	20.95	40.22	36.57
16	SINDICATO DE SALES	ZONA RESIDENCIAL 9	ZR9	38.27	73.50	66.82
17	CARBO VITERI	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	ZAPP2	294.20	564.92	513.56
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 1	CMR1	137.10	263.25	239.32
		ZONA RESIDENCIAL 9	ZR9	38.27	73.50	66.82
18	SAN LORENZO	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	ZAPP2	294.20	564.92	513.56
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 1	CMR1	137.10	263.25	239.32
		ZONA RESIDENCIAL 13	ZR13	49.14	94.36	85.78
19	PETRÓPOLIS	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	ZAPP2	294.20	564.92	513.56
		ZONA DE EXPLOTACIÓN MINERA	ZEM1	37.35	71.72	65.20
20	LOS MATÍAS	ZONA RESIDENCIAL 12	ZR12	44.88	86.17	78.34
		ZONA RESIDENCIAL 14	ZR14	32.77	62.93	57.21
21	CDLA. ITALIANA	ZONA RESIDENCIAL 9GG	ZR9	38.27	73.50	66.82
		ZONA RESIDENCIAL 11	ZR11	29.15	55.97	50.88
		ZONA RESIDENCIAL 12	ZR12	44.88	86.17	78.34
22	GOLF COUNTRY CLUB	ZONA RESIDENCIAL 10	ZR10	60.56	87.44	79.49
23	CDLA. MAR BRAVO	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 8	CMR8	21.28	40.87	37.15
24	PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 8	CMR8	21.28	40.87	37.15
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 9	CMR9	20.95	40.22	36.57
		ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 3	ZIBI3	4.71	9.05	8.23
25	COOP. 23 DE MAYO	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 9	CMR9	20.95	40.22	36.57
26	BRISAS DEL MAR – VICENTE ROCAFUERTE	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 9	CMR9	20.95	40.22	36.57

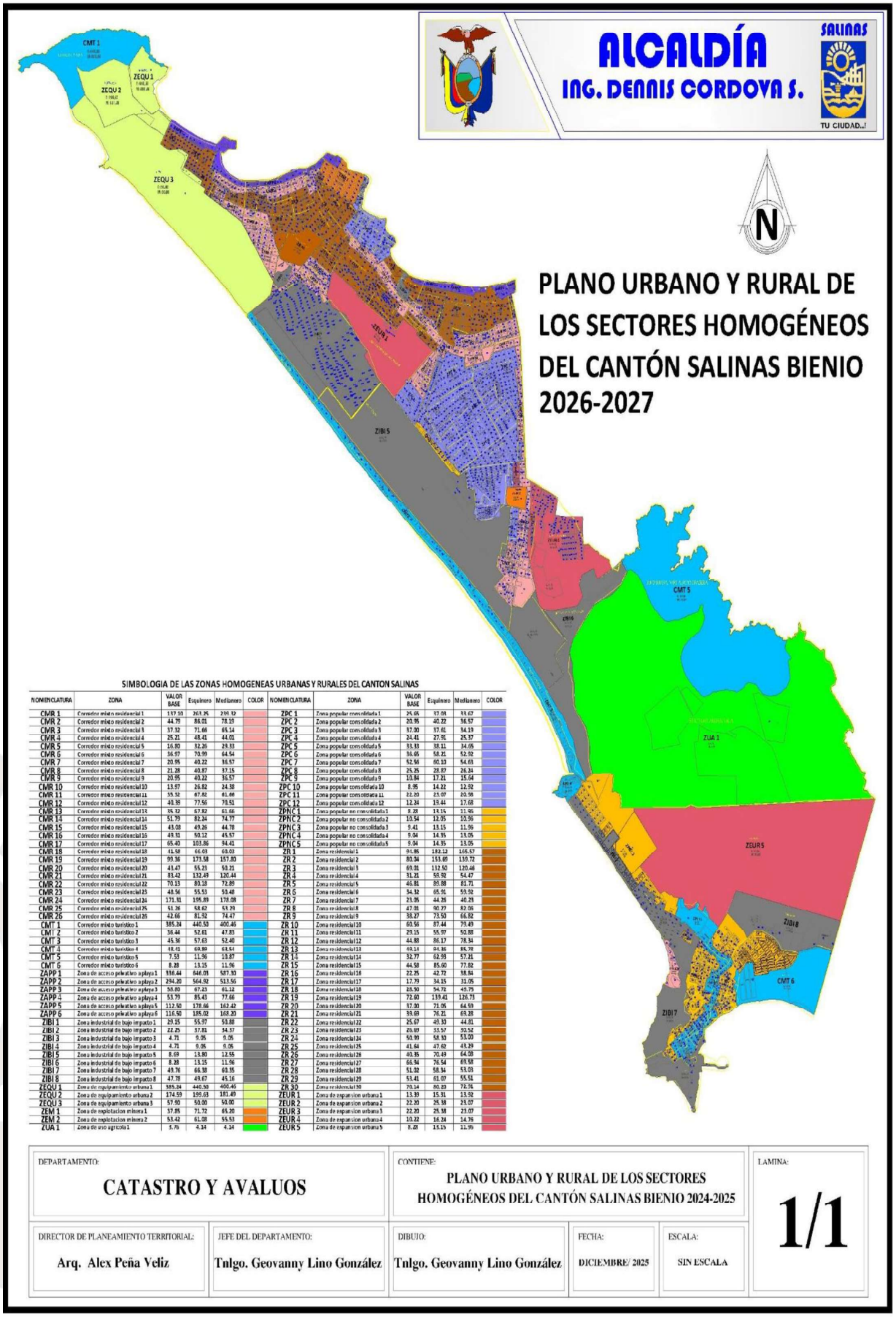
27	LA FLORESTA	ZONA RESIDENCIAL 12	ZR12	44.88	86.17	78.34
		ZONA RESIDENCIAL 17	ZR17	17.79	34.15	31.05
		ZONA RESIDENCIAL 18	ZR18	28.50	54.72	49.75
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 10	CMR10	13.97	26.82	24.38
28	FRANK VARGAS PAZZOS	ZONA RESIDENCIAL 16	ZR16	22.25	42.72	38.84
29	CDLA. HIPÓDROMO COSTA AZUL	ZONA RESIDENCIAL 19	ZR19	72.60	139.41	126.73
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 11	CMR11	35.32	67.82	61.66
30	CDLA. LAS DUNAS	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 12	CMR12	40.39	77.56	70.51
		ZONA RESIDENCIAL 21	ZR21	39.69	76.21	69.28
		ZONA RESIDENCIAL 22	ZR22	25.67	49.30	44.81
31	LAS DUNAS MUNICIPALES	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 13	CMR13	35.32	67.82	61.66
		ZONA RESIDENCIAL 21	ZR21	39.69	76.21	69.28
		ZONA RESIDENCIAL 22	ZR22	25.67	49.30	44.81
32	REALES TAMARINDOS	ZONA RESIDENCIAL 15	ZR15	44.58	85.60	77.82
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 1	ZPC1	25.65	37.03	33.67
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
		ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 1	ZIBI1	29.15	55.97	50.88
33	12 DE OCTUBRE	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
34	15 DE JULIO	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 11	CMR11	35.32	67.82	61.66
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
35	1 DE ENERO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
36	LA CONCEPCIÓN	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
37	15 DE NOVIEMBRE	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 11	CMR11	35.32	67.82	61.66
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	ZPC2	20.95	40.22	36.57
38	CONCHAS PARTICULARES	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 12	CMR12	40.39	77.56	70.51
		ZONA RESIDENCIAL 20	ZR20	37.00	71.05	64.59
39	CONCHAS MUNICIPALES	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 3	ZAPP3	58.80	67.23	61.12
		ZONA RESIDENCIAL 23	ZR23	26.69	33.57	30.52
		ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 2	ZIBI2	22.25	37.81	34.37
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 13	CMR13	35.32	67.82	61.66
40	CIUDADELA BUENDÍA	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 13	CMR13	35.32	67.82	61.66
		ZONA RESIDENCIAL 23	ZR23	26.69	33.57	30.52
41	CIUDADELA LA MILINA	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 3	ZAPP3	58.80	67.23	61.12

		ZONA RESIDENCIAL 24	ZR24	50.99	58.30	53.00
		ZONA RESIDENCIAL 25	ZR25	41.64	47.62	43.29
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 14	CMR14	51.79	82.24	74.77
42	LOS GERANIOS	ZONA RESIDENCIAL 27	ZR27	66.94	76.54	69.58
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 14	CMR14	51.79	82.24	74.77
43	CDLA. PUERTA DEL SOL FASE 1	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 4	ZAPP4	53.79	85.43	77.66
		ZONA RESIDENCIAL 28	ZR28	51.02	58.34	53.03
44	COSTA DE ORO	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 4	ZAPP4	53.79	85.43	77.66
		ZONA RESIDENCIAL 29	ZR29	53.41	61.07	55.51
		ZONA RESIDENCIAL 30	ZR30	70.14	80.20	72.91
45	CAROLINA PRIVADA	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 5	ZAPP5	112.50	178.66	162.42
46	BALCONES DE CAROLINA	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 6	ZAPP6	116.50	185.02	168.20
47	LOMAS DE COSTA DE ORO	ZONA RESIDENCIAL 30	ZR30	70.14	80.20	72.91
48	CAROLINA	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 20	CMR20	43.47	55.23	50.21
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 21	CMR21	83.42	132.49	120.44
49	CDLA. MAR DEL SOL	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 28	CMR19	99.36	173.58	157.80
		ZONA RESIDENCIAL 28	ZR28	51.02	58.34	53.03
50	SOL Y MAR	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 14	CMR14	51.79	82.24	74.77
		ZONA RESIDENCIAL 26	ZR26	40.35	70.49	64.08
51	CDLA. ADEMS	ZONA RESIDENCIAL 26	ZR26	40.35	70.49	64.08
52	CDLA. PUERTA DEL SOL FASE 3	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 1	ZEUR1	13.39	15.31	13.92
53	CDLA. PUERTA DEL SOL FASE 2	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 14	CMR14	51.79	82.24	74.77
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 15	CMR15	43.08	49.26	44.78
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 3	ZPC3	37.00	37.61	34.19
54	9 DE OCTUBRE - J.L.T.	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 17	CMR 17	65.40	103.86	94.41
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 16	CMR 16	49.31	50.12	45.57
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 15	CMR 15	43.08	49.26	44.78
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 6	ZPC6	36.65	58.21	52.92
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 12	ZPC12	12.24	19.44	17.68
55	VICENTE ROCAFUERTE	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 17	CMR 17	65.40	103.86	94.41
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 18	CMR 18	41.58	66.03	60.03
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 6	ZPC6	36.65	58.21	52.92
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24

56	SANTA PAULA	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 21	CMR 21	83.42	132.49	120.44
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 22	CMR 22	70.13	80.18	72.89
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 7	ZPC7	52.56	60.10	54.63
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24
57	24 DE SEPTIEMBRE	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
58	NICOLAS LAPENTTI	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
59	PARAISO - J.L.T.	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
60	CENTENARIO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 6	ZPC6	36.65	58.21	52.92
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24
61	6 DE JUNIO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 5	ZPC5	33.33	38.11	34.65
62	LEÓN FEBRES CORDERO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 4	ZPC4	24.41	27.91	25.37
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 1	ZPNC1	8.28	13.15	11.96
63	ARENA Y SOL	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	ZPC8	25.25	28.87	26.24
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
64	BRISAS DEL MAR - J.L.T.	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
65	VINICIO YAGUAL 1	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
66	VINICIO YAGUAL 2	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
67	SAN RAYMUNDO 2	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
68	SIRIA BEDOYA	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 10	ZPC10	8.95	14.22	12.92
69	SAN RAYMUNDO 1	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 26	CMR26	42.66	81.92	74.47
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 22	CMR22	70.13	80.18	72.89
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 23	CMR23	48.56	55.53	50.48
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 24	CMR24	171.31	195.89	178.08
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	ZPC9	10.84	17.21	15.64
		ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 2	ZEUR2	22.20	25.38	23.07
		ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 3	ZEUR3	22.20	25.38	23.07
		ZONA DE EXPLOTACIÓN MINERA 2	ZEM2	53.42	61.08	55.53
70	MINA NUEVA	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 4	ZIBI4	4.71	9.05	8.23
		ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 5	ZIBI5	8.69	13.80	12.55
71	CDLA. MAR BRAVO	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 2	CMT2	36.44	52.61	47.83
72	CDLA. MIRAMAR	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 2	CMT2	36.44	52.61	47.83

