



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

AÑO 2

N°10

DAULE, 03 ENERO DEL 2012

CONTENIDO

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 - 2013”

“ORDENANZA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL 2012 - 2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN DAULE”

**Sr. Pedro Salazar Barzola
Alcalde de Daule**

**Lcda. Maritza González Chaguay
Concejala**

**Dr. Carlos Maya Ruiz
Vicealcalde**

**Prof. Betty Rivas Mórán
Concejala**

**Sr. Alfredo Paredes Catute
Concejal**

**Dr. Rafael Ruiz López
Concejal**

**Dr. Freddy Bajaña Reyes
Concejal**

**Dr. Manuel Briones Macías
Concejal**

**Sr. Galo Bajaña Reyes
Concejal**

**Sr. Pablo León Salazar
Concejal**

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE DAULE

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, la Carta Magna, en su artículo 270 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 establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 55 literal I que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencia exclusiva de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 139 del COOTAD, que trata sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 494 establece 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. En este sentido, el artículo 496 del mencionado cuerpo legal, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, conforme a lo previsto en el Art. 492 del COOTAD, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

EN uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a del Art. 57, y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 - 2013”

Art. 1.- OBJETO.- El I. Concejo Municipal de Daule, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el bienio 2012 - 2013.

Art. 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana de la cabecera cantonal de Daule, parroquia satelital La Aurora y en los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales: Laurel, Limonal, Juan Bautista Aguirre y Los Lojas.

Art. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el GAD I. Municipalidad del cantón Daule.

Art. 4.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aunque careciesen de personería jurídica, como lo señala el artículo 24 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, usufructuarios o poseedores de bienes raíces localizados en el interior de las áreas urbanas. Son responsables del pago del tributo, quienes sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el COOTAD y en el artículo 26 de la Codificación del Código Tributario.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-

La siguiente documentación forma parte de la presente ordenanza:

- Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores, subsectores y manzanas.
- Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con su tipología.
- Plano de valoración del suelo urbano, por metro cuadrado.

Art. 6.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastros administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades.

La Dirección Financiera Municipal ha procedido a notificar a los propietarios a través de la prensa escrita, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

Art. 7.- DEL CATASTRO PREDIAL URBANO.- Es el inventario de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

7.1.- Información jurídica.- Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule; y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el Libro de Registro Municipal del bien de su propiedad o patrimonio; si fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

7.2.- Información físico-técnica.- Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares o lotes, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

7.3. Información económica y tributaria.- Datos económicos producto de la aplicación de información técnica, generados por los avalúos comerciales o estimados reales, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

7.4.- De la ficha predial urbana.- Documento que recoge información jurídica, técnica; obtenida por medio del levantamiento y empadronamiento de los predios urbanos. La información catastral que consta en la ficha predial urbana, se diseñó de conformidad con los requerimientos de la I. Municipalidad de Daule.

N° 1.- Datos de ubicación o localización.

Parroquia, subsector, barrio, cooperativa, parcelación, fraccionamiento, lotización, ciudadela, urbanización, esquinero, medianero.

Identificación del predio.

Código predial actual: sector, manzana, código de ciudadela, división de manzana, solar, divisiones de solar, PHV., PHH.

Código predial anterior: sector, zona, manzana, CD, solar.

Código urbanístico.

Dirección del predio, número de zaguán o predio.

N° 2.- Derecho sobre el predio.

Datos de escritura: Notaría, cantón, fecha de elaboración de escritura, N° de folio, de registro de propiedad, repertorio, alícuota, área de solar, área de construcción, fecha de inscripción. Titular de dominio: Persona natural: apellidos, nombres, cédula o RUC, fecha de nacimiento, domicilio, e-mail; persona jurídica: razón social, representante legal.

N° 3.- Características del solar.

Propiedad: Particular, municipal, estatal.

Estado: Vacío, vacío con relleno; cerramiento: total, parcial; construido, en construcción con avance de obra de: 30%, 60%, 80%.

Arrendado: Contrato vigente, registro de arrendamiento y fecha, nombre de arrendatario.

Forma: Regular, irregular.

Propiedad: Estatal, particular, municipal.

Frente, fondo: Área calculada, diferencia de área.

Topografía: A nivel, ascendente, descendente, accidentado.

Tipo: Seco, inundable, inestable, rocoso.

Uso: Vivienda, plazoleta, parqueo, agrícola, deportivo, comunal, complejo recreativo, parque, otros.

Linderos y mensuras.**N° 4.- Información complementaria.**

Vías: Pavimento rígido, flexible, adoquín, lastre, terraplén.

Alumbrado, alcantarillado, bordillos, recolección de basura, aceras: adoquín, hormigón simple; cunetas, agua potable: por red o tanquero; energía eléctrica, medidor de consumo: número; red telefónica: número.

N° 5.- Traslación de dominio.

Compra venta, dación en pago, herencia, legado, donación, permuta, adjudicación.

N° 6.- Gráfico del predio.**N° 7.- Características de la construcción y especificaciones técnicas.**

Propietario, posesionario de predio: municipal, estatal, particular. Entrega de obra: Notaría, N° de registro de la propiedad, área de construcción, fecha registro catastral, apellidos y nombres. Permiso de construcción, número, fecha, área de construcción. Inspección final, número, fecha, área de construcción. Nombre de: condominio, edificio, centro comercial.

Edificaciones:

Edificación principal y anexos.

Número de pisos.

Alícuota de propiedad horizontal (%).

Área de construcción según levantamiento, área construida sobre losa, área en construcción sobre losa: 30, 60, 80%; en construcción: 30, 60, 80%, vida útil, años de construcción, estado de conservación: nuevo, bueno, regular, malo, obsoleto.

Uso de edificaciones: residencial, religioso, educación, público, oficina, militar, comercial, parqueo, industrial, salud, otros.

Especificaciones técnicas

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

Piso: Tierra, madera, hormigón simple, hormigón armado.

Sobrepiso: No tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetone, duelas de madera, mármol.

Paredes: No tiene, caña, madera, bloques, metálica.

Cubierta: No tiene, zinc, galbalúm, asbesto, teja, losa de hormigón armado.

Tumbado: No tiene, cartón prensado, yeso, yeso con estructura metálica, fibra de madera, fibra mineral, enlucido.

Instalaciones eléctricas: Empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

Instalaciones especiales: No tiene, instalaciones exteriores especiales, ascensor, hidromasaje, sauna, vapor, piscina, acondicionador de aire central.

Edificaciones industriales: Silos, galpones: abierto, cerrado, liviano, pesado, pavimento rígido interior, pavimento flexible interior.

N° 8.- Uso de las edificaciones.

Residencial, comercial, residencial-comercial, industrial, turístico, estación de servicio, público, parqueo, militar, religioso, beneficencia.

Educación: Parvulario, primaria, secundaria, unidad educativa, técnico, superior, nombre del establecimiento.

Salud: Hospital, maternidad, subcentro de salud, dispensario, policlínico, centro médico, centro para minusválidos, nombre.

Financiero: Cooperativa de ahorro y crédito, banco, mutualista, nombre.

N° 9.- Observaciones.

N° 10.- Participantes de la actividad catastral.

N° 11.- Ubicación del predio en la manzana.

7.5.- Del título de dominio de los predios.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón.

7.6.- De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar o lote de propiedad estatal, municipal o particular.

7.7.- De la información catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta; entre otros, de:

- Derechos sobre el predio urbano.

- Código predial actual.

- Características del solar o lote y de edificaciones.

- Avalúos de solar y edificaciones.

- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y área de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, área de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, área sobre losa, porcentaje de avance de obra de edificaciones en construcción, etc.

- Modificación de avalúos por aplicación de factores de aumento o reducción, valor del suelo, de edificaciones, variaciones en área de solar y/o construcciones, etc.

7.8.- Desarrollo tecnológico.- Desde el año 2006, teniendo de base imagen satelital, la I. Municipalidad digitalizó los predios urbanos, de manera que la información catastral se enlace con los predios digitalizados y viceversa, para lo cual se utilizó el Sistema de Información Geográfica, S.I.G.

Los predios urbanos constarán con fotografía, conteniendo códigos de identificación correspondientes a cada propiedad, conforme a su ubicación.

Art. 8.- DE LOS AVALÚOS.

La valoración es la estimación del valor del bien inmueble, determinando su costo. El valor es el grado de cualidad y utilidad de bienes inmuebles que poseen aptitud para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar por las cuales se da un valor en base a la estimación que se les otorga.

GAD I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE

VALORES DE SUELO URBANO POR M2 Y RANGO DE MANZANAS POR SECTORES Y SUBSECTORES

SECTOR	SUB-SECTOR	URB./PRE.COOP / COOP. / LOT. /SITIO	RANGO DE MANZANAS	VALOR BASE DEL SUELO POR M ² . (\$)	
1	1A	BARRIO CENTRO	3 a 7, 11 a 16	95,00	
			18, 19	90,00	
			1, 2, 8 a 10, 20, 21	80,00	
			17, 22 a 28	70,00	
			29	65,00	
2	2A	BARRIO CENTRO	16, 17	80,00	
			13 a 15	75,00	
			18	70,00	
			19, 20	65,00	
	2B	BARRIO CENTRO	10, 11, 12	90,00	
			3 a 6	80,00	
			2, 7	70,00	
3	3A	BARRIO SUR	1	60,00	
			2	65,00	
			3	70,00	
			4, 5	65,00	
		BELEN	6	70,00	
			7, 30, 31	60,00	
		LOT. SU SOLAR	40, 41	60,00	
		COOP. ENRIQUE GIL GILBERT	42, 43, 44	65,00	
			45	70,00	
			46, 54	60,00	
			47 a 49	55,00	
			50 a 53, 55	50,00	
		LOT. CENTRO AGRICOLA	58	70,00	
			59, 66	65,00	
	3B		LOT. CENTRO AGRICOLA	56, 57	60,00
				60 a 62	55,00
				63, 67	45,00
	3C		EL RECUERDO	64, 65	50,00
				8, 29, 32	55,00
		9, 10, 28		50,00	
		11 a 15, 26, 27, 33, 35		45,00	
16 a 20, 25, 34		40,00			
21 a 24		35,00			
LOT. SU SOLAR		37 a 39		45,00	
PRE.COOPERATIVA VICENTE PIEDRAHITA	36	10,00			
4	4A	LOT. SIXTO RUGEL BRIONES	9, 10	45,00	
		PARCELACION AGRICOLA CHINA	22 a 24, 540 a 543	45,00	
		LOT. ROSARIO ISABEL	25	45,00	
		LOT. CENTRAL	39, 40	45,00	
		LOT. JULIO CALDERON	71	45,00	
		LOT. YOLITA	72 a 74	45,00	
		LOT. BELEN	120 a 123	45,00	
		BARRIO EL CISNE	5, 6	55,00	
		LOT. AGRICOLA BAHAMONDE	231, 232, 259 a 261, 266	30,00	
		PRE-COOP. 1ro. DE MAYO	267	35,00	
		COOP. DE VIVIENDA BANIFE	352, 353, 357, 358, 361 a 368	45,00	
		COOP. DE PRODUCCION ARROCERA LOS POZOS	509	30,00	
		LOT. MARIANITA#2	433, 434	45,00	
		LOT. MARIANITA#3	435	45,00	
		LOT. MARIANITA#4	477, 478	45,00	
		LOT. MARIANITA#5	485, 486	45,00	
		AGRICOLA BAHAMONDE	506	30,00	
		LA Y	507 a 508	30,00	

4B	LOT. YOLITA	75 a 77	35,00
	LOT. BELEN	117 a 119	45,00
	BARRIO EL CISNE	1 a 4, 7, 8	50,00
	COOP. DE VIVIENDA BANIFE	331 a 351, 354 a 356, 359, 360, 369, 370	25,00
	COOP. ENMA CASTRO	410, 411	35,00
	LOT. MARIANITA # 2	412, 413, 429, 431,432	35,00
	LOT. MARIANITA # 3	436, 437	35,00
	LOT. MARIANITA # 4	475, 476	35,00
	LOT. MARIANITA # 5	487, 488	35,00
	SINDICATO DE TRABAJADORES MUNICIPALES	483, 484	10,00
4C	LOT. YOLITA	78 a 80	20,00
		81 a 87; 94 a 110	10,00
	LOT. BELEN	111 a 116	30,00
	LOT. PEDRO ISAIAS	303 a 330	20,00
	LOT. AGRICOLA BAHAMONDE	215, 226 a 230, 233 a 238, 253 a 258, 262 a 265, 269, 270 a 275	20,00
	PRE-COOP. 1ro. DE MAYO	268	30,00
	LOT. SINDICATO DE CHOFERES	371 a 385	25,00
	LOT. MARIANITA # 2	414,428,430	25,00
	LOT. MARIANITA # 3	438 a 440	25,00
	LOT. MARIANITA # 5	489,490	15,00
	PRE-COOP. DE VIVIENDA JULIO CARCHI	479 a 482	10,00
	PRE-COOP. HEROES DE TIWINZA	502 a 505	10,00
	4D	BY PASS (LOT. SIXTO RUGEL BRIONES)	11
LOT. LOS POZOS		Mz. 510, cód. cdla.1.	10,00
PARCELACION AGRICOLA CHINA		12 a 21	10,00
LOT. ROSARIO ISABEL		26 a 32	10,00
LOT. CENTRAL		33 a 38; 41 a 57	12,00
LOT. JULIO CALDERON		69,70	10,00
COOP. RUMIÑAHUI		58 a 68	10,00
LOT. LA YOLITA		88 a 93	10,00
ADYACENTE SAN JOSE		124	12,00
LOT. SAN JOSE		125,126,128 a 131; 133 a 141	10,00
COOP. ASAAD BUCARAM		127, 132, 142 a 145	10,00
COOP. SANTIAGO LOPEZ		150, 151	10,00
PRE-COOP. LOS DAULIS		156 a 161	10,00
COOP. SIMON BOLIVAR		167	10,00
COOP. DE AHORRO Y CREDITO SALITRE		166	10,00
LOT. EL TRIUNFO		146 a 149; 152 a 155; 162 a 165	12,00
COOP. FLOR DE DAULE		177	10,00
COOP. SEÑOR DE LOS MILAGROS		178 a 180	10,00
LOT. EL TRIUNFO		168 a 172, 174 a176, 205 a 211	12,00
LOT. EL TRIUNFO		173,201 a 204	15,00
PRE. COOP. 20 DE JUNIO		181 a182	10,00
COOP. EL PEDREGAL		212 a 214	8,00
PRE-COOP. JUAN BAUTISTA AGUIRRE		183 a 200	10,00
LOT. AGRICOLA BAHAMONDE		216 a 225; 239 a 252; 276 a 284	8,00
LOT. PEDRO ISAIAS		285 a 302	8,00
LOT. MARIANITA # 1		386 a 409	10,00
LOT. MARIANITA # 2		415 a 427	10,00
LOT. MARIANITA # 3		441 a 455	10,00
LOT. MARIANITA # 4		456 a 470, 473, 474	10,00
LOT. MARIANITA # 5		491 a 501	10,00
COOP. DE PRODUCCION ARROCERA LOS POZOS		510 a 518	2,00
BY PASS DERECHO (DESDE COOP. ASSAD BUCARAM HASTA SALIDA A STA. LUCIA,)		519 a 536	2,50
ADY. A PEDRO ISAIAS Y AGRICOLA BAHAMONDE		537 a 539	2,50

5	5A	URB. VILLAS DEL DAULE	Mz. 68, cód. cdla.1.	45,00	
		BY PASS IZQUIERDO (ENTRADA A DAULE)	1 a 10	30,00	
		LOT. RIBERAS DEL DAULE	11 a 37	30,00	
		BY PASS IZQUIERDO (ENTRADA A DAULE)	38 a 46	15,00	
		BY PASS IZQUIERDO (ENTRADA A DAULE)	47	12,00	
		BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	52,53	15,00	
	5B	BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	51	15,00	
		BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	68	15,00	
		BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	69	10,00	
		BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	70,71	12,00	
	5C	BY PASS IZQUIERDO (ENTRADA A DAULE)	48,49	10,00	
		BY PASS DERECHO (ENTRADA A DAULE)	50	12,00	
	5D	MAGRO ; ENTRADA A DAULE	54 a 67	8,00	
	9	9A	HCDA. SANTA ANA	1	7,00
			HCDA. SANTA ANA, HCDA, SAN JORGE Y HCDA. SAN ANTONIO	11	7,00
			URBANIZACION ONIX LA JOYA	Mz. 05, cód. cdla.1.	84,53
URBANIZACION BRILLANTE LA JOYA			Mz. 08, cód. cdla.3.	84,53	
URBANIZACION ZAFIRO LA JOYA			Mz. 08, cód. cdla.2.	84,53	
URBANIZACION ESMERALDA LA JOYA			Mz. 06, cód. cdla.1.	84,53	
URBANIZACION RUBI LA JOYA			Mz. 08, cód. cdla.1.	84,53	
URBANIZACION DIAMANTE LA JOYA			Mz. 08, cód. cdla.4.	84,53	
URBANIZACION TURQUESA LA JOYA			Mz.05, cód. cdla.3.	84,53	
URBANIZACION PLATINO LA JOYA			Mz.05, cód. cdla.2	84,53	
URBANIZACION MURANO LA JOYA			Mz.05, cód. cdla.4	84,53	
URBANIZACION AMBAR LA JOYA			Mz.05, cód. cdla.5	84,53	
URBANIZACION QUARZO LA JOYA			Mz.05, cód. cdla.6	84,53	
URBANIZACION PLAZA MADEIRA			Mz.02, cód. cdla.1 y 2	84,53	
URB. ALTOS DEL RIO			Mz. 11, cód. cdla.1.	84,53	
HCDA. SAN ANTONIO			Mz. 2 cod.0	70,00	
9B		HCDA. SANTA ANA Y HCDA. SAN ANTONIO	2	5,00	
		HCDA. LA AMALIA	3,4	5,00	
		HCDA. SAN JORGE	5	5,00	
		HCDA. SAN JORGE	8	5,00	
9C	HCDA. LA AMALIA	6,7	3,00		
	HCDA. LA AMALIA	9	3,00		
	HCDA. LA CANDELARIA	10	3,00		

10	10A	CAMPOSANTO PARQUE DE LA PAZ (ZONA URBANIZADA)		50,00
	10B	CAMPOSANTO PARQUE DE LA PAZ (ZONA URBANIZADA)		10,00
	10C	CAMPOSANTO PARQUE DE LA PAZ (ZONA NO URBANIZADA)		3,00
		CAMPOSANTO PARQUE DE LA PAZ (ZONA NO URBANIZADA CON PENDIENTE FUERTE)		3,00
11	11A	COMPañIA DE VIVIENDAS VICOLINCI	1 A 3; 4 A 13, 18 AL 41, 49 AL 61, 68 AL 75	96,60
		URBANIZACIÓN VOLARE I Y II ETAPA	Mz. 1, cód. cdla.1 y 2	96,60
		URB. MONTE BELUNO	Mz. 100, cód. cdla.1.	70,00
	11B	COMPañIA DE VIVIENDAS VICOLINCI	1,2; 14 AL 17; 43 AL 48; 62 AL 67; 76 AL 78	20,00
		COLEMBAS DE SAN ENRIQUE	100, 200	20,00
11C	COLEMBAS DE SAN ENRIQUE	400	5,00	
12	12A	SANTA MARIA DE CASA GRANDE	1 a 44	108,68
		FINCAS DE CASA GRANDE	55	35,00
		AURA DE VILLA CLUB I ETAPA	Mz. 50, cód. cdla.1.	84,53
		AURA DE VILLA CLUB II ETAPA	Mz. 45, cód. cdla.1.	84,53
		VILLA CLUB -BOREAL	Mz. 45, cód. cdla. 2.	84,53
		VILLA CLUB- COSMO	Mz. 45, cód. cdla. 3	84,53
		VILLA CLUB- DORAL	Mz. 45, cód. cdla. 4	84,53
		VILLA CLUB -ESTELAR	Mz. 45, cód. cdla. 5	84,53
		VILLA CLUB - FLORAL	Mz. 45, cód. cdla. 6	84,53
		VILLA CLUB - GALAXIA	Mz. 45, cód. cdla. 7	84,53
		VILLA CLUB - HERMES	Mz. 45, cód. cdla. 8	84,53
		VILLA CLUB - IRIS	Mz. 45, cód. cdla. 9	84,53
	VILLA CLUB - JUPITER	Mz. 45, cód. cdla. 10	84,53	
	VILLA CLUB - KRYPTON	Mz. 45, cód. cdla. 11	84,53	
12B	FINCAS DE CASA GRANDE	46 a 54; 58	25,00	
	FINCAS DE CASA GRANDE	56,57	25,00	
12C	FINCAS DE CASA GRANDE	45	12,00	
13	13A	URBANIZACION HOLLYWORD PARK-SAMBOCITY	Mz. 90, Cód. Cdla. 1	85,00
		LOTIZACION VICRIEL SA	1 a 41	84,53
	13B	PRECOOPERATIVA DE VIVIENDA NUEVA AURORA HCDA. EL CAPRICO	42 a 78, 93	25,00
		LA GLORIA (PARROQUIA LA AURORA)	90	10,00
		79 a 88	20,00	
14	14A	URBANIZACION MATICES	1 a 57; 72 a 74; Mz. 100 Cód. Cdla. 1 y 2	84,53
		PARROQUIA LA AURORA - Km. 10	58 a 61	6,00
		URBANIZACION MILANN I, II, III, IV ETAPAS	Mz. 69, cód. cdla.1,2,3,4	90,56
		URBANIZACION CATALUÑA	Mz. 68, cód. cdla.1	90,56
		URBANIZACION LAGUNA AZUL	Mz. 71, cód. cdla.1	85,00
		URBANIZACION MARINA D'OR	Mz. 67 Cód. Cdla. 1	91,00
		PARROQUIA LA AURORA - CANTERA DEL TRANSITO	62	4,00
	14B	PARROQUIA LA AURORA	63, 65 a 67	20,00
		PARROQUIA LA AURORA	64	15,00
		PARROQUIA LA AURORA	68	20,00
	14C	PARROQUIA LA AURORA	69	4,00
		PARROQUIA LA AURORA	70,71	7,00