73	PUNTA CARNERO	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 3	CMT3	45.36	57.63	52.40
		CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 4	CMT4	48.41	69.89	63.54
		ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 5	ZIBI5	8.69	13.80	12.55
74	ESTERO PUNTA CARNERO	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 6	ZIBI6	8.28	13.15	11.96
75	VELASCO IBARRA	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA RURAL 4	ZEUR4	10.22	16.24	14.76
76	SECTOR AGRÍCOLA	ZONA DE USO AGRÍCOLA 1	ZUA1	3.76	4.14	4.14
77	REPRESA VELASCO IBARRA	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 5	CMT5	7.53	11.96	10.87
78	LA DIABLICA	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 7	ZIBI7	49.76	66.38	60.35
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 2	ZPNC2	10.54	12.05	10.96
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 3	ZPNC3	9.41	13.15	11.96
		CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 25	CMR25	51.26	58.62	53.29
79	TIWINZA	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
80	CARMEN BUCHELLY	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
81	LUIS CÉLLERI	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
82	BRISAS DEL MAR - ANCONCITO	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
83	SAN VICENTE	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
84	EL DORADO	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
85	5 DE JUNIO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
86	LAS LOMAS	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
87	LUIS CADENA	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
88	PARAÍSO - ANCONCITO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
89	MANABÍ	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 7	ZIBI7	49.76	66.38	60.35
		ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
90	PLAYA	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 7	ZIBI7	49.76	66.38	60.35
91	9 DE OCTUBRE - ANCONCITO	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
92	BELLAVISTA	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98

93	**JAIME ROLDÓS**	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
94	**LAS PEÑAS**	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	ZPNC4	9.04	14.35	13.05
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
95	**2 DE FEBRERO**	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
96	**20 DE MARZO**	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
97	**LOS ALMENDROS**	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
98	**GONZALO CHÁVEZ**	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	ZPC11	22.20	23.07	20.98
		ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	ZPNC5	9.04	14.35	13.05
99	**ACAPULCO**	CORREDOR MIXTO TURÍSTICO 6	CMT6	8.28	13.15	11.96
100	**BALTACHO**	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 8	ZIBI8	47.78	49.67	45.16
101	**AYOMBLO**	ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 5	ZEUR5	8.28	13.15	11.96



SIMBOLOGIA DE LAS ZONAS HOMOGENEAS URBANAS Y RURALES DEL CANTON SALINAS

NOMENCLATURA	ZONA	VALOR BASE	Esquinero	Medianero	COLOR	NOMENCLATURA	ZONA	VALOR BASE	Esquinero	Medianero	COLOR
CMR 1	Corredor mixto residencial 1	137.10	263.35	230.32		ZPC 1	Zona popular consolidada 1	25.05	37.01	33.67	
CMR 2	Corredor mixto residencial 2	44.79	86.01	78.19		ZPC 2	Zona popular consolidada 2	20.95	40.22	36.57	
CMR 3	Corredor mixto residencial 3	37.32	71.68	65.14		ZPC 3	Zona popular consolidada 3	17.00	37.61	34.19	
CMR 4	Corredor mixto residencial 4	25.21	48.41	44.01		ZPC 4	Zona popular consolidada 4	24.41	27.91	25.37	
CMR 5	Corredor mixto residencial 5	16.80	32.26	29.33		ZPC 5	Zona popular consolidada 5	33.33	38.11	34.65	
CMR 6	Corredor mixto residencial 6	36.97	70.99	64.54		ZPC 6	Zona popular consolidada 6	36.65	58.21	52.92	
CMR 7	Corredor mixto residencial 7	20.95	40.22	36.57		ZPC 7	Zona popular consolidada 7	52.56	60.10	54.63	
CMR 8	Corredor mixto residencial 8	21.28	40.87	37.15		ZPC 8	Zona popular consolidada 8	25.25	28.87	26.24	
CMR 9	Corredor mixto residencial 9	20.95	40.22	36.57		ZPC 9	Zona popular consolidada 9	13.84	17.21	15.64	
CMR 10	Corredor mixto residencial 10	13.97	26.82	24.38		ZPC 10	Zona popular consolidada 10	8.95	14.22	12.92	
CMR 11	Corredor mixto residencial 11	35.52	67.82	61.66		ZPC 11	Zona popular consolidada 11	22.20	23.07	20.98	
CMR 12	Corredor mixto residencial 12	40.39	77.56	70.51		ZPC 12	Zona popular consolidada 12	12.24	19.44	17.68	
CMR 13	Corredor mixto residencial 13	35.32	67.82	61.66		ZPNC 1	Zona popular no consolidada 1	8.28	13.15	11.96	
CMR 13	Corredor mixto residencial 14	51.79	82.24	74.77		ZPNC 2	Zona popular no consolidada 2	13.54	12.05	10.96	
CMR 15	Corredor mixto residencial 15	43.08	49.26	44.78		ZPNC 3	Zona popular no consolidada 3	9.41	13.15	11.96	
CMR 16	Corredor mixto residencial 16	49.31	50.12	45.57		ZPNC 4	Zona popular no consolidada 4	9.04	14.35	13.05	
CMR 17	Corredor mixto residencial 17	65.40	103.86	94.41		ZPNC 5	Zona popular no consolidada 5	9.04	14.35	13.05	
CMR 18	Corredor mixto residencial 18	41.50	66.03	60.03		ZR 1	Zona residencial 1	91.85	182.12	165.57	
CMR 19	Corredor mixto residencial 19	99.36	173.58	157.80		ZR 2	Zona residencial 2	80.04	151.69	130.72	
CMR 20	Corredor mixto residencial 20	43.47	55.23	50.21		ZR 3	Zona residencial 3	69.01	132.50	120.46	
CMR 21	Corredor mixto residencial 21	83.42	132.49	120.44		ZR 4	Zona residencial 4	31.21	59.92	54.47	
CMR 22	Corredor mixto residencial 22	70.13	80.18	72.89		ZR 5	Zona residencial 5	46.81	89.88	81.71	
CMR 23	Corredor mixto residencial 23	48.56	55.53	50.48		ZR 6	Zona residencial 6	34.32	65.91	59.92	
CMR 24	Corredor mixto residencial 24	171.31	195.89	178.08		ZR 7	Zona residencial 7	23.05	44.26	40.23	
CMR 25	Corredor mixto residencial 25	51.26	58.62	53.29		ZR 8	Zona residencial 8	47.01	90.27	82.06	
CMR 26	Corredor mixto residencial 26	42.66	81.92	74.47		ZR 9	Zona residencial 9	38.27	73.50	66.82	
CMT 1	Corredor mixto turistico 1	385.24	440.50	400.46		ZR 10	Zona residencial 10	63.56	87.44	79.49	
CMT 2	Corredor mixto turistico 2	36.44	52.61	47.83		ZR 11	Zona residencial 11	29.15	55.97	50.88	
CMT 3	Corredor mixto turistico 3	45.36	57.63	52.40		ZR 12	Zona residencial 12	44.88	86.17	78.34	
CMT 4	Corredor mixto turistico 4	48.41	69.89	63.54		ZR 13	Zona residencial 13	49.14	94.36	85.78	
CMT 5	Corredor mixto turistico 5	7.53	11.96	10.87		ZR 14	Zona residencial 14	32.77	62.93	57.21	
CMT 6	Corredor mixto turistico 6	8.28	13.15	11.96		ZR 15	Zona residencial 15	44.98	85.60	77.82	
ZAPP 1	Zona de acceso privativo a playa 1	336.44	646.05	587.30		ZR 16	Zona residencial 16	22.25	42.72	38.84	
ZAPP 2	Zona de acceso privativo a playa 2	294.20	564.92	513.56		ZR 17	Zona residencial 17	17.79	34.15	31.05	
ZAPP 3	Zona de acceso privativo a playa 3	58.80	67.23	61.12		ZR 18	Zona residencial 18	28.50	54.72	49.75	
ZAPP 4	Zona de acceso privativo a playa 4	53.79	85.43	77.66		ZR 19	Zona residencial 19	72.60	139.41	126.73	
ZAPP 5	Zona de acceso privativo a playa 5	112.50	178.66	162.42		ZR 20	Zona residencial 20	37.20	71.05	64.59	
ZAPP 6	Zona de acceso privativo a playa 6	116.50	185.02	168.20		ZR 21	Zona residencial 21	39.69	76.21	69.28	
ZIBI 1	Zona industrial de bajo impacto 1	29.15	55.97	50.88		ZR 22	Zona residencial 22	25.67	49.30	44.81	
ZIBI 2	Zona industrial de bajo impacto 2	22.25	37.81	34.37		ZR 23	Zona residencial 23	29.69	33.57	30.52	
ZIBI 3	Zona industrial de bajo impacto 3	4.71	9.05	9.05		ZR 24	Zona residencial 24	30.99	58.30	53.00	
ZIBI 4	Zona industrial de bajo impacto 4	4.71	9.05	9.05		ZR 25	Zona residencial 25	41.64	47.62	43.29	
ZIBI 5	Zona industrial de bajo impacto 5	8.69	13.80	12.55		ZR 26	Zona residencial 26	40.35	70.49	64.08	
ZIBI 6	Zona industrial de bajo impacto 6	8.28	13.15	11.96		ZR 27	Zona residencial 27	66.94	76.54	69.58	
ZIBI 7	Zona industrial de bajo impacto 7	49.76	66.38	60.35		ZR 28	Zona residencial 28	51.02	58.34	53.03	
ZIBI 8	Zona industrial de bajo impacto 8	47.78	49.67	45.16		ZR 29	Zona residencial 29	51.41	61.07	55.51	
ZEQU 1	Zona de equipamiento urbano 1	385.24	440.50	400.46		ZR 30	Zona residencial 30	70.14	80.20	72.91	
ZEQU 2	Zona de equipamiento urbano 2	174.59	199.63	181.49		ZEUR 1	Zona de expansion urbana 1	13.39	15.31	13.92	
ZEQU 3	Zona de equipamiento urbano 3	57.90	50.00	50.00		ZEUR 2	Zona de expansion urbana 2	22.20	25.38	23.07	
ZEM 1	Zona de explotacion minera 1	37.85	71.72	65.20		ZEUR 3	Zona de expansion urbana 3	22.20	25.38	23.07	
ZEM 2	Zona de explotacion minera 2	53.42	61.08	55.53		ZEUR 4	Zona de expansion urbana 4	13.32	16.24	14.76	
ZUA 1	Zona de uso agricola 1	5.76	4.34	4.34		ZEUR 5	Zona de expansion urbana 5	8.88	13.15	11.96	

DEPARTAMENTO: CATASTRO Y AVALUOS	CONTIENE: PLANO URBANO Y RURAL DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN SALINAS BIENIO 2024-2025			LAMINA: 1/1
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL: Arq. Alex Peña Veliz	JEFE DEL DEPARTAMENTO: Tnlgo. Geovanny Lino González	DIBUJO: Tnlgo. Geovanny Lino González	FECHA: DICIEMBRE/ 2025	ESCALA: SIN ESCALA

Matrices Descriptivas-Demostrativas considerando el valor y los factores de afectación de valoración del suelo.

FACTORES DEL SUELO																					
VIAS						SERVICIOS						FACTOR DE TOPOGRAFÍA						SERVICIOS URBANOS			UBICACIÓN	
ASFALTADA	DOBLE RIEGO	ADOQUIN ARCILLA	CONCRETO	LASTRADO	TERRENO NATURAL	AGUA POTABLE	AA.SS. Y AA.LL.	ENERGIA ELECTRICA	TELEFONIA	ACERAS Y BORDILLOS	COEF. TOTAL DE INFRAEST.	SOBRENIVEL	A NIVEL	BAJO NIVEL	PENDIENTE MENOR AL 30 %	ACCIDENTADO O BARRANCO	PENDIENTE MAYOR AL 30%	RECOLECCION DE DESECHOS	SOBREASEO DE CALLES	TRANSPORTE PUBLICO	MEDIANERO	ESQUINERO
1,25	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,40	0,30	0,25	0,20	0,10	1,25	1,10	1,00	0,95	0,55	0,50	0,55	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10

SECTOR CHOCOLATERA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT1	385.24	0	0	385.24	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	440.50	440.50	ESQUINERO
	385.24	0	0	385.24	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	400.46	400.46	MEDIANERO

SECTOR MARINA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEQU1	385.24	0	0	385.24	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	440.50	440.50	ESQUINERO
	385.24	0	0	385.24	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	400.46	400.46	MEDIANERO

SECTOR EJÉRCITO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEQU2	174.59	0	0	174.59	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	199.63	199.63	ESQUINERO
	174.59	0	0	174.59	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	181.49	181.49	MEDIANERO

SECTOR FAE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEQU3	57.90	0	0	57.90	0.80	1.00	1.00	1.05	1.03	50.00	50.00	ESQUINERO
	57.90	0	0	57.90	0.80	1.00	1.00	1.05	1.03	50.00	50.00	MEDIANERO

SECTOR LA ENSENADA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP1	336.44	0	0	336.44	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	646.03	646.03	ESQUINERO
	336.44	0	0	336.44	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	587.30	587.30	MEDIANERO
ZR1	90.33	5	4.52	94.85	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	173.45	182.12	ESQUINERO
	90.33	5	4.52	94.85	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	157.68	165.57	MEDIANERO

SECTOR CHIPIPE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP1	336.44	0	0	336.44	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	646.03	646.03	ESQUINERO
	336.44	0	0	336.44	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	587.30	587.30	MEDIANERO
ZR2	76.23	5	3.81	80.04	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	146.38	153.69	ESQUINERO
	76.23	5	3.81	80.04	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	133.07	139.72	MEDIANERO
ZR3	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	126.19	132.50	ESQUINERO
	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	114.72	120.46	MEDIANERO
CMR2	42.66	5	2.13	44.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	81.92	86.01	ESQUINERO
	42.66	5	2.13	44.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.47	78.19	MEDIANERO

SECTOR ESTERO DE SALINAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP2	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	564.92	564.92	ESQUINERO
	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	513.56	513.56	MEDIANERO
CMR1	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	250.72	263.25	ESQUINERO
	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	227.93	239.32	MEDIANERO

-

SECTOR SALINAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP2	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	564.92	564.92	ESQUINERO
	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	513.56	513.56	MEDIANERO
CMR1	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	250.72	263.25	ESQUINERO
	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	227.93	239.32	MEDIANERO
ZR5	44.58	5	2.23	46.81	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	85.60	89.88	ESQUINERO
	44.58	5	2.23	46.81	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	77.82	81.71	MEDIANERO
ZR7	21.95	5	1.10	23.05	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	42.15	44.26	ESQUINERO
	21.95	5	1.10	23.05	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	38.32	40.23	MEDIANERO

SECTOR MILAGRO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR3	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	126.19	132.50	ESQUINERO
	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	114.72	120.46	MEDIANERO
CMR2	42.66	5	2.13	44.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	81.92	86.01	ESQUINERO
	42.66	5	2.13	44.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.47	78.19	MEDIANERO
CMR3	35.54	5	1.78	37.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	68.24	71.66	ESQUINERO
	35.54	5	1.78	37.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	62.04	65.14	MEDIANERO

SECTOR FRANCISCO RODRIGUEZ

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR3	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	126.19	132.50	ESQUINERO
	65.72	5	3.29	69.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	114.72	120.46	MEDIANERO
CMR4	24.01	5	1.20	25.21	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	46.10	48.41	ESQUINERO
	24.01	5	1.20	25.21	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	41.91	44.01	MEDIANERO

SECTOR BAZAN

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR4	29.72	5	1.49	31.21	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	57.07	59.92	ESQUINERO
	29.72	5	1.49	31.21	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	51.88	54.47	MEDIANERO

SECTOR EVARISTO MONTENEGRO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR5	16.00	5	0.80	16.80	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	30.72	32.26	ESQUINERO
	16.00	5	0.80	16.80	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	27.93	29.33	MEDIANERO

SECTOR COORESA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR6	35.21	5	1.76	36.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	67.61	70.99	ESQUINERO
	35.21	5	1.76	36.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	61.46	64.54	MEDIANERO

SECTOR PUEBLO NUEVO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR6	32.69	5	1.63	34.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	62.77	65.91	ESQUINERO
	32.69	5	1.63	34.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	57.06	59.92	MEDIANERO
ZR7	21.95	5	1.10	23.05	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	42.15	44.26	ESQUINERO
	21.95	5	1.10	23.05	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	38.32	40.23	MEDIANERO

ZR8	44.77	5	2.24	47.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	85.97	90.27	ESQUINERO
	44.77	5	2.24	47.01	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	78.15	82.06	MEDIANERO
CMR6	35.21	5	1.76	36.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	67.61	70.99	ESQUINERO
	35.21	5	1.76	36.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	61.46	64.54	MEDIANERO

SECTOR BRISAS DE MAR BRAVO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR7	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR SINDICATOS DE SALES

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR9	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	70.00	73.50	ESQUINERO
	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	63.64	66.82	MEDIANERO

SECTOR CARBO VITERI

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP2	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	564.92	564.92	ESQUINERO
	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	513.56	513.56	MEDIANERO
CMR1	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	250.72	263.25	ESQUINERO
	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	227.93	239.32	MEDIANERO
ZR9	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	70.00	73.50	ESQUINERO
	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	63.64	66.82	MEDIANERO

SECTOR SAN LORENZO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP2	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	564.92	564.92	ESQUINERO
	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	513.56	513.56	MEDIANERO
CMR1	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	250.72	263.25	ESQUINERO
	130.57	5	6.53	137.10	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	227.93	239.32	MEDIANERO
ZR13	46.80	5	2.34	49.14	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	89.86	94.36	ESQUINERO
	46.80	5	2.34	49.14	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	81.70	85.78	MEDIANERO

SECTOR PETROPOLIS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP2	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	564.92	564.92	ESQUINERO
	294.20	0	0	294.20	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	513.56	513.56	MEDIANERO
ZEM1	35.57	5	1.78	37.35	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	68.30	71.72	ESQUINERO
	35.57	5	1.78	37.35	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	62.09	65.20	MEDIANERO

SECTOR LOS MATÍAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR12	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	82.07	86.17	ESQUINERO
	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.61	78.34	MEDIANERO
ZR14	31.21	5	1.56	32.77	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	59.93	62.93	ESQUINERO
	31.21	5	1.56	32.77	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	54.48	57.21	MEDIANERO

SECTOR CDLA. ITALIANA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR9	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	70.00	73.50	ESQUINERO
	36.45	5	1.82	38.27	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	63.64	66.82	MEDIANERO
ZR11	27.76	5	1.39	29.15	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	53.30	55.97	ESQUINERO
	27.76	5	1.39	29.15	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	48.46	50.88	MEDIANERO
ZR12	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	82.07	86.17	ESQUINERO
	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.61	78.34	MEDIANERO

GOLF COUNTRY CLUB

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR10	57.68	5	2.88	60.56	1.25	1.00	1.00	1.05	1.10	83.28	87.44	ESQUINERO
	57.68	5	2.88	60.56	1.25	1.00	1.00	1.05	1.00	75.71	79.49	MEDIANERO

SECTOR CDLA. MAR BRAVO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR8	20.27	5	1.01	21.28	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.92	40.87	ESQUINERO
	20.27	5	1.01	21.28	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	35.38	37.15	MEDIANERO

SECTOR PEDRO JOSÉ RODRÍGUEZ

0

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR8	20.27	5	1.01	21.28	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.92	40.87	ESQUINERO
	20.27	5	1.01	21.28	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	35.38	37.15	MEDIANERO
CMR9	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO
ZIBI3	4.49	5	0.22	4.71	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	8.62	9.05	ESQUINERO
	4.49	5	0.22	4.71	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	7.84	8.23	MEDIANERO

SECTOR 23 DE MAYO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR9	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR BRISAS DEL MAR

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR9	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR LA FLORESTA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR12	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	82.07	86.17	ESQUINERO
	42.74	5	2.14	44.88	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.61	78.34	MEDIANERO
ZR17	16.94	5	0.85	17.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	32.53	34.15	ESQUINERO
	16.94	5	0.85	17.79	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	29.57	31.05	MEDIANERO
ZR18	27.14	5	1.36	28.50	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	52.11	54.72	ESQUINERO
	27.14	5	1.36	28.50	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	47.38	49.75	MEDIANERO
CMR10	13.30	5	0.67	13.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	25.54	26.82	ESQUINERO
	13.30	5	0.67	13.97	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	23.22	24.38	MEDIANERO

SECTOR FRANK VARGAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR16	21.19	5	1.06	22.25	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	40.69	42.72	ESQUINERO
	21.19	5	1.06	22.25	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	36.99	38.84	MEDIANERO

SECTOR HIPÓDROMO COSTA AZUL

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR19	72.60	0	0	72.60	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	139.41	139.41	ESQUINERO
	72.60	0	0	72.60	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	126.73	126.73	MEDIANERO
CMR11	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO

SECTOR CDLA. LAS DUNAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR12	38.47	5	1.92	40.39	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	73.87	77.56	ESQUINERO
	38.47	5	1.92	40.39	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	67.15	70.51	MEDIANERO
ZR21	37.80	5	1.89	39.69	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	72.58	76.21	ESQUINERO
	37.80	5	1.89	39.69	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	65.98	69.28	MEDIANERO
ZR22	24.45	5	1.22	25.67	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	46.95	49.30	ESQUINERO
	24.45	5	1.22	25.67	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	42.68	44.81	MEDIANERO

SECTOR CDLA. LAS DUNAS MUNICIPALES

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR13	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO
ZR21	37.80	5	1.89	39.69	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	72.58	76.21	ESQUINERO
	37.80	5	1.89	39.69	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	65.98	69.28	MEDIANERO
ZR22	24.45	5	1.22	25.67	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	46.95	49.30	ESQUINERO
	24.45	5	1.22	25.67	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	42.68	44.81	MEDIANERO

SECTOR REALES TAMARINDOS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR15	44.58	0	0	44.58	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	85.60	85.60	ESQUINERO
	44.58	0	0	44.58	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	77.82	77.82	MEDIANERO
ZPC1	36.65	0	0	25.65	1.25	1.00	1.00	1.05	1.10	33.86	37.03	ESQUINERO
	36.65	0	0	25.65	1.25	1.00	1.00	1.05	1.00	30.79	33.67	MEDIANERO
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO
ZIBI1	27.76	5	1.39	29.15	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	53.30	55.97	ESQUINERO
	27.76	5	1.39	29.15	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	48.46	50.88	MEDIANERO

SECTOR 12 DE OCTUBRE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR 15 DE JULIO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR11	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO

	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR 1 DE ENERO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR LA CONCEPCIÓN

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR 15 DE NOVIEMBRE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR11	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO
ZPC2	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	38.31	40.22	ESQUINERO
	19.95	5	1.00	20.95	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	34.83	36.57	MEDIANERO

SECTOR LAS CONCHAS PARTICULARES

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR12	38.47	5	1.92	40.39	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	73.87	77.56	ESQUINERO
	38.47	5	1.92	40.39	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	67.15	70.51	MEDIANERO
ZR20	35.24	5	1.76	37.00	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	67.67	71.05	ESQUINERO
	35.24	5	1.76	37.00	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	61.52	64.59	MEDIANERO

SECTOR CONCHAS MUNICIPALES

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP3	56.00	5	2.80	58.80	1.00	1.10	0.90	1.05	1.10	64.03	67.23	ESQUINERO
	56.00	5	2.80	58.80	1.00	1.10	0.90	1.05	1.00	58.21	61.12	MEDIANERO
ZR23	25.42	5	1.27	26.69	1.10	1.10	0.90	1.05	1.10	31.97	33.57	ESQUINERO
	25.42	5	1.27	26.69	1.10	1.10	0.90	1.05	1.00	29.07	30.52	MEDIANERO
ZIBI2	21.19	5	1.06	22.25	1.25	1.18	1.00	1.05	1.10	36.01	37.81	ESQUINERO
	21.19	5	1.06	22.25	1.25	1.18	1.00	1.05	1.00	32.73	34.37	MEDIANERO
CMR13	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO

SECTOR CDLA. BUENDIA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR13	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	64.60	67.82	ESQUINERO
	33.64	5	1.68	35.32	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	58.72	61.66	MEDIANERO
ZR23	25.42	5	1.27	26.69	1.10	1.10	0.90	1.05	1.10	31.97	33.57	ESQUINERO
	25.42	5	1.27	26.69	1.10	1.10	0.90	1.05	1.00	29.07	30.52	MEDIANERO

SECTOR CDLA. LA MILINA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP3	56.00	5	2.80	58.80	1.00	1.10	0.90	1.05	1.10	64.03	67.23	ESQUINERO
	56.00	5	2.80	58.80	1.00	1.10	0.90	1.05	1.00	58.21	61.12	MEDIANERO
ZR24	48.56	5	2.43	50.99	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	55.53	58.30	ESQUINERO
	48.56	5	2.43	50.99	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	50.48	53.00	MEDIANERO
ZR25	39.66	5	1.98	41.64	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	45.35	47.62	ESQUINERO
	39.66	5	1.98	41.64	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	41.23	43.29	MEDIANERO
CMR14	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	78.33	82.24	ESQUINERO
	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	71.21	74.77	MEDIANERO

SECTOR LOS GERANIOS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR27	63.75	5	3.19	66.94	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	72.89	76.54	ESQUINERO
	63.75	5	3.19	66.94	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	66.27	69.58	MEDIANERO
CMR14	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	78.33	82.24	ESQUINERO
	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	71.21	74.77	MEDIANERO

SECTOR CDLA. PUERTA DEL SOL FASE I

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP4	48.90	10	4.89	53.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	77.66	85.43	ESQUINERO
	48.90	10	4.89	53.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	70.60	77.66	MEDIANERO
ZR28	46.38	10	4.64	51.02	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	53.03	58.34	ESQUINERO
	46.38	10	4.64	51.02	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	48.21	53.03	MEDIANERO

SECTOR CDLA. COSTA DE ORO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP4	48.90	10	4.89	53.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	77.66	85.43	ESQUINERO
	48.90	10	4.89	53.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	70.60	77.66	MEDIANERO
ZR29	48.55	10	4.86	53.41	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	55.51	61.07	ESQUINERO
	48.55	10	4.86	53.41	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	50.47	55.51	MEDIANERO
ZR30	63.76	10	6.38	70.14	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	72.91	80.20	ESQUINERO
	63.76	10	6.38	70.14	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	66.28	72.91	MEDIANERO

SECTOR CAROLINA PRIVADA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP5	135.50	0	0	112.50	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	154.93	178.66	ESQUINERO
	135.50	0	0	112.50	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	140,85	162.42	MEDIANERO

SECTOR BALCONES DE CAROLINA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZAPP6	135.50	0	0	116.50	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	172.15	185.02	ESQUINERO
	135.50	0	0	116.50	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	156.50	168.20	MEDIANERO

SECTOR LOMAS DE COSTA DE ORO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR30	63.76	10	6.38	70.14	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	72.91	80.20	ESQUINERO
	63.76	10	6.38	70.14	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	66.28	72.91	MEDIANERO