15	15A	LOTIZACION LA DELICIA	51 a 88	42,26
		LOTIZACION ALFA	89 a 91	10,00
		PARROQUIA LA AURORA	92, 93	10,00
		PARROQUIA LA AURORA (SITIO EL RECREO,VOLUNTAD DE DIOS)	94	15,00
		PARROQUIA LA AURORA (ASOCIACION DE COMERCIANTES)	96	15,00
		PARROQUIA LA AURORA	100	42,26
		URBANIZACION FUENTES DEL RIO	Mz. 100 cod.1	90,56
		URBANIZAION CASTILLA	Mz.94, cód. cdl.3,	90,56
		URBANIZACION BONATERRA	Mz.94, cód. cdl.1,	90,56
		URBANIZACION BRISAS DEL NORTE	Mz.94, cód. cdl.2,	90,56
		URBANIZACION SAN ANTONIO	Mz.92, cód. cdl.1,	90,56
		URBANIZACION MALAGA I	Mz.95, cód. cdl. 1	90,56
		URBANIZACION MALAGA II	Mz. 50, cód. cdl.1.	90,56
		URBANIZACION COMPOSTELA	Mz. 95 cod.2	90,56
		AGRICOLSA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI	Mz. 101,102	20,00
		PUERTA REAL	Mz. 104 a 107	15,00
		PARROQUIA LA AURORA (RECREO, MATAPALO)	Mz. 95	45,00
		VIA A LA ISLA ENRIQUE GALLARDO Y OLGA BELLA	108	15,00
	15B	VIDCAE (LA AURORA)	1 a 49	8,45
		PARROQUIA LA AURORA	50, 95	2,00
ISLA ENRIQUE GALLARDO (LA AURORA)		103	10,00	
PARROQUIA LA AURORA (LAS MALVINAS)		109	10,00	
30	30A	CABECERA PARROQUIAL JUAN BAUTISTA AGUIRRE	1, 2, 7, 14,15	13,00
	30B	CABECERA PARROQUIAL JUAN BAUTISTA AGUIRRE	3 a 6, 8 a 13	8,00
31	31A	CABECERA PARROQUIAL LAUREL	3 a 5; 23, 29 a 31, 37 a 39; 47, 48, 51, 52, 54	15,00
	31B	CABECERA PARROQUIAL LAUREL	1, 2, 6 a 28; 32 a 36; 40 a 46; 49, 50, 53, 55	9,00
		LOTIZACION LOS LLANOS (CABECERA PARROQUIAL LAUREL)	56 a 79	9,00
32	32A	CABECERA PARROQUIAL LIMONAL	3, 5, 6, 14 a 16	12,00
	32B	CABECERA PARROQUIAL LIMONAL	1, 2, 4, 7 a 13, 17 a 28	8,00
33	33A	CABECERA PARROQUIAL LOS LOJAS	1 a 11	8,00

8.3.- Coeficiente de corrección de avalúo del terreno.

Si fuere necesario, se aplicará coeficiente de corrección de avalúo en lotes ubicados en área territorial urbana, destinados a cultivo permanente y ciclo corto; y ganadería, de conformidad con lo siguiente:

APLICACION DE COEFICIENTE DE CORRECCION DE AVALUO	
Cultivo permanente y ciclo corto	Coeficiente: 0.5
Ganadería	Coeficiente: 0.5

8.4.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.

De conformidad con lo establecido en el **COOTAD**, se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, servicios básicos y tipo de suelos.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo, obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del cantón.**

- **Área de lote o solar.**

- **Coeficientes de aumento o reducción:**

- **Coeficiente geométrico:**

- **Factores:**

- **Frente.-** Para la aplicación del factor frente, se considerará lo siguiente:

Cuando la longitud del frente del lote a valuar sea menor que la mitad de la longitud del frente tipo, se aplicará coeficiente 0.84.

Cuando la longitud del frente del lote a valuar sea mayor que el doble de la longitud del lote tipo, se aplicará coeficiente 1.19.

- **Fondo.-** Se determina considerando la longitud del fondo del lote tipo y del lote a valuar. Si la longitud del fondo del lote a valuar es mayor que la del lote tipo, genera franjas con su correspondiente área; generando depreciación o reducción en cada una de ellas:

Área de franja 1 (longitud de fondo de lote a valuar es igual o menor que longitud del fondo tipo).

Área de franja 2 (longitud de fondo de lote a valuar es mayor a longitud fondo tipo. Existirán franjas conteniendo áreas de conformidad con la longitud del fondo que tuviere el lote a valuar, respecto a longitud de fondo tipo.

Franja 1: Factor: 1.00

Franja 2: Factor: $0.70 \cdot 1.00$

Franja 3: Factor: $0.70 \cdot 0.70$

Franja 4: Factor: $0.49 \cdot 0.70$

Franja 5: Factor: $0.343 \cdot 0.49$

Si existieren más franjas, el factor aplicar en franja seis en adelante será $0.343 \cdot 0.49$.

- **Área.-** Para determinar el factor área se establece la relación: área de lote tipo y de lote a valuar. Se determina máximo 1.20 y mínimo 0.80 para factor de aumento o reducción de área.

- **Factor área (FA) = $0.20(ALT/ALV)+0.80$.**

- **Irregularidad.-** Es la relación de la raíz cuadrada del área del mayor rectángulo inscribible y área de lote a valuar. Aplica solo a las áreas irregulares.

- **Factor de irregularidad (FI) = $AMRI/ALV$ (RAIZ CUADRADA).**

- **Aplicación de incremento porcentual en predios destinados a comercio.** De ser necesario se aplicará un incremento porcentual a predios destinados a comercio de la siguiente manera:

Los predios esquineros destinados a comercio, tendrán porcentaje de incremento de 20%.

Los predios medianeros destinados a comercio, tendrán porcentaje de incremento de 15%.

En predios destinados a comercio ubicados en áreas comerciales de menor intensidad, correspondiente a barrios, ciudadelas, se aplicará porcentaje de incremento de 10%.

- **Coefficiente topográfico:**
- **Factor:**
Anivel: 1.00
Ascendente: 0.97
Descendente: 0.96
Accidentado: 0.50
- **Coefficiente tipo de suelo:**
- **Factor:**
Seco: 1,00.
Inundable: 0.90.
Inestable: 0.80.
Rocoso: 0.60.
- **Factor: tipo de suelo.**
El tipo de suelo existente en un solar o lote tiene incidencia en la valoración, cuando las características del suelo guardan relación con posibilidades favorables o desfavorables de edificar sobre el solar o lote.
En el área urbana del cantón Daule existen de manera predominante suelos con las siguientes características:
 - **Secos.-** Son suelos óptimos sobre los cuales se puede construir cualquier tipo de edificación.
 - **Inundables.-** Suelos que requieren material de relleno para poder construir sobre ellos y en ciertos casos se necesita de cimentaciones especiales para poder edificar sobre ellos.
 - **Inestables.-** Son suelos que contienen fallas geológicas. Podría darse el caso que por existir fallas geológicas que han modificado de manera peligrosa los taludes, su valor comercial sea poco significativo con la posibilidad de que la I. Municipalidad no permita ocupar estas áreas por el peligro inminente que representan.
 - **Rocosos.-** Son suelos que por su composición geológica por lo general están destinados a la explotación minera.
- **Coefficiente por servicios básicos:**
Los servicios básicos determinados son: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y recolección de basura.
- **Factor:**
Todos los servicios: 1.00
Menos un servicio básico: 0.95
Menos dos servicios básicos: 0.90
Menos tres servicios básicos: 0.85
Ningún servicio básico: 0.70
Cada coeficiente será resultante de la multiplicación de sus factores de aumento y reducción.
El producto de los coeficientes dará como resultado el coeficiente total que para determinar el valor de la propiedad urbana se multiplicará el área de terreno y el valor por metro cuadrado del suelo existente en cada subsector.
Para efecto del pago del impuesto predial urbano, el coeficiente total no será mayor a 1.2 y menor a 0.80.
Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción a través de coeficientes; de conformidad con lo establecido.
Debido al movimiento comercial actual de la propiedad inmobiliaria urbana, y principalmente el creciente desarrollo urbanístico de área territorial de la parroquia urbana satélite La Aurora, el valor del suelo se incrementa en determinadas áreas territoriales, lo que genera aumento en los avalúos de las propiedades. La I. Municipalidad, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, actualizará de manera permanente los valores del suelo en los lotes que se encuentren en desarrollo y que contaren con aprobación del Concejo Municipal.

8.5.- Valoración de edificaciones.- Luego del diagnóstico y levantamiento realizado a sectores y subsectores integrados por suelos sobre los cuales se levantan edificaciones conformadas por diversos elementos constructivos, se estableció la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón. Sobre los valores del mercado inmobiliario, se consideró la actual capacidad de pago de los habitantes del área urbana.

La valoración de edificaciones está dada por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, su ubicación, número de pisos, oferta y demanda del mercado inmobiliario. El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con su tipo, da como resultado el valor o avalúo comercial de la edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor comercial o estimado real de las edificaciones, se considera:

Para determinar el valor comercial o estimado real de las edificaciones, se considera:

- **Área de la o las construcciones** que se levantan sobre el suelo.
- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- **Factor de depreciación de las edificaciones.**
Está dado por:
 - Vida útil de la edificación.
 - Años de construcción.
 - Estado de conservación.
- Para determinar la depreciación se utilizará la tabla de Ross - Heydecke.
- **Vida útil.-** Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.
- **Años de construcción.-** Se determinarán los años que tiene de construida la edificación.
- **Estado de conservación.-** Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
 - **Nuevo.-** Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.
 - **Bueno.-** Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.
 - **Regular.-** Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
 - **Malo.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.
 - **Obsoleto.-** Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas. Las construcciones así calificadas no tendrán valor.

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

A continuación constan las tablas de tipología de edificaciones y valores por metro cuadrado de construcción aprobados por el I. Concejo Municipal, por cada tipo:

**TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M2 DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES
PARA EL BIENIO 2012 – 2013
ESTRUCTURA: HORMIGÓN ARMADO – METÁLICA**

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCIÓN COMPONENTES BÁSICOS	VALOR APROBADO
Habitacional Mixta Nº pisos: hasta 2	Piso: H. simple-madera; sobrepiso: no tiene-cemento alisado; paredes: madera - caña; cubierta: zinc-galbalúm-asbesto cemento; tumbado: no tiene - cartón prensado - yeso; instalaciones eléctricas: sobrepuestas; instalaciones sanitarias: piezas sanitarias económicas.	94.60
Habitacional económica Nº pisos: 1	Piso: H. simple; sobrepiso: no tiene - cemento alisado - vinil; paredes: bloques; cubierta: zinc - galbalúm - asbesto cemento; tumbado: yeso - cartón prensado; instalaciones eléctricas: sobrepuestas - empotradas; instalaciones sanitarias: piezas económicas.	195.50