SECTOR CAROLINA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR20	37.80	15	5.67	43.47	1.00	1.10	1.00	1.05	1.10	48.02	55.23	ESQUINERO
	37.80	15	5.67	43.47	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	43.66	50.21	MEDIANERO
CMR21	75.84	10	7.58	83.42	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	120.44	132.49	ESQUINERO
	75.84	10	7.58	83.42	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	109.49	120.44	MEDIANERO

SECTOR CDLA. MAR DEL SOL

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR19	90.33	10	9.03	99.36	1.25	1.21	1.00	1.05	1.10	157.80	173.58	ESQUINERO
	90.33	10	9.03	99.36	1.25	1.21	1.00	1.05	1.00	143.46	157.80	MEDIANERO
ZR28	46.38	10	4.64	51.02	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	53.03	58.34	ESQUINERO
	46.38	10	4.64	51.02	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	48.21	53.03	MEDIANERO

SECTOR SOL Y MAR

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR14	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	78.33	82.24	ESQUINERO
	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	71.21	74.77	MEDIANERO
ZR26	36.68	10	3.67	40.35	1.25	1.21	1.00	1.05	1.10	64.08	70.49	ESQUINERO
	36.68	10	3.67	40.35	1.25	1.21	1.00	1.05	1.00	58.25	64.08	MEDIANERO

SECTOR CDLA. ADEMS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZR26	36.68	10	3.67	40.35	1.25	1.21	1.00	1.05	1.10	64.08	70.49	ESQUINERO
	36.68	10	3.67	40.35	1.25	1.21	1.00	1.05	1.00	58.25	64.08	MEDIANERO

SECTOR CDLA. PUERTA DEL SOL FASE III

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEUR1	12.17	10	1.22	13.39	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	13.92	15.31	ESQUINERO
	12.17	10	1.22	13.39	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	12.65	13.92	MEDIANERO

SECTOR CDLA. PUERTA DEL SOL FASE II

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR14	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	78.33	82.24	ESQUINERO
	49.32	5	2.47	51.79	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	71.21	74.77	MEDIANERO
CMR15	39.16	10	3.92	43.08	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	44.78	49.26	ESQUINERO
	39.16	10	3.92	43.08	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	40.71	44.78	MEDIANERO
ZPC3	33.64	10	3.36	37.00	0.88	1.00	1.00	1.05	1.10	34.19	37.61	ESQUINERO
	33.64	10	3.36	37.00	0.88	1.00	1.00	1.05	1.00	31.08	34.19	MEDIANERO

SECTOR 9 DE OCTUBRE - J.L.T.

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR17	59.45	10	5.95	65.40	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	94.41	103.86	ESQUINERO
	59.45	10	5.95	65.40	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	85.83	94.41	MEDIANERO
CMR16	44.83	10	4.48	49.31	0.80	1.10	1.00	1.05	1.10	45.57	50.12	ESQUINERO
	44.83	10	4.48	49.31	0.80	1.10	1.00	1.05	1.00	41.42	45.57	MEDIANERO
CMR15	39.16	10	3.92	43.08	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	44.78	49.26	ESQUINERO
	39.16	10	3.92	43.08	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	40.71	44.78	MEDIANERO
ZPC6	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	52.92	58.21	ESQUINERO
	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	48.11	52.92	MEDIANERO
ZPC12	11.13	10	1.11	12.24	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	17.68	19.44	ESQUINERO
	11.13	10	1.11	12.24	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	16.07	17.68	MEDIANERO

SECTOR VICENTE ROCAFUERTE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR17	59.45	10	5.95	65.40	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	94.41	103.86	ESQUINERO
	59.45	10	5.95	65.40	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	85.83	94.41	MEDIANERO
CMR18	37.80	10	3.78	41.58	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	60.03	66.03	ESQUINERO
	37.80	10	3.78	41.58	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	54.57	60.03	MEDIANERO
ZPC6	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	52.92	58.21	ESQUINERO
	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	48.11	52.92	MEDIANERO
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO

	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO

SECTOR SANTA PAULA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR21	75.84	10	7.58	83.42	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	120.44	132.49	ESQUINERO
	75.84	10	7.58	83.42	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	109.49	120.44	MEDIANERO
CMR22	63.75	10	6.38	70.13	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	72.89	80.18	ESQUINERO
	63.75	10	6.38	70.13	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	66.27	72.89	MEDIANERO
ZPC7	47.78	10	4.78	52.56	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	54.63	60.10	ESQUINERO
	47.78	10	4.78	52.56	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	49.67	54.63	MEDIANERO
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO
	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO

SECTOR 24 DE SEPTIEMBRE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO
	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR NICOLÁS LAPENTTI

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR PARAISO - J.L.T.

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO
	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR CENTENARIO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC6	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	52.92	58.21	ESQUINERO
	33.32	10	3.33	36.65	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	48.11	52.92	MEDIANERO
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO
	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO

SECTOR 6 DE JUNIO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC5	30.30	10	3.03	33.33	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	34.65	38.11	ESQUINERO
	30.30	10	3.03	33.33	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	31.50	34.65	MEDIANERO

SECTOR LEÓN FEBRES CORDERO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC4	22.19	10	2.22	24.41	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	25.37	27.91	ESQUINERO
	22.19	10	2.22	24.41	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.07	25.37	MEDIANERO
ZPNC1	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	13.15	ESQUINERO
	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	11.96	MEDIANERO

SECTOR ARENA Y SOL

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC8	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	26.24	28.87	ESQUINERO
	22.95	10	2.30	25.25	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	23.86	26.24	MEDIANERO
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR BRISAS DEL MAR - J.L.T.

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR VINICIO YAGUAL I

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR VINICIO YAGUAL II

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR SAN RAYMUNDO II

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO

SECTOR SIRIA BEDOYA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC10	7.46	20	1.49	8.95	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.85	14.22	ESQUINERO
	7.46	20	1.49	8.95	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.77	12.92	MEDIANERO

SECTOR SAN RAYMUNDO I

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMR24	155.74	10	15.57	171.31	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	178.08	195.89	ESQUINERO
	155.74	10	15.57	171.31	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	161.89	178.08	MEDIANERO
CMR23	48.56	0	0	48.56	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	55.53	55.53	ESQUINERO
	48.56	0	0	48.56	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	50.48	50.48	MEDIANERO
CMR22	63.75	10	6.38	70.13	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	72.89	80.18	ESQUINERO
	63.75	10	6.38	70.13	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	66.27	72.89	MEDIANERO
ZEM2	48.56	10	4.86	53.42	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	55.53	61.08	ESQUINERO
	48.56	10	4.86	53.42	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	50.48	55.53	MEDIANERO
ZEUR3	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	23.07	25.38	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	20.98	23.07	MEDIANERO
CMR26	42.66	0	0	42.66	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	81.92	81.92	ESQUINERO
	42.66	0	0	42.66	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	74.47	74.47	MEDIANERO
ZPC9	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.34	17.21	ESQUINERO
	9.03	20	1.81	10.84	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	13.04	15.64	MEDIANERO
ZEUR2	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	23.07	25.38	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	20.98	23.07	MEDIANERO

SECTOR MINA NUEVA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI4	4.49	5	0.22	4.71	1.25	1.33	1.00	1.05	1.10	8.62	9.05	ESQUINERO
	4.49	5	0.22	4.71	1.25	1.33	1.00	1.05	1.00	7.84	8.23	MEDIANERO
ZIBI5	7.90	10	0.79	8.69	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	12.55	13.80	ESQUINERO
	7.90	10	0.79	8.69	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	11.41	12.55	MEDIANERO

SECTOR MAR BRAVO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT2	33.13	10	3.31	36.44	1.25	1.00	1.00	1.05	1.10	47.83	52.61	ESQUINERO
	33.13	10	3.31	36.44	1.25	1.00	1.00	1.05	1.00	43.48	47.83	MEDIANERO

SECTORT CDLA. MIRAMAR

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT2	33.13	10	3.31	36.44	1.25	1.00	1.00	1.05	1.10	47.83	52.61	ESQUINERO
	33.13	10	3.31	36.44	1.25	1.00	1.00	1.05	1.00	43.48	47.83	MEDIANERO

SECTOR PUNTA CARNERO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT3	41.24	10	4.12	45.36	1.00	1.10	1.00	1.05	1.10	52.40	57.63	ESQUINERO
	41.24	10	4.12	45.36	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	47.63	52.40	MEDIANERO
CMT4	44.01	10	4.40	48.41	1.25	1.00	1.00	1.05	1.10	63.54	69.89	ESQUINERO
	44.01	10	4.40	48.41	1.25	1.00	1.00	1.05	1.00	57.76	63.54	MEDIANERO
ZIBI5	7.90	10	0.79	8.69	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	12.55	13.80	ESQUINERO
	7.90	10	0.79	8.69	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	11.41	12.55	MEDIANERO

SECTOR ESTERO PUNTA CARNERO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI6	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	13.15	ESQUINERO
	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	11.96	MEDIANERO

SECTOR VELASCO IBARRA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEUR4	8.89	15	1.33	10.22	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	14.12	16.24	ESQUINERO
	8.89	15	1.33	10.22	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	12.83	14.76	MEDIANERO

SECTOR AGRÍCOLA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZUA1	3.42	10	0.34	3.76	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	3.76	4.14	ESQUINERO
	3.42	10	0.34	3.76	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	3.76	4.14	MEDIANERO

SECTOR REPRESA VELASCO IBARRA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT5	7.53	0	0	7.53	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	11.96	ESQUINERO
	7.53	0	0	7.53	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	10.87	MEDIANERO

SECTOR LA DIABLICA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI7	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.10	61.56	66.38	ESQUINERO
	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.00	55.97	60.35	MEDIANERO
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC2	7.53	40	3.01	10.54	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	12.05	ESQUINERO
	7.53	40	3.01	10.54	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	10.96	MEDIANERO
ZPNC3	7.53	25	1.88	9.41	1.10	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	13.15	ESQUINERO
	7.53	25	1.88	9.41	1.10	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	11.96	MEDIANERO
CMR25	42.72	20	8.54	51.26	0.90	1.10	1.00	1.05	1.10	48.85	58.62	ESQUINERO
	42.72	20	8.54	51.26	0.90	1.10	1.00	1.05	1.00	44.41	53.29	MEDIANERO

SECTOR TIWINTZA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR CARMEN BUCHELLI

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR LUIS CELLERI

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR BRISAS DEL MAR - ANCONCITO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR SAN VICENTE

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR EL DORADO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR 5 DE JUNIO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR LAS LOMAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR LUIS CADENA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR PARAISO - ANCONCITO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR MANABÍ

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI7	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.10	61.56	66.38	ESQUINERO
	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.00	55.97	60.35	MEDIANERO
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO

SECTOR PLAYA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI7	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.10	61.56	66.38	ESQUINERO
	47.39	5	2.37	49.76	1.05	1.10	1.00	1.05	1.00	55.97	60.35	MEDIANERO

SECTOR 9 DE OCTUBRE - ANCONCITO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO

SECTOR BELLAVISTA

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO

SECTOR JAIME ROLDOS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR LAS PEÑAS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC4	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR 2 DE FEBRERO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR 20 DE MARZO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR LOS ALMENDROS

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR GONZALO CHÁVEZ

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZPC11	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	20.98	23.07	ESQUINERO
	20.18	10	2.02	22.20	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	19.07	20.98	MEDIANERO
ZPNC5	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	14.35	ESQUINERO
	7.53	20	1.51	9.04	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	13.05	MEDIANERO

SECTOR ACAPULCO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
CMT6	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	13.15	ESQUINERO
	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	11.96	MEDIANERO

SECTOR BALTACHO

ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZIBI8	43.44	10	4.34	47.78	0.90	1.00	1.00	1.05	1.10	45.16	49.67	ESQUINERO
	43.44	10	4.34	47.78	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	41.05	45.16	MEDIANERO

SECTOR AYOMBLO												
ZONA HOMOGENEA	VALOR BASE-HOMOGENEO ACTUAL 2024-2025	% DE INCREMENTO	VALOR DE INCREMENTO SEGÚN ANALISIS EN CUANTIAS	VALOR BASE 2026-2027	FACTOR VIAS	FACTOR SERVICIOS	FACTOR DE TOPOGRAFÍA	FACTOR SERVICIOS URBANOS	FACTOR UBICACIÓN	VALOR HOMOGENEO 2024-2025 (ESQ. E INTERM) USD$	VALOR HOMOGENEO 2026-2027 (ESQ. E INTERM) USD$	UBICACIÓN
ZEUR5	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.10	11.96	13.15	ESQUINERO
	7.53	10	0.75	8.28	1.25	1.10	1.00	1.05	1.00	10.87	11.96	MEDIANERO

Art. 37.- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN.- El valor de la edificación, es el precio de las construcciones o infraestructura que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela de terreno, calculado por el método de reposición y tipologías constructivas, a partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar lo siguiente:

Donde;

AVe= Avalúo o Valor total de la edificación.
A= Área de la edificación a evaluar (Del SIG en m²).
PU_Tipo= Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva).
FAca= Factor por acabados.
FEdad= Factor por edad de la construcción.
FCons= Factor por estado de conservación de la edificación.
Feta= Factor etapa de construcción.
MejConst= Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

a) **PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN (PU_Tipo).-** La cuantificación del precio se realiza en USD/m2. (Valor en metro cuadrado)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALINAS						
FECHA: DICIEMBRE DEL 2025						
TIPOLOGÍA DE CONTRUCCIONES EN EL CANTÓN SALINAS				NOMENCLATURA	VALOR $/m² CALCULADO	
Tipología	Nº	Componente: Estado o estructura	Subcomponente: Cubierta, paredes o detalles		UNIDAD	VALOR
CAÑA (1 PISO)	1	Estado Natural	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑA-1	m²	45.00
	2	Mal estado	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑ-A	m²	$110.58
	3	Estado Natural	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑ-B	m²	$142.26
	4	Tratadas	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO CON MATERIALES TRATADOS	CAÑ-C	m²	$240.13
CAÑA (2 PISO)	5	Mal estado	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO	CAÑ2-A	m²	$123.25
	6	Estado Natural	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO	CAÑ2-B	m²	$213.50
	7	Tratadas	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO CON MATERIALES TRATADOS	CAÑ2-C	m²	$250.99
MADERA	8	Estado Natural	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-1	m²	$50.00
	9	Mal estado	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-A	m²	$116.17
	10	Estado Natural	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-B	m²	$189.23

	11	Tratadas	Estructura-Madera	MAD-C	m²	$254.86
MADERA (2 PISO)	12	Mal estado	Estructura-Madera	MAD2-A	m²	$131.71
	13	Estado Natural	Estructura-Madera	MAD2-B	m²	$213.47
	14	Tratadas	Estructura-Madera	MAD2-C	m²	$293.69
ÁREA CUBIERTA MADERA SIN PAREDES	15	Estado Natural	Cubierta Madera	AC-MAD	m²	$25.00
	16	Estado Natural	Cubierta de zinc.	AC1-A	m²	$156.01
	17	Estado Natural	Cubierta de eternit.	AC1-B	m²	$163.94
	18	Estado Natural	Cubierta de losa.	AC1-C	m²	$208.58
	19	Estado Natural	Cubierta pergolada.	AC1-D	m²	$176.30
	20	Estado Natural	Cubierta de cade.	AC1-E	m²	$143.15
ÁREA CUBIERTA (Paredes de vidrio)	21	Estado Natural	Cubierta de eternit.	AC2-A	m²	$295.66
	22		Cubierta de losa.	AC2-B	m²	$337.87
MIXTA/MADERA-BLOQUE	23	Estado Natural	CAÑA-BLOQUES	MIX-1	m²	$70.00
	24	Estructura de madera	Bloques de cemento.	MX-1-A	m²	$192.71
	25	Estructura de hormigón armado.	Paredes de madera o caña.	MX-1-B	m²	$215.86
	26		Paredes de madera o caña con losa de cubierta.	MX-1-C	m²	$291.69
MIXTAS DE 2 PISOS (MADERA/CAÑA Y HORMIGÓN)	27	Columnas y vigas de madera con cubierta de zinc.	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña.	MX-2-A	m²	$126.57
	28	Columnas y vigas de hormigón armado con cubierta de zinc.	Losa de hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA.	MX-2-B	m²	$242.26
	29	Columnas y vigas de hormigón armado con losa de cubierta.	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña.	MX-2-C	m²	$225.42
	30		Losa de hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA.	MX-2-D	m²	$249.60
MIXTAS DE 3 PISOS (MADERA/CAÑA Y HORMIGÓN)	31	Columnas y vigas de hormigón armado con cubierta metálica.	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña.	MX-3-A	m²	$208.28
	32		Losa de hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA.	MX-3-B	m²	$250.17
	33	Columnas y vigas de hormigón armado con losa de cubierta.	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña.	MX-3-C	m²	$228.65
	34		Entrepiso de madera con bloques de cemento.	MX-3-D	m²	$255.16
MIXTA DE 1 PISO (METAL/ HORMIGÓN)	35	Estructura metálica	Cubierta de zinc o eternit.	MX-B-1-A	m²	$383.41
	36		Cubierta de losa de hormigón armado.	MX-B-1-B	m²	$370.92

MIXTAS DE 2 PISOS (METAL/ HORMIGÓN)	**37**	Estructura metálica y losa de hormigón armado o novalosa.	Cubierta de zinc o eternit.	MX-B-2-A	m²	$368.33
	38		Cubierta de losa de hormigón armado.	MX-B-2-B	m²	$378.38
VIVIENDA (1 PISO)	**39**	Clase baja	Vivienda popular.	V1-POP-A	m²	$140.00
	40	Clase media	Vivienda termino económico medio.	V1-TEM-A	m²	$200.00
	41	Clase media	Vivienda popular.	V1-POP-B	m²	$274.82
	42	Clase media	Vivienda termino económico medio.	V1-TEM-1	m²	$340.69
	43	Clase media	Vivienda 1 piso con losa de hormigón	V1-TEM-2	m²	$382.49
	44	Clase alta	Vivienda residencial.	V1-RES-A	m²	$301.93
	45	Clase alta	Vivienda residencial.	V1-RES-B	m²	$423.93
	46	Clase alta	Vivienda residencial de lujo	V1-L	m²	$589.23
VIVIENDA (2 PISOS)	**47**	Clase baja	Vivienda popular.	V2-POP	m²	$313.94
	48	Clase media	Vivienda 2 pisos cubierta zinc o eternit	V2-TEM-1	m²	$391.34
	49	Clase media	Vivienda 2 piso con cubierta-losa de hormigón	V2-TEM-2	m²	$416.77
	50	Clase alta	Vivienda residencial 2 pisos	VI-RES-2	m²	$498.70
VIVIENDA(2 A 3 PISOS)	**51**	Normal	Vivienda 2 a 3 pisos	H2-3-A	m²	$358.88
	52	Normal	Vivienda 2 a 3 pisos	H2-3-N	m²	$452.03
	53	Lujoso	Vivienda 2 y 3 pisos de lujo	H2-3-L	m²	$711.87
EDIFICIO (4-6 PISOS)	**54**	Normal	Vivienda 4 a 6 pisos	H4-6-A	m²	$468.95
	55	Normal	Vivienda 4 a 6 pisos	H4-6-N	m²	$572.95
	56	Lujoso	Vivienda 4 a 6 pisos de lujo	H4-6-L	m²	$602.60
EDIFICIO (+ DE 7 PISOS)	**57**	Clase alta	Construcción mas de 7 pisos	H7P+A	m²	$577.40
	58	Clase alta	Construcción mas de 7 pisos	H7P+B	m²	$671.77
	59	Clase alta	Construcción mas de 7 pisos con estructuras de acero especial	EA-E	m²	$1,100.00
GALPÓN ABIERTO Y CERRADO Y HORMIGÓN ARMADO O METALICO-	60	Clase baja	Paredes de bloques o metal	GAL-A-1	m²	55.00
	61	Clase baja	Paredes de bloques o metal	GAL-A-2	m²	$100.00

HABITACIONAL O INDISTRIAL	62	Clase media	Paredes de bloques o metal	GAL-A-3	m²	$141.67
	63	Clase media-alta	Paredes de bloques o metal	GAL-C-1	m²	$227.82
	64	Clase media-alta	Paredes de bloques o metal	GAL-C-2	m²	$248.75
SALONES DE EVENTOS	65	Clase media	Paredes de bloques	S-EV-1	m²	$350.00
	66	Clase media-alta	Paredes de bloques	S-EV-2	m²	$508.84
PISCINAS DE LARVAS	67	bloques de cemento.	Paredes de bloques	PISC-LV-1	m²	45.00
	68	bloques de cemento.	Paredes de bloques	PISC-RES-1	m²	$285.00
	69	bloques de cemento.	Paredes de bloques	PISC-RES-2	m²	$340.51
	70	bloques de cemento.	Paredes de bloques	PISC-LV-2	m²	$94.08
CERRAMIENTO	71	bloques de cemento.	Paredes de bloques	CERR-1	Ml	$40.00
	72	Estructura de hormigón armado.	Paredes de bloques	CERR-A	Ml	$137.10
	73		Paredes de bloques	CERR-B	Ml	$110.43
	74	Estructura de metálica.	Malla electrosoldada.	CERR-C	Ml	$109.04
	75	Estructura de caña.	Madera o Tiras de caña.	CERR-D	Ml	$38.61
CANCHA DEPORTIVA	76	Estructura con cemento o metal	Cemento y metal	C-DEP-A	m²	$80.00
	77	Estructura con cemento o metal	Cemento y metal	C-DEP-B	m²	$101.32
GARAJE CON LOSA	78	Estructura con cemento	Estructura de Hormigón-paredes de bloques y cubierta de losa	GR-A	m²	$288.70
	79	Estructura con cemento	Estructura de Hormigón-paredes de bloques y cubierta de losa con acabados de lujo	GR-B	m²	$359.21
GARAJE SIN CUBIERTA	80	Con puerta de hierro.	cemento o metal	GR-SC-A	m²	144.35
	81	Con puerta de hierro.	cemento o metal	GR-SC-N	m²	$171.63
	82	Sin puerta de hierro.	cemento o metal con acabados de lujo	GR-SC-L	m²	$184.97
ÁREA DE USO COMÚN	83			A-CM-A	m²	$55.00
	84			A-CM-B	m²	$75.33

BODEGA	85	Estructura de hormigón armado.	Losa de cubierta (VIVIENDAS).	BOD-1	m²	$288.70
	86	Estructura de hormigón armado.	Losa de cubierta (CONDOMINIO).	BOD-A	m²	$419.19
	97	Estructura de hormigón armado.	Losa de cubierta (CONDOMINIO).	BOD-B	m²	$486.89

b) FACTOR POR ACABADOS (FAca).- Referente a la calidad de las construcciones. Son 5 tipos: De lujo, Bueno, Económico, Básico tradicional y no tiene.

ACABADOS	FACTOR
De lujo	1,00
Bueno	0,90
Económico	0,70
Básico	0,60
No tiene	0,10

c) FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (FEdad).- Depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados.

CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
Hormigón	80 años
Madera y Caña	20 años
Mixta	50 años
Galpones	50 años

d) MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE).- Calcula la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$FEdad = (1 - (\left[\left(\frac{E}{Vu}\right) + \left(\frac{E}{Vu}\right)^2\right]/2))$$

Donde:

E= Edad de la construcción (año actual **–** año de construcción).
Vu= Vida útil (tabla 25 Vida útil de las construcciones típicas).

MATRIZ DESCRIPTIVA DE LA VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES, DE ACUERDO A LOS MATERIALES

No.	NOMBRE	CARACTERÍSTICAS DE MATERIALES	VIDA ÚTIL AÑOS
1	Construcción de 1 planta de mampostería de ladrillo o bloque de cemento	Materiales medianamente durables	60
2	Construcción de 1 planta de madera o caña guadua	Materiales no durables	20
3	Construcción palafítica de madera o caña guadua	Materiales no durables	10
4	Construcción de 1 planta en estructura de H.A. o metálica	Materiales durables	60
5	Construcción de 2 plantas de estructura de H.A. o metálica	Materiales durables	60
6	Construcción de 2 plantas de madera o caña guadua	Materiales no durables	20
7	Construcción mixta de 2 pisos	Materiales medianamente durables	40

8	Construcción prefabricada en PVC	Materiales durables	**60**
9	Construcción tipo de H.A. o estructura metálica	Materiales durables	**60**
10	Construcción tipo galpón de caña guadua	Materiales no durables	**20**

e) FACTOR DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (FCons).- Implica el estado de conservación de la edificación.
Se considera cuatro tipos que son: Bueno, Regular y Malo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Muy bueno	1,00
Bueno	0,95
Regular	0,90
Malo	0,85

f) FACTOR DE ETAPA (FEta).- Referente al estado de la construcción. Son 6 tipos: Terminada, en acabados, en estructura, en reconstrucción, abandonado y no tiene.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR
Terminada	1,00
En acabados	0,90
En estructura	0,80
En reconstrucción	0,80
Abandonado	0,60
No tiene	0,10

g) MEJORAS CONSTRUCTIVAS (MejConst).- Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejoras en el predio.

No.	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	PRECIO UNITARIO (M2.)	ÁREA SIG.
1	Garaje cubierto	**150,58**	shape Mejoras constructivas área
2	Cerramiento Lineal	**50**	shape predios perímetro
3	Piscina descubierta	**250**	shape Mejoras constructivas área
4	Asadero/ BBQ	**30**	por unidad
5	Cancha de cemento	**29,69**	shape Mejoras constructivas área
6	Tendal	**40,62**	shape Mejoras constructivas área
7	Camineras o pasos cubiertos	**150,58**	shape Mejoras constructivas área

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Art. 39.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Artículo 508 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) Solares No Edificados: El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,

b) Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los bienes inmuebles, considerados obsoletos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 508 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial

Autonomía y Descentralización, aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 40.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación.

Para su aplicación se sustentará en lo dispuesto en el Artículo 507 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de uno punto ocho por mil (1.8 x 1000), para las parroquias Gral. Enríquez Gallo, Carlos Espinoza Larrea, Vicente Rocafuerte y Santa Rosa, de acuerdo al valor de la propiedad.