Habitacional medio N° de pisos: hasta 2	Piso: H. simple - armado, sobre piso: baldosas - cerámica; paredes: bloques; cubierta: asbesto cemento - losa - zinc - galbalúm; tumbado: yeso - yeso estructural - enlucido; instalaciones eléctricas: empotradas - sobrepuestas; instalaciones sanitarias: medio.	264.87
Habitacional de primera N° de pisos: hasta 2	Piso: H. simple-armado; sobrepiso: marmetón - cerámica - porcelanato - mármol; paredes: bloques; cubierta: losa - teja; tumbado: enlucido - fibra de madera - fibra mineral (armstrong); instalaciones sanitarias: de primera; instalaciones eléctricas: empotradas; instalaciones especiales: hidromasaje - sauna - vapor.	327.93
Habitacional de lujo N° de pisos: hasta 2	Piso: H. simple-armado; sobrepiso: mármol-porcelanato - marmetón - duelas de madera; paredes: bloques; cubierta: losa - teja; tumbado: enlucido - fibra de madera - fibra mineral; instalaciones sanitarias con piezas de excelente calidad; instalaciones eléctricas: empotradas; instalaciones especiales: (todas).	403.61
Edificio 3-4 pisos	Piso: hormigón simple y/o armado; sobrepiso: baldosa - cerámica - marmetón - porcelanato - mármol - duelas de madera, paredes: bloques; cubierta: losa - asbesto cemento; tumbado: enlucido, instalaciones sanitarias con piezas tipo medio o de primera, instalaciones eléctricas: empotradas; instalaciones especiales: (todas).	365.77
Edificio 5-9 pisos	Piso: H. simple y/o armado; sobrepiso de baldosa - cerámica - marmetón - porcelanato - mármol - duelas de madera, paredes de bloques, cubierta: losa - asbesto cemento; tumbado: enlucido; instalaciones sanitarias con piezas tipo medio o de primera, instalaciones eléctricas: empotradas; instalaciones especiales: (todas).	454.06
Edificio 10 o más pisos	Piso: H. simple y/o armado; sobrepiso de baldosa - cerámica - marmetón - porcelanato - mármol - duelas de madera, paredes de bloques, cubierta: losa - asbesto cemento; tumbado: enlucido; instalaciones sanitarias con piezas tipo medio o de primera, instalaciones eléctricas: empotradas; instalaciones especiales: (todas).	498.21
TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN COMPONENTES BÁSICOS	VALOR APROBADO
Galpón abierto 1 piso	Piso: H. simple-tierra; sobrepiso: no tiene - cemento alisado; cubierta: zinc - galbalúm - asbesto cemento; instalación eléctrica:	75.68

ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
Rústica 1 a 2 pisos	Piso: madera-tierra; sobrepiso: no tiene; paredes: caña - madera; cubierta: zinc - galbalúm; tumbado: no tiene; instalación eléctrica: sobrepuesta.	31.53
Mixta 1 a 2 pisos	Piso: hormigón simple - madera; sobrepiso: cemento alisado; paredes: bloques; cubierta: zinc - galbalúm - asbesto cemento; tumbado: cartón prensado - yeso; instalaciones eléctricas: empotradas - sobrepuestas; instalaciones sanitarias: tiene - no tiene.	63.06
Galpón 1 piso	Piso: tierra - hormigón simple; sobrepiso: no tiene - cemento alisado; paredes: madera - bloques; cubierta: zinc - galbalúm - asbesto cemento; tumbado: no tiene; instalaciones eléctricas: no tiene - sobrepuestas; instalaciones sanitarias: tiene - no tiene.	44.15
Cobertizo 1 piso	Piso: tierra; sobrepiso: no tiene; paredes: caña - madera; cubierta: zinc - galbalúm; tumbado. No tiene; instalación eléctrica: no tiene - sobrepuesta; instalaciones sanitarias: no tiene.	37.84

8.6.- Avalúo de edificaciones no terminadas.- A los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30%. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en 80%. Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área

constará incluida en "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Componentes de edificaciones en construcción	Porcentaje de avance de obra %
Movimientos de tierra, excavación, y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas.	30
Cimentación, estructura, paredes o cubierta.	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	80

Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alcúotas correspondientes a los predios de cada condómino.

8.7.- Avalúo total del predio urbano.- El avalúo comercial o estimado real del predio urbano, es resultante de la suma del avalúo del lote o solar y del avalúo de las construcciones.

Art. 9.- IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto setenta y cinco por mil (0.75%) y un máximo del cinco por mil (5%) que se aplicará de conformidad con el siguiente rango de avalúos:

TABLA DE RANGO PARA CÁLCULO DE BASE DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL – BIENIO 2012-2013					
RANGO DE AVALÚOS			TARIFA POR MIL(MINIMA)		TARIFA POR MIL(MÁXIMA)
0.00	A	5450	EXONERADO		5
5451	A	10000	0.75		5
10000.01	A	2000000	1.25		5
2000000.01	EN ADELANTE		1.35		5

CASOS ESPECIALES

CAMPOSANTO PARQUE DE LA PAZ.

- En predios destinados a lotes en zonas urbanizadas, se considera en los precios de venta en el mercado inmobiliario el valor de \$ 2.700,00.
- En predios destinados a mausoleos, se considerará de los precios de venta el valor más bajo de ellos que corresponde a USD 38.494,00 a este valor se le aplicará tarifa de 0.50 por mil. Se considerará macrolote el área territorial que tenga como mínimo 10.000 m2.
- En áreas destinadas a macrolotes, se establecerá su valor comercial o estimado real, al que se aplicará tarifa de 1.5 por mil.
- En áreas destinadas a panteones, se considerará de los precios de venta existentes el valor de USD 10.000,00, al que se aplicará tarifa de 1.5 por mil.
- En áreas destinadas a mini panteones, se considerará de los precios de venta existentes el valor de USD 7.000,00, al que se aplicará tarifa de 1.5 por mil.
- En los predios destinados a osarios en tierra se considerará de los precios de venta, el valor de \$ 500,00.
- En los predios destinados a osarios en altura considerará de los precios de venta, el valor de \$ 258,84.
- Para formar el catastro y establecer el valor comercial o 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 afectaren a cada predio. La tarifa que contiene el artículo 315 ibídem se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá a pedido de los interesados hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 10.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean estos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido.

Art. 11.- CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS.- Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasifican de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción:

A Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.

A1 Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.

A2 Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.

A3 Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.

A4 Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.

A5 Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100% de exoneración por Ley del Anciano.

A6 Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del Anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.

A7 Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

A8 Casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, BEV, asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda. (Sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aún cuando los demás estén sin terminar).

A9 Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por la Municipalidad.

A10 Solar con nueva edificación terminada entregada a la Municipalidad.

A11 Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.

A12 Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con el correspondiente permiso de reparación otorgado por la Municipalidad.

A13 Solar y edificación que tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, r.m.b.m.u.

A14 Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.

A15 Solar y edificación que pertenecen a instituciones de beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.

A16 Solar y edificación que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública.

A17 Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación.

A18 Solar con o sin edificación destinado a agricultura.

A19 Solar con o sin edificación destinado a ganadería.

A20 Solar con o sin edificación en suelo accidentado.

A21 Solar con o sin edificación en suelo rocoso.

B Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.

B1 Solar con edificación de propiedad particular, destinado a renta.

B2 Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona, destinado a renta.

C Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.

C1 Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial.

C2 Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona.

D Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.

D1 Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona, declarada obsoleta.

D2 Solar de propiedad municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.

D3 Solar de propiedad municipal, sin edificación.

D4 Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con 100% de exoneración por la edificación, en aplicación de Ley del Anciano.

D5 Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del Anciano.

D6 Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

D7 Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 r.m.b.m.u. del trabajador en general.

E Solar y edificación de propiedad particular con uso industrial.

E1 Solar y edificación con propiedad particular de otra persona, con uso industrial.

E2 Edificación de propiedad particular con uso industrial en solar de propiedad de otra persona.

F Solar con valor mayor a veinte y cinco r.m.b.m.u. del trabajador en general.

F1 Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.

F2 Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.

F3 Solar no edificado que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.

F4 Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.

F5 Solar de propiedad particular, con cerramiento total.

F6 Solar calificado como no edificado, destinado a estacionamiento de vehículos.

F7 Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.

F8 Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el IESS, BEV, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.

F9 Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.

F10 Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola, ubicado dentro del área territorial urbana.

F11 Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.

F12 Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por la Municipalidad, previo informe de salud pública al haber sido declarada en obsolescencia.

- F13** Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- F14** Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.
- F15** Solar calificado como no edificado, de propiedad de organismo internacional de función pública o Estado extranjero, siempre que esté destinado a dichas funciones.
- F16** Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el I.E.E.S., B.E.V. o en una mutualista.
- F17** Solar no edificado, de propiedad particular, con 100% de exoneración por aplicación de Ley del Anciano.
- F18** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con exoneración del 50% por Ley del Anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- F19** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con aplicación porcentual de exoneración por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
- G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.
- G2** Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en solar de propiedad de otra persona.
- H** Solar con edificación autorizada por la Municipalidad con fines educativos.
- I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- I1** Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
- I2** Edificación de propiedad eclesiástica, en solar de otra persona.
- J** Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- J2** Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- K** Solar y edificación destinados a hotel.
- K1** Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinada a hotel.
- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
- L** Solar con edificación de interés histórico y, o artístico.
- M** Solar y edificación de propiedad municipal.
- N** Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
- O** Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u organismo internacional de función pública.
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- Q** Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización municipal.
- R** Solar y edificación pertenecientes a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.

S Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de la Ley a favor del ciego.

S1 Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley a favor del ciego.

Art. 12.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es la I. Municipalidad de Daule.

Se considerará como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

De conformidad con el COOTAD los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible para los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Este impuesto adicional se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para el caso de los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

LIQUIDACIÓN DEL RECARGO ANUAL A SOLARES NO EDIFICADOS

Base imponible	Alícuota impositiva
Avalúo comercial o estimado real	2 por mil

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A SOLARES NO EDIFICADOS

Base imponible	Alícuota impositiva
Avalúo comercial o estimado real	1 por mil

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO ANUAL ADICIONAL POR CONSTRUCCIONES OBSOLETAS

Base imponible	Alícuota impositiva
Avalúo comercial o estimado real	1 por mil

No se considerará como solar edificado, aquel que sólo tenga cerramiento y/o canchas deportivas. En urbanizaciones, no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un período de cinco años (5), transcurridos a partir de la fecha en que el I. Concejo Municipal haya otorgado la correspondiente autorización para la venta de solares. Los solares no edificados deberán contener cerramientos y se mantendrán limpios. Los propietarios de solares no edificados deberán limpiar los solares, manteniéndolos libres de maleza y más elementos.

Art. 13.- PERIODO DE PAGO DEL IMPUESTO.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario codificado, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 14.- De conformidad con el **COOTAD**, el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

Art. 15.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

El Departamento de Catastros y Avalúos realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

15.1.- Inclusión, reinclusión: El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

15.2.- Fusión y fraccionamiento, división: Del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

15.3.- Transferencia de dominio

15.4.- Rectificaciones por error en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

Art. 16.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

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

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el GAD, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Catastro.

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya realizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 17.- Los Notarios y Registrador de la Propiedad del cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Jefatura de Avalúos y Catastro Municipal, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, de las particiones entre

condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas que se hubieren autorizado o registrado.

Art. 18.- Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo hecho.

Art. 19.- Los urbanizadores y lotizadores remitirán en los primeros diez días de cada mes, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, y una vez que se haya aprobado el proyecto correspondiente, un listado completo de los compradores de vivienda y/o solares expresando que se encuentra listo o en condiciones de suscribir la correspondiente escritura pública a favor del comprador, y harán constar en la minuta respectiva que este declara en forma expresa que autoriza a las partes contratantes, al señor Notario o a tercer poseedor de copia autorizada de la escritura para obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón, así como su incorporación al catastro municipal.

Si los gastos fueren realizados por la Municipalidad, estos serán devueltos por el comprador o nuevo propietario, los que de no ser cancelados, serán cargados con sus intereses en las emisiones de títulos de crédito por impuestos.

Art. 20.- La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2012, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN GENERAL

En todo lo que no se encuentre previsto en la presente ordenanza se aplicará las disposiciones establecidas para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en leyes conexas.