Artículo 42.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Se tomará como base lo dispuesto en el Artículo 505 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 43.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,

b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

Artículo 44.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad de conformidad con el Artículo 506 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 45.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el título de crédito o se haya actualizado el Catastro Predial.

En este caso, se realizará el pago con base al Catastro Predial del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%

Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto predial, de conformidad con el Artículo 512 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

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

CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 46.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Artículo 47.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Artículos desde el 514 al 524 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,

2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 48.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los Predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 49.- HECHO GENERADOR.- El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Artículo 50.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

• El plano del valor de la tierra,

• Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,

• Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1.) VALOR DE TERRENO

1.a.) Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales.

Esta información es cuantificada mediante procedimientos estadísticos y permitirá definir la estructura del territorio rural y de esta manera clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios.

Definidos el territorio rural, los sectores son numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, constituyéndose como sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

• Condiciones Agronómicas del Suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);

• Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,

• Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP),** antes conocido como **SINAFRO**, además del análisis de Laboratorio de Suelos, y de la información de campo.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN SALINAS				
CÓDIGO	**NOMBRE**	**Valor Base Bienio 2026-2027**	**Esquinero Bienio 2026-2027**	**Medianero Bienio 2026-2027**
CMR1	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 1	137.10	263.25	239.32
CMR2	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 2	44.79	86.01	78.19
CMR3	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 3	37.32	71.66	65.14
CMR4	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 4	25.21	48.41	44.01
CMR5	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 5	16.80	32.26	29.33
CMR6	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 6	36.97	70.99	64.54
CMR7	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 7	20.95	40.22	36.57
CMR8	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 8	21.28	40.87	37.15
CMR9	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 9	20.95	40.22	36.57
CMR10	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 10	13.97	26.82	24.38
CMR11	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 11	35.32	67.82	61.66
CMR12	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 12	40.39	77.56	70.51
CMR13	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 13	35.32	67.82	61.66
CMR14	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 14	51.79	82.24	74.77
CMR15	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 15	43.08	49.26	44.78
CMR16	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 16	49.31	50.12	45.57
CMR17	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 17	65.40	103.86	94.41
CMR18	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 18	41.58	66.03	60.03
CMR19	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 19	99.36	173.58	157.80
CMR20	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 20	43.47	55.23	50.21
CMR21	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 21	83.42	132.49	120.44
CMR22	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 22	70.13	80.18	72.89
CMR23	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 23	48.56	55.53	50.48
CMR24	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 24	171.31	195.89	178.08
CMR25	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 25	51.26	58.62	53.29
CMR26	CORREDOR MIXTO RESIDENCIAL 26	42.66	81.92	74.47

CMT1	CORREDOR MIXTO TURISTICO 1	385.24	440.50	400.46
CMT2	CORREDOR MIXTO TURISTICO 2	36.44	52.61	47.83
CMT3	CORREDOR MIXTO TURISTICO 3	45.36	57.63	52.40
CMT4	CORREDOR MIXTO TURISTICO 4	48.41	69.89	63.54
CMT5	CORREDOR MIXTO TURISTICO 5	7.53	11.96	10.87
CMT6	CORREDOR MIXTO TURISTICO 6	8.28	13.15	11.96
ZAPP1	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 1	336.44	646.03	587.30
ZAPP2	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 2	294.20	564.92	513.56
ZAPP3	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 3	58.80	67.23	61.12
ZAPP4	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 4	53.79	85.43	77.66
ZAPP5	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 5	112.50	178.66	162.42
ZAPP6	ZONA DE ACCESO PRIVATIVO A PLAYA 6	116.50	185.02	168.20
ZEUR1	ZONA DE EXPANSION URBANA 1	13.39	15.31	13.92
ZEUR2	ZONA DE EXPANSION URBANA 2	22.20	25.38	23.07
ZEUR3	ZONA DE EXPANSION URBANA 3	22.20	25.38	23.07
ZEUR4	ZONA DE EXPANSION URBANA 4	10.22	16.24	14.76
ZEUR5	ZONA DE EXPANSION URBANA 5	8.28	13.15	11.96
ZIBI1	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 1	29.15	55.97	50.88
ZIBI2	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 2	22.25	37.81	34.37
ZIBI3	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 3	4.71	9.05	8.23
ZIBI4	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 4	4.71	9.05	8.23
ZIBI5	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 5	8.69	13.80	12.55
ZIBI6	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 6	8.28	13.15	11.96
ZIBI7	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 7	49.76	66.38	60.35
ZIBI8	ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO 8	47.78	49.67	45.16
ZPC1	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 1	25.65	37.03	33.67
ZPC2	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 2	20.95	40.22	36.57
ZPC3	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 3	37.00	37.61	34.19
ZPC4	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 4	24.41	27.91	25.37

ZPC5	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 5	33.33	38.11	34.65
ZPC6	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 6	36.65	58.21	52.92
ZPC7	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 7	52.56	60.10	54.63
ZPC8	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 8	25.25	28.87	26.24
ZPC9	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 9	10.84	17.21	15.64
ZPC10	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 10	8.95	14.22	12.92
ZPC11	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 11	22.20	23.07	20.98
ZPC12	ZONA POPULAR CONSOLIDADA 12	12.24	19.44	17.68
ZPNC1	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 1	8.28	13.15	11.96
ZPNC2	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 2	10.54	12.05	10.96
ZPNC3	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 3	9.41	13.15	11.96
ZPNC4	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 4	9.04	14.35	13.05
ZPNC5	ZONA POPULAR NO CONSOLIDADA 5	9.04	14.35	13.05
ZR1	ZONA RESIDENCIAL 1	94.85	182.12	165.57
ZR2	ZONA RESIDENCIAL 2	80.04	153.69	139.72
ZR3	ZONA RESIDENCIAL 3	69.01	132.50	120.46
ZR4	ZONA RESIDENCIAL 4	31.21	59.92	54.47
ZR5	ZONA RESIDENCIAL 5	46.81	89.88	81.71
ZR6	ZONA RESIDENCIAL 6	34.32	65.91	59.92
ZR7	ZONA RESIDENCIAL 7	23.05	44.26	40.23
ZR8	ZONA RESIDENCIAL 8	47.01	90.27	82.06
ZR9	ZONA RESIDENCIAL 9	38.27	73.50	66.82
ZR10	ZONA RESIDENCIAL 10	60.56	87.44	79.49
ZR11	ZONA RESIDENCIAL 11	29.15	55.97	50.88
ZR12	ZONA RESIDENCIAL 12	44.88	86.17	78.34
ZR13	ZONA RESIDENCIAL 13	49.14	94.36	85.78
ZR14	ZONA RESIDENCIAL 14	32.77	62.93	57.21
ZR15	ZONA RESIDENCIAL 15	44.58	85.60	77.82
ZR16	ZONA RESIDENCIAL 16	22.25	42.72	38.84

ZR17	ZONA RESIDENCIAL 17	17.79	34.15	31.05
ZR18	ZONA RESIDENCIAL 18	28.50	54.72	49.75
ZR19	ZONA RESIDENCIAL 19	72.60	139.41	126.73
ZR20	ZONA RESIDENCIAL 20	37.00	71.05	64.59
ZR21	ZONA RESIDENCIAL 21	39.69	76.21	69.28
ZR22	ZONA RESIDENCIAL 22	25.67	49.30	44.81
ZR23	ZONA RESIDENCIAL 23	26.69	33.57	30.52
ZR24	ZONA RESIDENCIAL 24	50.99	58.30	53.00
ZR25	ZONA RESIDENCIAL 25	41.64	47.62	43.29
ZR26	ZONA RESIDENCIAL 26	40.35	70.49	64.08
ZR27	ZONA RESIDENCIAL 27	66.94	76.54	69.58
ZR28	ZONA RESIDENCIAL 28	51.02	58.34	53.03
ZR29	ZONA RESIDENCIAL 29	53.41	61.07	55.51
ZR30	ZONA RESIDENCIAL 30	70.14	80.20	72.91
ZEM1	ZONA DE EXPLOTACION MINERA 1	37.85	71.72	65.20
ZEM2	ZONA DE EXPLOTACION MINERA 2	53.42	61.08	55.53
ZEQU1	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 1	385.24	440.50	400.46
ZEQU2	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 2	174.59	199.63	181.49
ZEQU3	ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO 3	57.90	50.00	50.00
ZUA1	ZONA DE USO AGRICOLA 1	3.76	4.14	4.14

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

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

- **Factores de aumento o reducción del valor** del terreno;
- **Aspectos geométricos,** localización, forma, superficie;
- **Aspectos topográficos**, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- **Accesibilidad al Riego**, permanente, parcial, ocasional;
- **Accesos y vías de comunicación**, de primer orden, segundo orden tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo.
- **Servicios básicos**, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola, hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas; y,

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN DE INDICADORES	
1. GEOMÉTRICOS: **1.1. FORMA DEL PREDIO:** ➢ REGULAR ➢ IRREGULAR ➢ MUY IRREGULAR	**COEFICIENTES** 1.00 a 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS: ➢ CAPITAL PROVINCIAL ➢ CABECERA CANTONAL ➢ CABECERA PARROQUIAL ➢ ASENTAMIENTO URBANOS	**1.00 A 0.96**
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	**2.26 A 0.65** Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2. TOPOGRÁFICOS ➢ PLANA ➢ PENDIENTE LEVE ➢ PENDIENTE MEDIA ➢ PENDIENTE FUERTE	**1.00 a 0.96**
3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO ➢ PERMANENTE ➢ PARCIAL ➢ OCASIONAL	**1.00 a 0.96**
4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN: ➢ PRIMER ORDEN ➢ SEGUNDO ORDEN ➢ TERCER ORDEN ➢ HERRADURA ➢ FLUVIAL LÍNEA ➢ FÉRREA ➢ NO TIENE	**1.00 a 0.93**
5.2 EROSIÓN: ➢ LEVE ➢ MODERADA ➢ SEVERA	**0.985 a 0.96**
5.3 DRENAJE: ➢ EXCESIVO ➢ MAL DRENADO	**1.00 a 0.96**

➢ BIEN DRENADO	
6. SERVICIOS BÁSICOS: ➢ **5** INDICADORES ➢ **4** INDICADORES ➢ **3** INDICADORES ➢ **2** INDICADORES ➢ **1** INDICADOR ➢ **0** INDICADORES	**1.00 a 0.942**

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

• Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

• Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio, se aplicarán los siguientes criterios:

VALOR DE TERRENO = Valor base x **Factores de Afectación de Aumento o Reducción** x **Superficie;**

Así: **Valoración individual del terreno**

$$\mathbf{Vls = S} \times \mathbf{Vsh} \times \mathbf{Fa}$$

❖ **Fa = FaGeo** x **FaT** x **FaAR** x **FaAVC** x **FaCS** x **FaSB.**

Donde:

Vls = Valor Individual del Terreno.
S = Superficie del Terreno.
Fa = Factor de Afectación.
Vsh = Valor de Sector Homogéneo.
FaGeo = Factores Geométricos.
FaT = Factores de Topografía.
FaAR = Factores de Accesibilidad al Riego.
FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías de Comunicación.
FaCS = Factor de Calidad del Suelo.
FaSB = Factor de Accesibilidad Servicios Básicos.

2.) VALOR DE EDIFICACIONES.

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

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

2.a.) De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;

2.b.) En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes escaleras y cubierta;

2.c.) En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;

2.d.) En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,

2.e.) Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son:

- Sauna/turco/hidromasaje;
- Ascensor;
- Escalera eléctrica;
- Aire acondicionado;
- Sistema y redes de seguridad;
- Piscinas;
- Cerramientos; y,
- Vías y caminos e instalaciones deportivas.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo del metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;

2. Sumatoria de los costos de los rubros;

3. Se determina el valor total de la construcción;

La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración en la ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado.

El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

Es posible que una construcción que tenga la misma edad que otra, este mejor conservada o tenga un mejor mantenimiento, criterio que recoge el método de Heidecke, mediante el

empleo de una tabla de depreciación por estado de conservación, tabla que, para efectos de la aplicación para la valoración de las construcciones, ha sido ajustada.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

FACTORES DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIÓN DEL CANTÓN SALINAS

Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Mixta	Caña
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,83	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,60
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,30
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,30
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,20
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,46	0,42	0,29	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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

VALOR M2. DE LA EDIFICACIÓN = Sumatoria de factores de participación por rubro x **constante de correlación del valor** x **factor de depreciación** x **factor de estado de conservación.**

EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN = Valor M2 de la Edificación x **Superficie de Cada Bloque**

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE %	A REPARAR TOTAL	DETERIORO
02	1	0.84 a 30	0

Artículo 51.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 52.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 53.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es del dos punto cero ocho por mil (2.08 x 1000), para las parroquias José Luis Tamayo y Anconcito, de acuerdo al valor de la propiedad.

Artículo 54.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda.

- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 55.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,

b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro.