DISPOSICIÓN FINAL

Derógase la Ordenanza de Catastro y Avalúo bienal 2010 - 2011 de la Propiedad Inmobiliaria Urbana del Cantón Daule.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTON DAULE

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

Certifico: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 - 2013**” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule, en las sesiones ordinarias de los días viernes 23 y viernes 30 de diciembre del 2011, en primero y segundo debate respectivamente.

Daule, 30 de diciembre del 2011

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 - 2013” y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en las Gaceta Oficial Municipal y Registro Oficial.

Daule, 30 de diciembre del 2011

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTON DAULE

Sanciono y ordeno la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Registro Oficial, la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012 - 2013”, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule, a los treinta días del mes de diciembre del 2011.

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE DAULE

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, la Carta Magna, en su artículo 270 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 establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en su Art. 55 literal I que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencia exclusiva de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 139 del COOTAD, que trata sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 494 establece 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. En este sentido, el artículo 496 del mencionado cuerpo legal, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, conforme a lo previsto en el Art. 492 del COOTAD, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

EN uso de las atribuciones que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a del Art. 57, y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“ORDENANZA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL 2012 - 2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN DAULE”

CAPÍTULO I GENERALIDADES DEL CATASTRO RURAL

Art. 1.- OBJETO.- El I. Concejo Municipal de Daule, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio 2012-2013.

Art. 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales o rústicos ubicados en la jurisdicción cantonal de Daule, cuyas propiedades se encuentren ubicadas fuera de la cabecera cantonal y de los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales: Los Lojas, Juan Bautista Aguirre, Laurel y Limonal. Forman parte del predio rural, el suelo, agua, edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que se encuentren en él.

Art. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos es el Estado a través del GAD I. Municipalidad del Cantón Daule.

Art. 4.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aunque careciesen de personería jurídica, como lo señala el artículo 23 del Código Tributario; sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces localizados en el interior de las áreas rurales.

Son responsables del pago del tributo, quienes sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Tributario.

Art. 5.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forma parte de la presente ordenanza, la siguiente documentación:

- 5.1. Plano de valoración del suelo rural, por hectárea, considerada por sectores ubicados en área poligonales.
- 5.2. Tabla resumen de valores del suelo rural por hectárea a predios destinados a agricultura, y por metro cuadrado a predios destinados a habitacional o vivienda, educacional, comercial, religioso, recreacional e industrial.
- 5.3. Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con componentes constructivos que conforman su tipología.

Art. 6.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección Financiera a través del Departamento de Avalúos y Catastros, administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, para lo cual aplicará normas de avalúo para el suelo rural; así como para edificaciones, y el plano conteniendo valores de suelo, que permita generar la tarifa impositiva que servirá de base para establecer el valor del impuesto predial de la propiedad rural.

La Dirección Financiera Municipal deberá notificar a los propietarios por medio de la prensa o por cartel que se exhibirá en la planta baja de la municipalidad, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral y del avalúo. Deberá formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial rural.

Art. 7.- CATASTRO PREDIAL RURAL.- Constituye el inventario de bienes inmuebles de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que genera información catastral debidamente documentada, de conformidad con:

7.1. Información jurídica: Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Daule. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral rural de Daule, identificado a través del código catastral actual que se asigna a cada propiedad rural, de manera numérica, no repetible con otro predio. En caso de propiedades sometidas al Régimen de propiedad horizontal; cada unidad en condominio estará identificada geográficamente por el código catastral actual. Para el caso de parcela en posesión, ésta constará en el registro catastral actual en calidad de posesionario, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada.

7.2. Información físico-técnica: Datos físico - técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de código catastral: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo rural por hectárea; así como por metro cuadrado en caso de terreno destinado a habitacional o vivienda, educacional, comercial, religioso, recreacional e industrial; componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman. El levantamiento en campo de predios rurales, se realizará por medios electrónicos, así como se utilizará imagen satelital, que permite visualizar en considerable porcentaje las propiedades y corroborar la ubicación de predios levantados en suelo rural.

7.5.1. Ubicación, código catastral actual, identificación predial y registro catastral.- La aplicación del código catastral es necesaria para ubicar geográficamente al predio. El código catastral actual está constituido por: Provincia, cantón, parroquia, polígono, sector, parcela. Adicionalmente se establecerá el nombre del recinto y sitio, en caso de existir.

La información que consta en el registro predial rural de la I. Municipalidad, contiene: identificación predial y registro catastral. Para efecto de control de la tributación predial rural, el código catastral actual, se enlaza con la información que contiene la identificación predial y registro catastral.

7.5.2. Derecho sobre el predio

Titular del dominio: persona natural, persona jurídica,
Apellidos, nombres; razón social, representante legal, dirección domiciliaria de propietario, correo electrónico, número telefónico, R.U.C., C.I., nombre del predio; datos de notaría: provincia, cantón, fecha de elaboración de escritura, registro de propiedad, inscripción en Registro de la Propiedad: cantón, fecha de inscripción: año, mes, día; números de folio y repertorio.

7.5.3. Forma de transferencia del dominio

Venta, adjudicación, dación en pago, donación, herencia, permuta, particiones extrajudiciales, otros.

7.5.4. Características de la parcela

Estado: vacío, construido, en construcción con avance de obra de: 30%, 60%, 80%, con o sin producción.

Forma: regular, irregular.

Destino de parcela

Topografía: Terreno plano, ligeramente plano, inclinado, fuertemente inclinado, accidentado.

Tipo: Seco, inundable, inestable, rocoso.

Uso: Agrícola, forestal, ganadero, vivienda, comunal, complejo recreativo, deportivo; educativo: municipal, estatal, particular; salud: municipal, estatal particular; otros.

Posesionario de parcela: Estatal, particular. No. de R.U.C. – C.I.

Linderos y mensuras

Área: (Has.) según escritura, según levantamiento; diferencia de área.

Propiedad: Tipo de tenencia: Estatal, particular, eclesiástico, cooperativa, comunal, asociación, otros.

7.5.5. Cartografía referencial

Se utilizará Imagen satelital Quick bird, escala 1: 25000; cartografía I.G.M. 1:50000; planos referenciales, planos de cooperativas, otros.

7.5.6. Gráfico de polígono de parcela

Levantamiento planimétrico realizado con estación total y sensor de posicionamiento global, G.P.S., generando coordenadas U.T.M. en vértices de polígono de cada predio o parcela rural.

7.5.7. Infraestructura y servicios básicos

Referencia para localización del predio	
Distancia aproximada en kms. de ubicación de parcela, respecto a:	
Fuentes de captación de agua	Canal de riego, pozo, río, albarrada, estero, otros.
Vía principal de acceso	

7.5.7.1.- Tipo de vía: terraplén, lastre, doble riego, hormigón, asfalto. La información correspondiente a sendero, sirve de manera opcional para determinar que a través de éste se ingresa al predio.

7.5.7.2.- Estado de vía: bueno, regular, malo
Distancia aprox. en KM, vía principal de acceso

7.5.7.3.- Servicios básicos: Energía eléctrica, telefonía, agua potable, alcantarillado.

7.5.7.4.- Desechos sólidos: pozo séptico, letrina, otros.

7.5.7.5.- Terrenos destinados a habitacional o vivienda, educacional, comercial, religioso, recreacional e industrial. Superficie en m².

7.5.7.6.- Plantaciones.- Cultivos perennes.
Código, nombre, calidad de suelo, tipo, topografía. Superficie en Has-m².

7.5.7.7.- Cultivos anuales y semiperennes
Código, nombre, calidad de suelo, tipo, topografía. Superficie en Has-m². Observaciones.

7.5.7.8.- Plantaciones forestales
Código, nombre, calidad de suelo, tipo, topografía. Superficie en Has-m².

7.5.7.9.- Terrenos forestales

7.5.7.10.- Bosques naturales
Código, nombre, calidad de suelo, tipo, topografía. Superficie en Has-m².

7.5.7.11.- Bosques artificiales
Código, nombre, calidad de suelo, tipo, topografía. Superficie en Has-m².

7.5.7.12.- Maquinaria y equipo.
Código, denominación, marca, año, estado, cantidad.

7.5.7.13.- Pasturas

7.5.7.13.1.- Pasturas artificiales
Código, nombre, tipo, topografía, calidad de suelo. Superficie en Has-m².

7.5.7.13.2.- Pasturas naturales
Código, nombre, tipo, topografía, calidad de suelo. Superficie en Has-m².

7.5.7.14.- Chaparro y otros
Código, nombre, tipo, topografía, calidad de suelo. Superficie en Has-m².

7.5.7.15.- Semovientes
Código, raza, cantidad.

7.5.7.16.- Uso de las edificaciones: Residencial, comercial, residencial-comercial, industrial, turístico, religioso, militar, público, estación de servicio, beneficencia, otros.
Educación: parvularia, primaria, secundaria, unidad educativa, técnico, superior, otros. Nombre del establecimiento.

7.5.7.17.- Características de la construcción y especificaciones técnicas.- Apellidos y nombres de propietario, posesionario de predio estatal o particular.

7.5.7.18.- Edificaciones: edificación principal y anexos; número de pisos.

Área de construcción según levantamiento (m²), diferencia de área (m²), área construida sobre losa (m²), área en construcción sobre losa 1 y 2: 30, 60, 80%; en construcción: 30, 60, 80%; vida física (años), año de construcción, estado de conservación: nuevo, bueno, regular, malo, obsoleto.

7.5.7.19.- Especificaciones técnicas constructivas**Componentes constructivos básicos**

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

Piso: tierra, madera, hormigón simple, hormigón armado.

Sobrepiso: no tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetón, mármol.

Paredes: No tiene, caña, madera, bloques, metálico.

Cubierta: No tiene, zinc, paja, albalúm, asbesto, teja, losa de hormigón.

Tumbado: No tiene, cartón prensado, yeso, yeso estructural, enlucido.

Instalaciones eléctricas: No tiene, empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

7.5.7.20.- Información para edificaciones especiales y otros.- La información predial existente en estos numerales consta en la ficha predial, que contiene lo siguiente: no tiene, complejo deportivo, piladora, cantera, gasolinera, habitación para trabajadores, construcciones destinadas a experimentación agrícola, vivienda para administración del predio, establos, corrales, tendales, instalaciones industriales para procesamiento de productos agropecuarios, instalaciones industriales nuevas para procesamiento de productos agropecuarios, cobertizo, galpón liviano, galpón industrial, galpón cerrado, silos, otros.

CAPÍTULO II DEL SUELO RURAL

Art. 8.- Clasificación de tierras por calidad de suelo.- De acuerdo con la presente Ordenanza, las tierras se clasifican en: Tierras aptas para cultivo; tierras aptas para cultivo limitado; y, tierras ineptas para el cultivo.

Clasificación de tierras por calidad de suelo	
Tierras aptas para el cultivo	Calidad de suelo 1 Calidad de suelo 2 Calidad de suelo 3
Tierras aptas para el cultivo limitado	Calidad de suelo 4
Tierras no aptas para el cultivo	Calidad de suelo 5 Calidad de suelo 6 Calidad de suelo 7 Calidad de suelo 8

Art. 9.- Del destino de la parcela.- Tiene relación con el uso de suelo existente en la parcela. Los destinos más usuales y sus combinaciones se identifican a continuación de manera numeral:

IDENTIFICACIÓN NUMERAL	DESTINO DE LA PARCELA
1	Agrícola
2	Ganadero
3	Forestal
4	Industrial
5	Minero
6	Recreacional
7	Habitacional
8	Comercial
9	Agrícola Minifundio
10	Avícola
11	Agrícola - Ganadero

12	Agrícola - Forestal
13	Ganadero - Forestal
14	Agrícola – Ganadero – Forestal
15	Educacional
16	Religioso
17	Salud
18	Militar
19	Bioacuático
20	Agrícola – Bioacuático
21	Ganadero – Bioacuático
22	Forestal – Bioacuático
23	Agrícola – Bioacuático – Ganadero
24	Agrícola – Bioacuático – Forestal
25	Ganadero –Forestal - Bioacuático
26	Agrícola – Avícola
27	Agrícola – Ganadero – Avícola
28	Ganadero – Industrial
29	Agrícola – Industrial
30	Agrícola – Ganadero – Forestal - Bioacuático
31	Agrícola – Explotación de Materiales

Art. 10.- De predios con título de dominio.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral rural, constante en título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule.

Art. 11.- De predios sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica a la base de datos catastral rural, sin que contenga información jurídica fundamentada; esto es, que el ciudadano se encuentra ejerciendo un acto posesorio, toda vez que no ha entregado escritura en campo durante el censo. En la Municipalidad no reposa la escritura debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, por lo cual no tiene título de dominio del predio o parcela.

Art. 12.- De la información catastral individual, mantenimiento y actualización.- El movimiento inmobiliario no es estático, por lo contrario, es dinámico, razón por la cual es necesario mantener y actualizar la información catastral técnica y jurídica.

El Departamento de Avalúos y Catastros a través de trámite interno, realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario, posesionario o representante legal; aplicando para el efecto los lineamientos y procedimientos establecidos en el manual para el llenado de la ficha predial rural. Entre otros, aplicará:

12.1.- Inclusión, reinclusión (Trámite interno). El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al registro catastral rural y al sistema catastral rural por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al registro catastral rural y al sistema catastral rural un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de constar en el registro y sistema.

12.2.- Transferencia de dominio. Actualizará las modificaciones respecto al derecho de propiedad sobre el predio, indicando forma de transferencia.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos que tuviere vencidos y los pendientes, de así requerir el comprador, se darán de baja, para emitir nuevos títulos a su nombre, a menos de estipulación en contrario con el correspondiente contrato de venta, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

12.3.- Rectificaciones por error en: código catastral actual, nombre de propietario, poseionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación (es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

12.4.- Fusión. Es la unificación de más de una parcela en una. Esta acción o trámite deberá ser conocida y aprobada por el Alcalde.

12.5.- Parcelación, es el fraccionamiento o división de área territorial rural. Esta acción o trámite deberá ser conocida y aprobada por el Alcalde.

12.6.- En casos de fusiones, parcelaciones o divisiones, particiones extrajudiciales, acciones hereditarias, hijuelas y otros, los propietarios harán conocer a la I. Municipalidad a través de plano o croquis las medidas y el área total de cada uno de los predios existentes antes de la fusión; así como el área total resultante de ésta.

Para divisiones, deberá presentar la implantación del predio con su área total; así como medidas y área de las parcelas resultantes de la división o fraccionamiento. De igual manera se procederá para particiones extrajudiciales y acciones hereditarias o hijuelas.

12.7.- Actualización del valor de edificaciones, por nuevas edificaciones, por error en área de construcción; componentes constructivos (tipología); número de pisos de la edificación; vida física; años de construcción; estado de conservación y otros que representaren.

CAPITULO III DE LOS AVALÚOS

Art. 13.- DE LOS AVALÚOS.- El valor es el grado de cualidad y utilidad del bien inmueble que posee aptitud para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar, en base a la estimación que se le otorga.

13.1.- Valor de la propiedad rural.- El valor de la propiedad de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD, se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. 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.

DEL VALOR DEL SUELO

Art. 14.- El valor de suelo, determinado por comparación de precios en el mercado inmobiliario rural, aplicando valor promedio de venta de parcelas de condiciones similares u homogéneas del mismo sector. El valor determinado por hectárea, multiplicado por el área de la parcela y por coeficiente total, resultante de aplicación de los factores de aumento o reducción del valor del suelo, da por resultado el valor del suelo.

14.1.- Aplicación de factores de aumento o reducción de valor del suelo.- De conformidad con los elementos existentes en el predio, se aplicará a éste, factores de aumento o reducción del valor de suelo rural, los que están constituidos por coeficientes, que son: **geométrico:** factores área y forma; **topográfico,** factor: topográfico; **calidad de suelo,** factor calidad de suelo; **accesibilidad al riego,** factor accesibilidad al riego; **accesibilidad a vías de comunicación,** factor accesibilidad a vías de comunicación; **estado de vías,** factor estado de vías; **servicios básicos,** factor servicios básicos: constituidos por: energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía.

En caso de que el predio tuviere más de un destino y una parte esté destinada a cultivos anuales y semiperennes y, la parte o área restante esté destinada a pasturas artificiales; se aplicará a cada área y destino los factores: Calidad de suelo, topográfico y tipo de suelo. Si los factores aplicados a una parte del área son iguales al área restante, dará como resultado un solo coeficiente. Si los factores aplicados son diferentes en dos o más destinos, dará como resultado dos o más coeficientes, los que serán sumados y dividido para dos, obteniéndose un solo coeficiente. Este coeficiente multiplicará a los demás coeficientes obtenidos, dando como resultado el **coeficiente total.** Para efecto del valor a pagar por impuesto predial rural, el coeficiente total no será mayor a 1.10 ni menor a 0.60.

TABLA DE FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO

14.1.1.- Coeficiente calidad de suelo:

Factor calidad de suelo	Coeficiente
1 cultivos de flores	1.10
2 invernaderos	1.05
3 Ciclo Corto	1.00
4 Ciclo corto y perenne	0.80
5 Ciclo perenne	0.60
6 potreros y rastrojos pasto natural	0.50
7 para turismo no cultivo	0.25
8 rocosos y montañas	0.15

Se aplicará a parcelas con destino agrícola.

14.1.2.- Coeficiente accesibilidad al riego.

Factor riego	Características	Coeficiente
Canal de riego	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	1.00
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.95
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.90
Río	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	1.00
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.95
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.90
Pozo	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	0.95
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.90
	Parcela ubicada desde 1.01 km, en adelante.	0.85

Factor riego	Características	Coeficiente
Estero	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	0.90
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.85
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.80
Albarrada	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	0.85
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.80
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.75

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.3.- Coeficiente geométrico:

FACTOR ÁREA RANGO EN HECTÁREAS	COEFICIENTE
0.0000 a 0.2500	1.15
0.2501 a 1.0000	1.10
1.0001 a 5.0000	1.00
5.0001 a 10.000	0.95
10.0001 a 25.000	0.90
25.0001 a 50.0000	0.85
50.0001 a 100.0000	0.80
100.0001 a 300.0000	0.75
300.0001 en adelante	0.70

Se aplicará a predios con destino agrícola.

FACTOR ÁREA RANGO EN METROS CUADRADOS DESDE HASTA	COEFICIENTE
1 m ² . 1.000 m ²	1.00
1.001 m ² . 5.000 m ² .	0.95
5.001 m ² . 10.000 m ² .	0.90
10.001 m ² . en adelante	0.85

Se aplicará a parcelas con destino habitacional o vivienda, educacional, comercial, religioso, recreacional e industrial.

FACTOR FORMA	COEFICIENTE
Regular	1.05
Irregular	1.00

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.4.- Coeficiente acceso a vías de comunicación:

FACTOR DISTANCIA ACCESO A VÍAS DE COMUNICACIÓN	COEFICIENTE
Distancia del predio a vía hasta 0.5 km.	
Hormigón	1.10
Asfalto	1.05
Doble riego	1.00
Lastre	0.95
Terraplén	0.90

FACTOR ACCESO A TIPO DE VÍAS DE COMUNICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
Hormigón	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	1.10
	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	1.00
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.95
	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	1.05
Asfalto	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.95
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.90
	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	1.00
Doble riego	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.90
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.85
	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	0.95

FACTOR ACCESO A TIPO DE VÍAS DE COMUNICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
Lastre	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.85
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.80
	Parcela ubicada al pie de canal hasta 0.5 km.	0.90
Terraplén	Parcela ubicada desde 0.501 a 1.00 km.	0.80
	Parcela ubicada desde 1.01 km., en adelante.	0.75

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.5.- Coeficiente estado de vías:

FACTOR ESTADO DE VÍAS	COEFICIENTE
Bueno	1.00
Regular	0.95
Malo	0.90

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.6.- Coeficiente topográfico:

FACTOR TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE
Plano	1.00
Ligeramente plano	0.95
Inclinado	0.90
Fuertemente inclinado	0.85
Accidentado	0.75

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.7.- Coeficiente tipo de suelo:

FACTOR TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE
Seco	1.00
Inundable	0.90
Inestable	0.80
Rocoso	0.60

Se aplicará a todas las parcelas.

14.1.8.- Coeficiente servicios básicos:

FACTOR SERVICIOS BÁSICOS	COEFICIENTE
Agua potable	
Alcantarillado	
Energía eléctrica	
Telefonía	
Todos los servicios	1.10
Menos un servicio	1.05
Menos dos servicios	1.00
Menos tres servicios	0.95
Ningún servicio	0.90

Se aplicará a todas las parcelas.

Valor del suelo rural =

Área x valor de suelo por Hectárea x coeficiente total.

TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL

14.1.9.- Apruébese el plano y tabla de valores por hectárea para las diversas áreas territoriales rurales, definidas por polígono, sector, rango de parcela, recinto, parroquia y valor por hectárea, para el bienio **2012-2013**.

TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL PARA PREDIOS AGRICOLAS					
POLIGONO	SECTOR	RANGO DE PARCELAS	RECINTO	PARROQUIA	VALOR POR HECTÁREA
1	1	1 a 3; 4 a 209	PIÑAL DE ABAJO	DAULE	\$ 3.000,00
	2	1 a 228	TUCO DE CAÑA	LIMONAL	\$ 2.200,00
	3	1 a 150	LOS POZOS	LIMONAL	\$ 3.000,00
	4	1 a 50	LOMAS DEL PAPAYO	LIMONAL	\$ 3.000,00
	5	1 a 150	LA ESTANCIA	LIMONAL	\$ 3.000,00
	6	1 a 50	VALDIVIA DEL FRENTE	LIMONAL	\$ 3.000,00
	7	1 a 100	CLARISA	LIMONAL	\$ 3.000,00
	8	1 a 154; 179; 234 a 390	NAUPE	DAULE	\$ 3.000,00
	9	1 a 200	HUANCHICHAL	DAULE	\$ 3.000,00
	10	1 a 99; 171 a 292	BRISAS DEL DAULE	DAULE	\$ 3.000,00
	11	1 a 354; 360; 374 a 384 ;394; 400 a 530	SAN GABRIEL	DAULE	\$ 3.000,00
	12	39 a 70	EL ARENAL	DAULE	\$ 2.200,00
	13	1 a 100	EL ARENAL	DAULE	\$ 3.000,00
	14	1 a 28	LAS CHACRAS	DAULE	\$ 2.200,00
	15	1 a 85	PAJONAL	DAULE	\$ 3.000,00
	16	1 a 486	RIO PERDIDO	DAULE	\$ 3.000,00
2	1	3 a 100	EL PRADO	LIMONAL	\$ 1.500,00
	2	1a 3; 61; 91a 95	EL PRADO	LIMONAL	\$ 1.600,00
	3	1 a 26; 35; 50 a 60	LOS JAZMINES	LIMONAL	\$ 1.400,00
	4	1 a 10	CHIGUIJO	LIMONAL	\$ 1.300,00
	5	1 a 80	LA VUELTA	EL LAUREL	\$ 1.100,00
	6	1 a 50	BOCA DE LAS PIÑAS	DAULE	\$ 1.600,00
	7	1 a 15; 41; 43 a 80	JUDIPA	EL LAUREL	\$ 1.400,00
	8	1 a 35	GUARUMAL DE ARRIBA	DAULE	\$ 1.400,00
	9	1 a 70	LA SECA	DAULE	\$ 1.400,00
	10	1 a 29; 48 a 60	TINTAL DE ADENTRO	DAULE	\$ 1.200,00
	11	1 a 90	TINTAL DE AFUERA	DAULE	\$ 1.500,00
	12	1 a 3; 42 a 120	ANIMAS	DAULE	\$ 1.500,00
	13	4 a 50	ANIMAS	DAULE	\$ 1.350,00
	14	1 a 70	GALO PLAZA	DAULE	\$ 1.400,00
	15	1 a 124; 176 a 200	GUARUMAL DEL CENTRO	DAULE	\$ 1.400,00
	16	1 a 65	PEDREGAL	DAULE	\$ 1.650,00
	17	1 a 20	BOQUERON	DAULE	\$ 1.500,00
	18	31 a 40	EL CERRO	DAULE	\$ 1.500,00
	19	20 a 80	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1.600,00
	20	249 a 260	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1.300,00
	21	1 a 115	COMEJEN	DAULE	\$ 1.150,00
	22	1 a 100	COMEJEN	DAULE	\$ 1.000,00
	23	1 a 20	EL SALTO	EL LAUREL	\$ 1.200,00
	24	26, 70	LOS JAZMINES	LIMONAL	\$ 1.200,00

25	1 a 23 ; 57 a 70	PINA DE ABAJO DE DAULE	LIMONAL	\$ 1.100,00
26	1 a 21	SAN VICENTE	EL LAUREL	\$ 1.500,00
27	1 a 20	RIO NUEVO	EL LAUREL	\$ 1.100,00
28	1 a 27; 33 a 37; 54 a 60; 93 a 96	PUEBLO NUEVO	EL LAUREL	\$ 1.100,00
28	28 a 32	PUEBLO NUEVO	LIMONAL	\$ 1.100,00
29	1 a 45; 54 a 56 ; 86 a 146	SAN LORENZO	LIMONAL	\$ 1.500,00
30	1 a 50	AGUA BLANCA	EL LAUREL	\$ 1.700,00
31	1 a 40	PLAYON	EL LAUREL	\$ 1.600,00
32	1 a 34; 40 a 45; 62; 66	COLORADO	LIMONAL	\$ 1.250,00
33	35 a 39; 46 a 61; 63 a 108	COLORADO	LIMONAL	\$ 1.500,00
34	1 a 32	CAÑAL	EL LAUREL	\$ 1.100,00
35	134 a 180 ; 190 a 205	YURIMA	EL LAUREL	\$ 1.450,00
36	1 a 70	PECHICHE	EL LAUREL	\$ 1.500,00
37	1 a 120	SABANA GRANDE	EL LAUREL	\$ 1.100,00
38	36 a 115 ; 124 a 160	GUARUMAL DE ARRIBA	DAULE	\$ 1.000,00
39	61 a 105	JÚDIPA	LAUREL	\$ 1.000,00
40	30 a 55	TINTAL DE ADENTRO	DAULE	\$ 1.400,00
41	4 a 33 ; 38 a 45	CHIGUIJO	LIMONAL	\$ 1.000,00
42	1; 2; 79; 106 a 110; 114 a 150	FLOR DE MARIA	DAULE	\$ 1.900,00
43	1 a 250	PENINSULA DE ANIMAS	DAULE	\$ 1.700,00
44	1 a 115	VALDIVIA	LIMONAL	\$ 1.400,00
45	1 a 95	EL RECREO	LIMONAL	\$ 1.400,00
46	1 a 164 ; 212 a 250	LA ELVIRA	LIMONAL	\$ 1.400,00
47	102 a 300	PIÑAL DE ABAJO	LIMONAL	\$ 1.400,00
48	1 a 146 ; 190 a 210	RINCONADA	DAULE	\$ 1.750,00
49	1 a 50	INDEPENDENCIA	DAULE	\$ 1.650,00
58	1 a 30	GUARUMAL DE ABAJO	DAULE	\$ 1.650,00
1	1 a 15; 125 a 150	JIGUAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.450,00
2	1 a 14	BAPAO DE ARRIBA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.400,00
3	1 a 50	BAPAO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.450,00
4	1 a 75	ZAPANAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
5	144 a 308; 353 a 356; 362 a 390	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
6	1 a 283 ; 309 a 390	LOS QUEMADOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.250,00
7	53 ; 63 a 95	COCAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
8	1 a 78; 90 a 110; 133 a 160	CORRENTOSO	DAULE	\$ 1.450,00
9	241 a 248; 257 a 262; 267 a 300	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1.700,00
10	1 a 220	PALO ALTO	LAUREL	\$ 1.450,00
11	1 a 115	LAS PLAYAS	EL LAUREL	\$ 1.450,00
12	16 a 55	JUDIPA	EL LAUREL	\$ 1.450,00

5	1	1 a 90; 331, 332; 338; 380, 381	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
	2	1 a 62, 82 a 100	COCAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
	3	22 a 45	COCAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
	4	1 a 50	PECHICHAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
	5	1 a 20	SAN PEDRO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
	6	1a 22 ; 44 a 120	BRAMADERO	DAULE	\$ 1.200,00
	7	23 a 50	BRAMADERO	DAULE	\$ 1.500,00
	8	1 a 45	MONTE MONO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
	9	1 a 5, 32 a 50	EL BELDACO	DAULE	\$ 1.500,00
	10	6 a 80	EL BELDACO	DAULE	\$ 1.200,00
	11	1 a 21; 274 a 300	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1.700,00
	12	1 a 30	CASCOL	DAULE	\$ 1.500,00
	13	1 a 126; 162 a 230	BUENA VISTA	DAULE	\$ 1.500,00
	14	1 a 70	MARIA AUXILIADORA	DAULE	\$ 1.500,00
	15	1 a 74	PUERTO COQUITO	LOS LOJAS	\$ 1.500,00
	16	1 a 140	JUNQUILLAL	LOS LOJAS	\$ 1.300,00
	17	1 a 70	EL GUABITO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
	18	1 a 10	BELLA UNION	DAULE	\$ 1.300,00
	19	1 a 60	LECHUGAL	LOS LOJAS	\$ 1.300,00
	20	1 a 15	BAJO GRANDE	LOS LOJAS	\$ 1.300,00
	21	27 a 29	EL NARANJO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.200,00
	22	1 a 9; 19 a 26; 65 a 80	EL NARANJO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
	23	10 a 40	EL NARANJO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.800,00
	24	1 a 10; 55 a 65	LA BELDACA	LOS LOJAS	\$ 2.000,00
	25	2 a 42; 52, 53;	PALO DE IGUANA	LOS LOJAS	\$ 2.000,00
	26	1 a 17; 72 a 100	LOMA DE LEON	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
	27	1 a 8; 10; 12 a 46; 48; 50; 52; 54; 56; 58; 60; 68 a 100	YOLAN	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
	28	1 a 15; 21; 36 a 40; 42 a 44; 46; 47; 49 a 115	DOS BOCAS	LOS LOJAS	\$ 1.500,00
	29	27; 28; 46 a 55; 57; 59; 60; 77 a 100	EL RINCON	LOS LOJAS	\$ 1.400,00
	30	56 a 100	LA BELDACA	LOS LOJAS	\$ 1.600,00
	31	1 a 60	PALO COLORADO	LOS LOJAS	\$ 1.400,00
	32	9 a 15	BAJO GRANDE	LOS LOJAS	\$ 1.600,00
6	1	67 a 143; 298 a 302; 322 a 330; 348; 379 a 390	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00

2	1 a 140	CASA DE TEJAS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.100,00
3	1 a 140	EL PORVENIR	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.000,00
4	2,3 ;29 a 45	SAN PEDRO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.100,00
5	20 a 50	SAN PEDRO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
6	15 a 19	SAN PEDRO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
7	38 a 40; 46; 47; 78 a 100	MONTE MONO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
8	41 a 45; 48 a 90	MONTE MONO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.100,00
9	89; 115 a 126	BRAMADERO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.500,00
10	32 a 56; 58 a 61; 66; 67 a 90	EL NARANJO	JUAN B. AGUIRRE	\$ 1.100,00
11	30; 31; 57; 62 a 80	EL NARANJO	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.800,00
12	11 a 32; 40 a 50; 53 a 70	LA BELDACA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.800,00
13	1 a 50	GUARUMAL	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.100,00
14	32 a 55	LA BELDACA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.100,00
15	1	PALO DE IGUANA	LOS LOJAS	\$ 2.000,00
17	1 a 45; 61 a 100	EL CRUCE	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.300,00
18	1; 3 a 5; 57; 69 a 72; 87 a 100	LA ALBORADA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.400,00
1	1 a 48	MAMA CHOLA	LOS LOJAS	\$ 800,00
2	1 a 30	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
3	66 a 90	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
4	15 a 20; 22 a 60	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 1.500,00
5	1 a 20	CONDENCIA	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
6	20 a 52; 59 a 140	CONDENCIA	LOS LOJAS	\$ 2.500,00
7	53 a 70	CONDENCIA	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
8	87; 91 a 100	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 1.800,00
9	21; 45 a 65; 82 a 86; 88 a 90; 92 a 103; 136 a 160	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 2.500,00
10	22 a 90	PALO DE IGUANA	LOS LOJAS	\$ 2.100,00
11	1 a 19; 29 a 40	SABANA GRANDE	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
12	18; 19	LOMA DE LEON	LOS LOJAS	\$ 2.500,00
13	20 a 100	LOMA DE LEON	LOS LOJAS	\$ 2.200,00
14	9; 11; 47; 49; 51; 53; 55; 57; 59; 61 a 70	YOLAN	LOS LOJAS	\$ 2.200,00