En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

TIPOLOGÍA DE CONTRUCCIONES EN EL CANTÓN SALINAS

Tipología	Componente: Estado o estructura	Subcomponente: Cubierta, paredes o detalles	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	DETALLE DE TIPOLOGÍA	NOMENCLATURA	VALOR $/m² CALCULADO	FOTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPOLOGÍA
CAÑA (1 PISO)	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Paredes:** Caña natural, **Cubierta:** Zinc, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑA-1	$ 45.00	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Paredes:** Caña picada, **Cubierta:** Zinc, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑ-A	$ 110.58	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** stell panel, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO	CAÑ-B	$ 142.26	
	Tratadas	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** zinc o steel panel, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE CAÑA DE 1 PISO CON MATERIALES TRATADOS	CAÑ-C	$ 240.13	
CAÑA (2 PISO)	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Escalera:** Madera, **Entrepiso**: Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Caña picada, **Cubierta:** Cade, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO	CAÑ2-A	$ 123.25	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Escalera:** Madera, **Entrepiso:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO	CAÑ2-B	$ 213.50	
	Tratadas	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Escalera:** Madera, **Entrepiso:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE CAÑA DE 2 PISO CON MATERIALES TRATADOS	CAÑ2-C	$ 250.99	

MADERA (1 PISO)	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Piso:** Replantillo, **Paredes:** Madera, **Cubierta: Zinc**, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-1	$ 50.00	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera, **Cubierta:** Cade, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-A	$ 116.17	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Caña, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO	MAD-B	$ 189.23	
	Tratadas	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** caña picada, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE MADERA DE 1 PISO CON MATERIALES TRATADOS	MAD-C	$ 254.86	
MADERA (2 PISO)	Mal estado	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Escalera:** Madera, **Entrepiso**: Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera, **Cubierta:** Cade, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera	VIVIENDA DE MADERA DE 2 PISO EN MAL ESTADO	MAD2-A	$131.71	
	Estado natural	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Escalera:** Madera, **Entrepiso:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE MADERA DE 2 PISO EN BUEN ESTADO	MAD2-B	$213.47	
	Tratadas	Cubierta de zinc	**Estructura:** Madera, **Escalera:** Madera, **Entrepiso:** Madera, **Piso:** Replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera, **Cubierta:** zinc o asbesto, **Piezas sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas** sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE MADERA DE 2 PISO CON MATERIALES TRATADOS	MAD2-C	$293.69	
ÁREA CUBIERTA	**Estructura metálica, de caña, madera o zinc**	cubierta de zinc	**Estructura:** madera, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** zinc, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE ZINC CON ESTRUCTURA DE MADERA	AC-MAD	$ 25.00	

		cubierta metálica	**Estructura:** metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** asbesto, zinc, eternit o galvalume, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA METÁLICA CON ESTRUCTURA DE METAL.	AC1-A	$156.01	
		cubierta de eternit	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** Teja **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE TEJA CON ESTRUCTURAS DE H.A.	AC1-B	$163.94	
		cubierta de losa	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE LOSA CON ESTRUCTURAS DE H.A.	AC1-C	$208.58	
		cubierta pergolada	**Estructura:** metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** tiras y cuartones metalicos o madera **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA PERGOLADA CON ESTRUCTURAS DE METÁLICA	AC1-D	$176.30	
		cubierta de cade	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Cubierta:** Cade, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE CADE CON ESTRUCTURA H.A.	AC1-E	$143.15	
ÁREA CUBIERTA (Paredes de vidrio)	**Estructura metálica**	cubierta de eternit	**Estructura:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Vidrio, **Cubierta:** Eternit, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE ETERNIT CON ESTRUCTURAS DE MATAL. Y PAREDES DE VIDRIO	AC2-A	$295.66	
		cubierta de losa	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Vidrio, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	ÁREA CUBIERTA DE LOSA CON ESTRUCTURAS DE H.A.	AC2-B	$337.87	
MIXTA DE (1 PISO) MADERA/ CAÑA O BLOQUE	Estructura de caña	Paredes de caña	**Estructura:** Madera, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, **Instalaciones sanitarias:** simples, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** madera.	VIVIENDA MIXTA 1 CON ESTRUCTURA DE MADERA Y BLOQUES DE CEMENTO	MIX-1	$70.00	
	Estructura de madera	Bloques de cemento	**Estructura:** Madera, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 1 CON ESTRUCTURA DE MADERA Y BLOQUES DE CEMENTO	MX-1-A	$192.71	

	Estructura de Hormigón armado	Paredes de madera o caña	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 1 CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO Y PAREDES DE MADERA O CAÑA	MX-1-B	$215.86	
		Paredes de madera o caña con losa de cubierta	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Losa de Hormigón, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 1 CON ESTRUCTURA Y LOSA DE HORMIGÓN ARMADO Y PAREDES DE MADERA O CAÑA	MX-1-C	$291.69	
MIXTAS DE 2 PISOS (MADERA/ CAÑA Y HORMIGÓN)	Columnas y vigas de Hormigón armado	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña y cubierta metálica	**Estructura:** Madera, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Madera **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas**: Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 COLUMNAS Y VIGAS DE H.A. CON ENTREPISO Y PAREDES DE MADERA	MX-2-A	$126.57	
		Entrepiso de losa de Hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA. Y cubierta metálica	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Losa de Hormigón armado **Paredes:** Bloques de cemento en PB y madera o caña en PA, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 ESTRUCTURA DE H.A.Y PAREDES DE MADERA/CAÑA Y BLOQUES DE CEMENTO	MX-2-B	$242.26	
	Estructura de HA en PB y estructura de madera o caña en PA	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña	**Estructura:** Hormigón armado en PB y madera en PA, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Madera **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 ESTRUCTURA DE H.A. EN P.B. Y MADERA O CAÑA EN P.A. CON ENTREPISO DE MADERA Y PAREDES	MX-2-C	$225.42	
		Entrepiso de losa de Hormigón armado con paredes de madera o caña	**Estructura:** Hormigón armado en PB y madera en PA, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado, **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 ESTRUCTURA DE H.A. EN P.B. Y MADERA O CAÑA EN P.A, LOSA DE H.A. Y PAREDES DE MADERA O CAÑA	MX-2-D	$249.60	

MIXTAS DE 3 PISOS (MADERA/ CAÑA Y HORMIGÓN)	Columnas y vigas de Hormigón armado	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña y cubierta metálica	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Madera **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas**: Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 3 COLUMNAS Y VIGAS DE H.A. CON ENTREPISO Y PAREDES DE MADERA	MX-3-A	$208.28	
		Entrepiso de losa de Hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA. Y cubierta metálica	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Losa de Hormigón armado **Paredes:** Bloques de cemento en PB y madera o caña en PA, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 3 ESTRUCTURA DE H.A.Y PAREDES DE MADERA/CAÑA Y BLOQUES DE CEMENTO	MX-3-B	$250.17	
	Estructura de HA en PB y estructura de madera o caña en PA	Entrepiso de madera con paredes de madera o caña	**Estructura:** Hormigón armado en PB y madera en PA, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Madera **Paredes:** Madera o caña, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 3 ESTRUCTURA DE H.A. EN P.B. Y MADERA O CAÑA EN P.A. CON ENTREPISO DE MADERA Y PAREDES	MX-3-C	$228.65	
		Entrepiso de losa de Hormigón con bloques de cemento en PB y paredes de madera y caña en PA.	**Estructura:** Hormigón armado en PB y madera en PA, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 3 ESTRUCTURA DE H.A. EN P.B. Y MADERA O CAÑA EN P.A, LOSA DE H.A. Y BLOQUES DE CEMENTO	MX-3-D	$255.16	
MIXTA DE 1 PISO (METAL/ HORMIGÓN)	Estructura metálica	Cubierta metálica	**Columnas y vigas:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio.	VIVIENDA MIXTA 1 ESTRUCTURA Y CUBIERTA METÁLICA	MX-B-1-A	$383.41	
		Cubierta de losa de Hormigón armado	**Columnas y vigas:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio.	VIVIENDA MIXTA 1 ESTRUCTURA METÁLICA, LOSA DE CUBIERTA.	MX-B-1-B	$370.92	

MIXTAS DE 2 PISOS (METAL/ HORMIGÓN)	Estructura metálica y entrepiso de Hormigón armado o novalosa	Cubierta metálica	**Columnas y vigas:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado o novalosa, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 ESTRUCTURA METÁLICA, LOSA DE H.A. Y CUBIERTA METÁLICA	MX-B-2-A	$368.33	
		Cubierta de losa de Hormigón armado	**Columnas y vigas:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Losa de Hormigón armado o novalosa, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventana:** Aluminio y vidrio o madera.	VIVIENDA MIXTA 2 ESTRUCTURA METÁLICA, LOSA DE ENTREPISO Y CUBIERTA DE H.A.	MX-B-2-B	$378.38	
VIVIENDA (1 PISO)	Clase baja	Vivienda popular 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento sin enlucir, **Cubierta:** Zinc, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO POPULAR	V1-POP-A	$140.00	
	Clase media	Vivienda popular 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** Cerámica, **Paredes:** Bloques de cemento, enlucido y pintado, **Cubierta:** Zinc, eterneit o steel panel, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO ECONÓMICO	V1-TEM-A	$200.00	
	Clase media	Vivienda popular 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, enlucido y pintado, **Cubierta:** Zinc, eterneit o steel panel, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO POPULAR	V1-POP-B	$274.82	
	Clase media 1	Vivienda termino económico medio 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica o similar **Cubierta:** Eternit, **Instalaciones sanitarias:** Medio **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** Aluminio y vidrio	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO ECONOMICA MEDIA (1)	V1-TEM-1	$340.69	

	Clase media 2	Vivienda termino económico medio 2	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica o similar **Cubierta:**Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medio **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** Aluminio y vidrio	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO ECONOMICA MEDIA (2)	V1-TEM-2	$382.49	
	Clase media	Vivienda residencial	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, **Cubierta:** Eternit, **Instalaciones sanitarias:** simples. **Instalaciones eléctricas:** empotradas, aire acondicionado, **Puertas:** Madera o metálica, **Ventanas:** Aluminio, vidrio, **Reja:** Metálica. **Tumbado:** Gypsum	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO ECONÓMICO MEDIO	VI-RES-A	$301.93	
	Clase alta 1	Vivienda residencial	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, **Cubierta:** Eternit, **Instalaciones sanitarias:** Altos, agua caliente, hidromasaje, tumbado, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, aire acondicionado, **Puertas:** Madera o metálica, **Ventanas:** Aluminio, vidrio, **Reja:** Metálica. **Tumbado:** Gypsum, **Revestimiento en paredes:** Piedra	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO ECONOMICA ALTO	VI-RES-B	$423.93	
	Clase alta 2	Vivienda lujosa	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica o porcelanato **Cubierta:** Eternit, **Instalaciones sanitarias de 1ra calidad:** agua caliente, hidromasaje, **Cocina:** lujosa con acabados de marmol, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, aire acondicionado, **Puertas:** Madera o metálica, **Ventanas:** Aluminio, vidrio, **Reja:** Metálica. **Tumbado:** Gypsum, **Revestimiento en paredes:** Piedra	VIVIENDA DE 1 PISO TIPO LUJOSA	V1-L	$589.23	
VIVIENDA 2 PISOS	Clase baja	Vivienda popular 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Madera.	VIVIENDA DE 2 PISO TIPO POPULAR	V2-POP	$313.94	

	Clase media 1	Vivienda termino económico medio 1	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Zinc, asbesto, galvalume o eternit, **Instalaciones sanitarias:** económicas **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** alumunio y vidrio	VIVIENDA DE 2 PISO TIPO ECONOMICA MEDIA (1)	V2-TEM-1	$391.34	
	Clase media 2	Vivienda termino económico medio 2	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Entrepiso:** Hormigón armado **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medio **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** Aluminio y vidrio	VIVIENDA DE 2 PISO TIPO ECONOMICA MEDIA (2)	V2-TEM-2	$416.77	
	Clase alta 1	Vivienda residencial	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Losa:** Cubierta eternit, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medio **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera, **Ventanas:** Aluminio y vidrio	VIVIENDA DE 2 PISO TIPO ECONOMICA ALTO	VI-RES-2	$498.70	
VIVIENDA (2 a 3 PISOS)	Normal	Edificio de 3 pisos	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, eternit, **Instalaciones sanitarias:** Medios, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** Yeso	EDIFICIO DE 3 PISOS - TERMINO ECONOMICA MEDIA	H2-3-A	$358.88	
	Normal	Edificio de 3 pisos	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, eternit, **Instalaciones sanitarias:** 1ra calidad, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** gypsum	EDIFICIO DE 3 PISOS - TERMINO ECONOMICA MEDIO-ALTO	H2-3-N	$452.03	
	Lujosa	Edificio de 3 pisos	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Mamposteria, **Pisos:** Cerámica o porcelanato **Cubierta:** Eternit o zinc, **Instalaciones sanitarias:** Altos, agua caliente, hidromasaje. **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, aire	EDIFICIO DE 3 PISOS - LUJOSA	H2-3-L	$711.87	

			acondicionado, **Cocina:** Lujosa con acabados en marmol **Puertas:** Madera o metálica, **Ventanas:** Aluminio, vidrio, **Reja:** Metálica. **Tumbado:** Gypsum, **Revestimiento en paredes:** Piedra				
EDIFICIO (4-6 PISOS)	Estructura de Hormigón armado	Cubierta metálica	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, eternit, **Instalaciones sanitarias:** Medios, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** Yeso	EDIFICIO DE 4-6 PISOS	H4-6-A	$468.95	
	Estructura de Hormigón armado	Cubierta metálica	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, eternit, **Instalaciones sanitarias:** 1ra calidad, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** gypsum	EDIFICIO DE 4-6 PISOS CON CUBIERTA METÁLICA	H4-6-N	$572.95	
	Estructura de Hormigón armado	cubierta de losa de Hormigón armado	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Altos, agua caliente, hidromasaje, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** gypsum, **Revestimiento en paredes:** Piedra.	EDIFICIO DE 4-6 PISOS CON LOSA DE CUBIERTA	H4-6-L	$602.60	
EDIFICIO (+ DE 7 PISOS)	Estructura de Hormigón armado	cubierta de losa de Hormigón armado	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medios, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** losa enlucido con cemento	EDIFICIO DE MAS DE 7 PISOS	H7P+A	$ 577.40	
	Estructura de Hormigón armado	cubierta de losa de Hormigón armado	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medios, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** losa enlucido con cemento	EDIFICIO DE MAS DE 7 PISOS	H7P+B	$ 671.77	

	Estructura de Hormigón armado	cubierta de losa de Hormigón armado	**Estructura:** Acero especial, **Piso:** Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones sanitarias:** Medios, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas y ventanas:** Aluminio, vidrio, **Tumbado:** losa enlucido con cemento mas gypsum	EDIFICIO DE MAS DE 7 PISOS	EA-E	$ 1,100.00	
GALPON ABIERTO Y CERRADO Y HORMIGÓN ARMADO O METALICO- HABITACIONAL O INDUSTRIAL	Estructura de Hormigón armado o metalico liviano	Cubierta de zinc	**Cimentacion:** Hormigón simple, **Columnas y vigas:** Caña o madera **Piso:** Replantillo, Hormigón simple, **Cubierta:** zinc, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	GALPON ABIERTO	GAL-A-1	55.00	
	Estructura de Hormigón armado o metalico liviano	Cubierta de zinc	**Cimentacion:** Hormigón simple, **Columnas y vigas:** Metalico liviano **Piso:** Replantillo, Hormigón simple, **Cubierta:** zinc, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	GALPON ABIERTO	GAL-A-2	$100.00	
	Estructura de Hormigón armado o metalico	Cubierta de steel panel	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Columnas y vigas:** Metalico pesado, **Piso:** Replantillo, Hormigón simple, **Cubierta:** Asbesto, zinc o galvalumes, **Instalaciones eléctricas:** sobrepuestas.	GALPON ABIERTO	GAL-A-3	$ 141.67	
	Estructura de Hormigón armado o metalico	Cubierta de zinc	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** bloques de cemento **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, **Instalaciones sanitarias:** Economica, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera y enrrollable.	GALPON CERRADO	GAL-C-1	$227.82	
	Estructura de Hormigón armado o metalico	Cubierta de zinc	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado o Metálica, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** bloques de cemento **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, **Instalaciones sanitarias:** Economica, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, **Puertas:** Madera y enrrollable.	GALPON CERRADO	GAL-C-2	$248.75	
SALONES DE EVENTOS	Estructura de Hormigón armado	Cubierta de zinc, madera o cade	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** solado o Cerámica **Cubierta:** Zinc, madera, cade, galvalume, asbesto, **Instalaciones sanitarias:** Economica, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:**	SALON DE EVENTO CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	S-EV-1	$ 350.00	

			Madera y metálica, **Ventanas:** Aluminio y vidrio				
	Estructura de Hormigón armado	Cubierta de eternit	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** Zinc, galvalume, asbesto, **Instalaciones sanitarias:** de 1ra calidad, **Instalaciones eléctricas:** empotradas, **Puertas:** Madera y metálica, **Ventanas:** Aluminio y vidrio, **Tumbado:** gypsum	SALON DE EVENTO CON ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO	S-EV-2	$ 399.60	
PISCINA DE LARVAS	paredes de bloque de cemento	Sin enlucir	**Estructura:** tubos plasticos, **Piso:** plastico, **Paredes:** recubierto con plastico	PISCINA DE LARVAS EN CAMARONERAS	PISC-LV-1	45.00	
	Muro con malla electrosoldada	recubrimiento de Cerámica en paredes	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Muros, **Recubrimiento:** Cerámica.	PISCINA CON RECUBRIMIENTO DE CERÁMICA	PISC-RES-1	$285.00	
	paredes de bloque de cemento	Enlucidas	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento, **Recubrimiento:** Cerámica, **Acabados:** de primera calidad	PISCINA CON RECUBRIMIENTO DE CERÁMICA	PISC-RES-2	$340.51	
	paredes de bloque de cemento	Enlucidas	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** cemento, **Paredes:** Bloques de cemento, recubierto con plastico y cubierta con estructura de tubo plastico y techado plastico	PISCINA DE LARVAS EN CAMARONERAS	PISC-LV-2	$94.08	
CERRAMIENTO	Estructura de Hormigón armado	bloques de cemento	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento	CERRAMIENTO DE H.A. CON BLOQUES DE CEMENTO	CERR-1	$ 40.00	
	Estructura de Hormigón armado	bloques de cemento	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado, **Paredes:** Bloques de cemento	CERRAMIENTO DE H.A. CON BLOQUES DE CEMENTO	CERR-A	$137.10	

		Malla elestrosoldada	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Hormigón armado, **Paredes:** Malla elestrosoldada.	CERRAMIENTO DE H.A. CON MALLA ELECTROSOLDADA	CERR-B	$110.43	
	Estructura de metálica	Malla elestrosoldada	**Cimentacion:** Hormigón armado, **Estructura:** Metálica, **Paredes:** Malla electrosoldada.	CERRAMIENTO DE ESTRUCTURA METÁLICA CON MALLA ELECTROSOLDADA.	CERR-C	$109.04	
	Estructura de madera	Tablones de madera	**Cimentacion:** Hormigón simple, **Estructura:** Madera, **Paredes:** Tablones de madera o Tiras de caña	CERRAMIENTO DE ESTRUCTURA Y TABLONES DE MADERA	CERR-D	$38.61	
CANCHA DEPORTIVA	Estructura de Hormigón	Piso cemento	**Piso:** Hormigón antideslizante, **Instalaciones eléctricas:** Alumbrado	CANCHA DEPORTIVA	C-DEP-A	$80.00	
	Estructura de metálica	Arcos metalicos	**Piso:** Hormigón antideslizante, **Instalaciones eléctricas:** Alumbrado **Cerramiento:** bloques de cemento o malla **Cubierta:** metálica	CANCHA DEPORTIVA	C-DEP-B	$101.32	
GARAJE CON LOSA	Garaje dentro de condominios	Losa	**Estructura:** Hormigón armado o metálica, **Piso:** Hormigón antideslizante, **Paredes:** Bloques de cemento, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones eléctricas:** Empotrados.	GARAJE CON LOSA DENTRO DE CONDOMINIOS	GR-A	$288.70	
	Garaje dentro de condominios	Losa	**Estructura:** Hormigón armado o metálica, **Piso:** Hormigón antideslizante, **Paredes:** Bloques de cemento, rebestidos de Cerámica, **Cubierta:** Losa de Hormigón armado, **Instalaciones eléctricas:** Empotrados, **Instalaciones sanitarias:** de 1ra calidad	GARAJE CON LOSA DENTRO DE CONDOMINIOS	GR-B	$359.21	
GARAJE SIN CUBIERTA	LIBRE	PISO CEMENTO	**Piso**: Hormigón antideslizante o piedra granito	GARAJE ABIERTO	GR-SC-A	144.35	
	SIN PUERTA DE INGRESO	Paredes de bloque	**Piso**: Hormigón simple, **Paredes:** bloques de cemento, **Puerta de ingreso principal**: Hierro negro	GARAJE SIN CUBIERTA DE INGRESO	GR-SC-N	$171.63	

	CON PUERTA DE INGRESO	Paredes de bloque	**Piso**: Hormigón antideslizante, **Paredes:** bloques de cemento **Puerta de ingreso principal:** Hierro galvanizado y **Fachada externa:** acabados de 1ra calidad	GARAJE SIN CUBIERTA Y CON PUERTA DE INGRESO	GR-SC-L	$184.97	
ÁREA DE USO COMUN	ÁREAs exteriores	En condominios, residencias, salones de eventos, hoteles	ÁREAs de circulacion, patios. etc.	ÁREAS DE USO COMUN	A-CM-A	$55.00	
	ÁREAs exteriores	En condominios, residencias, salones de eventos, hoteles	ÁREAs de circulacion, recreativas, juegos, porch, terrazas sociales, patios. etc.	ÁREAS DE USO COMUN	A-CM-B	$75.33	
BODEGA	Estructura de Hormigón armado	Viviendas	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** replantillo y Hormigón simple, **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica **Cubierta:** eternit o losa, **Instalaciones eléctricas:** empotradas o sobrepuestas, **Puertas:** Madera	BODEGA DE H.A. CON CUBIERTA DE ZINC O ETERNIT	BOD-1	$288.70	
	Estructura de Hormigón armado	En condominios, residencias, salones de eventos, hoteles	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** Hormigón **Paredes:** Bloques de cemento, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** losa **Instalaciones eléctricas:** empotradas **Puertas:** Metálicas	BODEGA DE H.A. CON CUBIERTA DE LOSA	BOD-A	$419.19	
	Estructura de Hormigón armado	En condominios, residencias, salones de eventos, hoteles	**Estructura:** Hormigón armado, **Piso:** Hormigón **Paredes:** Bloques de cemento y revestidas de Cerámica, **Pisos:** Cerámica, marmeton o similar **Cubierta:** losa **Instalaciones eléctricas:** empotradas **Puertas:** Madera tratada	BODEGA DE H.A. CON CUBIERTA DE LOSA	BOD-B	$486.89	

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las Disposiciones legales, el Plano Valorativo Urbano (Lámina 1/1 2025) de los Sectores Homogéneos y Rurales contentivos en esta Ordenanza Municipal, entrará en vigencia para el Bienio comprendido dentro del Período comprendido desde el Primero de Enero del 2026 hasta el 31 de diciembre del 2027, manteniendo la Tabla de Tipologías de Construcción y la Banda Impositiva. Sin embargo, se incorpora un porcentaje de incremento en el valor del metro cuadrado del Suelo, mismo que no deriva un aumento considerable en el valor de los tributos prediales.

Así, mismo se conceden las exoneraciones y exenciones determinadas en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

SEGUNDA.- En la presente Ordenanza Municipal, se establece que el Catastro Predial de la Propiedad Horizontal, está sujeto a la Alícuota Porcentual del Terreno y a la Tabla de

Clasificación con sus valores especificados en las Normas Técnicas y en los Parámetros Específicos de Avalúos.

TERCERA.- Para efectos de fijar el canon anual de arrendamiento de áreas de suelo urbanizable protegido, se considerará el valor de 6,47 multiplicado por diez mil y su resultado se divide para cincuenta.

CUARTA.- Para las creaciones, lotizaciones y legalizaciones de terrenos urbanizables, se debe cumplir de manera imperativa con los procedimientos de valoración del suelo y de las edificaciones si existieren, con el correspondiente levantamiento de información y posterior ingreso al Sistema de Catastro y Avalúos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas.

QUINTA.- Se actualizará el catastro predial en los casos que se considere necesario y con los datos mensuales que suministren los responsables del Registro de la Propiedad y las Notarías, de conformidad a como lo tipifica la presente Ordenanza Municipal.

SEXTA.- Los Títulos de Crédito por Tributos Prediales, en base a lo dispuesto por el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, la Ley Contra Incendios y otras leyes conexas, incorporará los siguientes rubros:

- Valor del Impuesto Predial.
- Valor de Tasa por mantenimiento catastral.
- Valor de Tasa por Recolección de Basura.
- Valor de Tasa por Contribución Especial de Mejoras.
- Valor del dos por mil por Recargo a solares No Edificados.
- Valor por Título de Crédito.

SÉPTIMA.- La Obras ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Salinas, tanto en los Sectores Urbanos como en los Sectores Rurales, derivan semejanzas de zonas homogéneas y geográficas, consecuentemente se generan avalúos similares tanto del Suelo como de las Edificaciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese toda ordenanza y resoluciones que sobre la materia haya sido expedida con anterioridad a la expedición del presente instrumento legal.

DISPOSICIÓN DE FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial del Ecuador, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal y en el dominio web institucional.

Dada y firmada, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Salinas, a los diecinueve días del mes de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
DENNIS XAVIER CORDOVA SECAIRA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Dennis Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

Firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA CEDEÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Enzo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Salinas, **CERTIFICO** que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Salinas, en dos debates, correspondientes a la sesión ordinaria del 11 de diciembre de 2025 (primer debate) y sesión ordinaria del 19 de diciembre de 2025 (segundo debate).

Firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA CEDEÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL: Salinas, a los veintitrés días del mes de diciembre de 2025, de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALINAS PARA EL BIENIO 2026 – 2027.-** Ejecútese y publíquese en la forma prevista en la ley.

Firmado electrónicamente por:
DENNIS XAVIER CORDOVA SECAIRA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Dennis Córdova Secaira
ALCALDE DEL CANTÓN SALINAS

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Ing. Dennis Xavier Córdova Secaira, Alcalde del Cantón Salinas, el 23 de diciembre de 2025.

Lo certifico.- Cantón Salinas, 23 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
ENZO OLIMPO NAVIA CEDEÑO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Enzo Olimpo Navia Cedeño
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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