15	64 a 75	YOLAN	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
16	10 a 18 ;45 ;46 ; 53 a 60	SABANILLA	LOS LOJAS	\$ 1.100,00
17	16 a 27; 54 a 80	SABANILLA	LOS LOJAS	\$ 1.600,00
18	24; 25; 27 a 75	SABANILLA	LOS LOJAS	\$ 2.300,00
19	32; 35; 40 a 43; 50 a 80	SABANILLA	LOS LOJAS	\$ 1.500,00
20	1 a 9; 21; 23; 33; 34; 36 a 39; 44 a 49; 52 a 70	SABANILLA	LOS LOJAS	\$ 2.100,00
21	1 a 6	POTRERILLO	LOS LOJAS	\$ 2.000,00
22	8 a 180	LA CANDELARIA	LOS LOJAS	\$ 2.400,00
23	1 a 30	LA CANDELARIA	LOS LOJAS	\$ 1.400,00
24	1 a 23	RINCONADA	LOS LOJAS	\$ 1.600,00
25	8; 10 a 12; 17 a 19; 26 a 40	PARROQUIA LOS LOJAS	LOS LOJAS	\$ 1.100,00
26	1 a 7; 9; 13 a 16; 20 a 40	PARROQUIA LOS LOJAS	LOS LOJAS	\$ 800,00
27	14; 28 a 40	LA ESTACADA	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
28	1 a 13; 15 a 96	LA ESTACADA	LOS LOJAS	\$ 1.300,00
29	1 a 7; 37 a 40	DOS REVASAS	LOS LOJAS	\$ 800,00
30	8 a 36; 38 a 130	DOS REVASAS	LOS LOJAS	\$ 1.200,00
31	1,2 ;16 a 19; 21; 41; 45; 48; 50	DOS BOCAS	LOS LOJAS	\$ 800,00
32	1 a 40	EL RINCON	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
33	1 a 32	CHAPINERO	LOS LOJAS	\$ 1.300,00
34	2; 6 a 56; 58 a 150	LA ALBORADA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1.400,00
35	1 a 46	LA MAJADA	LOS LOJAS	\$ 1.100,00
36	20, 21; 54 a 115	PALO DE IGUANA	LOS LOJAS	\$ 1.800,00
37	1 a 50	EL PECHICHE	LOS LOJAS	\$ 900,00
38	1 a 15	LA RESISTENCIA	LOS LOJAS	\$ 1.000,00
44	51; 52; 54 a 60	LA BELDACA	LOS LOJAS	\$ 1.300,00

14.1.10.- TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL PARA PREDIOS DE USO HABITACIONAL O VIVIENDA, EDUCACIONAL, COMERCIAL, RELIGIOSO, RECREACIONAL E INDUSTRIAL

SECTOR	RANGO DE PARCELAS	RECINTO	PARROQUIA	VALOR POR METRO CUADRADO
17	100 a 270	BRISAS DEL DAULE	DAULE	\$ 1,90
18	155 a 300	NAUPE	DAULE	\$ 1,90
19	355 a 500	SAN GABRIEL	DAULE	\$ 1,90
50	19 a 60	ANIMAS	DAULE	\$ 1,90
51	62 a 80	EL PRADO	LIMONAL	\$ 1,90
52	3 a 78; 80 a 105; 111 a 121 ; 156 a 200	FLOR DE MARIA	DAULE	\$ 1,90
53	40 a 90	INDEPENDENCIA	DAULE	\$ 1,90
54	38 a 120	PUEBLO NUEVO	EL LAUREL	\$ 1,90
55	46 a 90	SAN LORENZO	LIMONAL	\$ 1,90
56	179 a 250	CASERIO DE YURIMA	EL LAUREL	\$ 1,90
57	48 a 100	TINTAL DE AFUERA	DAULE	\$ 1,90

3	16	79 a 100	CORRENTOSO	DAULE	\$ 1,90
	17	4 a 8; 29 a 49; 89 a 130	YURIMA	EL LAUREL	\$ 1,90
	18	357 a 380	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1,90
	19	211 a 230; 232 a 300	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1,90
5	33	333 a 400	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1,90
	34	133 a 260	LAS MARAVILLAS	DAULE	\$ 1,90
	35	56 a 100	EL RINCON	LOS LOJAS	\$ 1,90
6	16	286 a 297; 301 a 321; a 343 a 380	LOS AMARILLOS	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1,90
	19	1,2,3,6, 46 a 80	EL CRUCE	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1,90
	20	59 a 68; 73 a 170	LA ALBORADA	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	\$ 1,90
7	39	20 a 50	DOS BOCAS	LOS LOJAS	\$ 1,90
	40	31 a 100	LA ESTACADA	LOS LOJAS	\$ 1,90
	41	104 a 141 ; 156 a 170	SAN GUILLERMO	LOS LOJAS	\$ 1,90
	42	29 a 50	EL RINCON	LOS LOJAS	\$ 1,90
	43	5 a 30	RINCONADA	LOS LOJAS	\$ 1,90

14.1.11.- La I. Municipalidad, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, de conformidad con el movimiento existente en el mercado inmobiliario de las propiedades rurales, podrá actualizar de manera permanente los valores del suelo por hectárea en áreas destinadas a agricultura; así como a valores por metro cuadrado en áreas destinadas a habitacional **o vivienda, educacional, comercial, religioso, recreacional e industrial**. Para el efecto se deberá enviar información técnica y jurídica a los miembros del I. Concejo Municipal para su correspondiente revisión y aprobación.

DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Art. 15.- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre la parcela, aplicando el método de reposición.

La valoración de edificaciones, es resultante del área o superficie construida, multiplicada por el valor por metro cuadrado de conformidad con los componentes constructivos que determinan su tipología, número de pisos y factores de depreciación de las edificaciones.

15.1.- El valor de reposición, se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida física, años de construcción y estado de conservación de la edificación.

Factores de depreciación de edificaciones
Vida física Años de construcción Estado de conservación.

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

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

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

- a) **Nuevo.-** Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.
- b) **Bueno.-** Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que se menoscabe la calidad del bien inmueble.
- c) **Regular.-** Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
- d) **Malo.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.
- e) **Obsoleto.-** Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Se considerará la construcción como obsoleta, luego de haber sido declarada como tal; esto es, cuando se ha cumplido con los elementos y condiciones establecidos en el COOTAD declarada la obsolescencia de la construcción, ésta no tiene valor. La edificación en obsolescencia que no haya sido declarada como tal,

tendrán una depreciación del 60% respecto al valor de la edificación.

Las edificaciones que se encontraren en construcción, constarán en el registro catastral y en el software de catastro rural, cuando estén concluidas.

15.2.1.- ESTRUCTURA: HORMIGÓN ARMADO – METÁLICA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTÓN Prensado-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	75.00 37.5
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTÓN Prensado; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	155.00 77.5
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERÁMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	210.00 105

HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETÓN-CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA-VAPOR.	260.00 130
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL-PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	320.00 160
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGÓN SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERÁMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	290.00 145
EDIFICIO 5 PISOS EN ADELANTE	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA-CERÁMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	360.00 180
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	60.00 30
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	85.00 42.5
GALPÓN	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO:	120.00 60

15.2.2.- ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
RÚSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	15.00 7.5
MIXTA. 1 A 2 PISOS	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTÓN PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE	50.00 25
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGÓN SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	35.00 17.5

COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE.	15.00 7.5
---------------------	---	-----------

15.2.3. TABLA DE CONJUGACIÓN DE COMPONENTES CONSTRUCTIVOS

PISOS	TIPO	ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO									VALOR APROBADO
		ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	INSTALACIONES SANITARIAS	INSTALACIONES ESPECIALES	
1-2	MIXTA	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	MADERA	NO TIENE	CAÑA	ASBESTO	NO TIENE	SOBREPUESTAS	TIENE	NO TIENE	\$75,00
			HORMIGÓN SIMPLE	CEMENTO ALISADO	MADERA	ZINC - GALBALUM	CARTÓN PRENSADO		NO TIENE		
				VINIL BALDOSA			YESO				
1-2	ECONÓMICA	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	NO TIENE	BLOQUES	ZINC - GALBALUM	NO TIENE	SOBREPUESTAS	TIENE	NO TIENE	\$155,00
			HORMIGÓN ARMADO	CEMENTO ALISADO		ASBESTO - HORMIGÓN ARMADO	CARTÓN PRENSADO	EMPOTRADAS	NO TIENE		
				VINIL - BALDOSA			ENLUCIDO				
1-2	MEDIA	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	VINIL BALDOSA	BLOQUES	ASBESTO	YESO ESTRUCTURAL	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$210,00
			HORMIGÓN ARMADO	CERÁMICA	BLOQUES	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ENLUCIDO	SOBREPUESTAS			
						ZINC - GALBALUM	YESO				
1-2	PRIMERA	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	MÁRMOL	BLOQUES	ASBESTO	YESO - YESO ESTRUCTURAL	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$260,00
			HORMIGÓN ARMADO	CERÁMICA		LOSA HORMIGÓN ARMADO	ENLUCIDO				
				PORCELANATO		TEJA	FIERA MADERA				
				MÁRMOL		TEJA	FIERA MINERAL				
1-2	LUXO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	MÁRMOL	BLOQUES	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ENLUCIDO	EMPOTRADAS	TIENE	TODAS	\$320,00
			HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO		TEJA	FIERA MADERA				
				MÁRMOL			FIERA MINERAL				
				FIERA DE MADERA							
3-4	EDIFICIO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN ARMADO	BALDOSA	BLOQUES	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ENLUCIDO	EMPOTRADAS	TIENE	TODAS	\$290,00
				CERÁMICA		ASBESTO					
				MÁRMOL		ZINC					
				PORCELANATO		CALBALUM					
				MÁRMOL							
				FIERA DE MADERA							
SERIADILABITE	EDIFICIO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN ARMADO	BALDOSA	BLOQUES	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ENLUCIDO	EMPOTRADAS	TIENE	TODAS	\$360,00
				CERÁMICA		ASBESTO					
				MÁRMOL		ZINC					
				PORCELANATO		CALBALUM					
				MÁRMOL							
				FIERA DE MADERA							
1	GALPÓN ABIERTO	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN SIMPLE	CEMENTO ALISADO		ASBESTO	NO TIENE	SOBREPUESTAS	TIENE	NO TIENE	\$60,00
			TERRA	NO TIENE		ZINC - GALBALUM			NO TIENE		
1	GALPÓN CERRADO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	NO TIENE	BLOQUES	ASBESTO	NO TIENE	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$85,00
			HORMIGÓN ARMADO		PANEL METÁLICO	ZINC		SOBREPUESTAS	NO TIENE		
1	GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN SIMPLE	CEMENTO ALISADO	BLOQUES	ASBESTO	NO TIENE	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$120,00
					PANEL METÁLICO	ZINC - GALBALUM	TIENE		NO TIENE		
1 ó MAS PISOS	GALPÓN INDUSTRIAL PESADO	HORMIGÓN ARMADO / METÁLICA	HORMIGÓN ARMADO	CEMENTO ALISADO	BLOQUES	ASBESTO	NO TIENE	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$145,00
					PANEL METÁLICO	ZINC - GALBALUM			NO TIENE		

PISOS	TIPO	ESTRUCTURA DE MADERA									VALOR APROBADO
		ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	INSTALACIONES SANITARIAS	INSTALACIONES ESPECIALES	
1-2	RÚSTICA	MADERA	MADERA - TIERRA	NO TIENE	CAÑA-MADERA	ZINC - GALBALUM - ASBESTO		SOBREPUESTAS		NO TIENE	\$15,00
1-2	MIXTA	MADERA	HORMIGÓN SIMPLE	CEMENTO ALISADO	BLOQUES	ZINC - ASBESTO	CARTÓN PRENSADO	EMPOTRADAS	TIENE	NO TIENE	\$50,00
			MADERA	NO TIENE	MADERA	GALBALUM	YESO - NO TIENE	SOBREPUESTAS	NO TIENE		
1	GALPÓN	MADERA	TIERRA	NO TIENE	MADERA	GALBALUM - ZINC - ASBESTO	NO TIENE	NO TIENE - SOBREPUESTAS	TIENE - NO TIENE	NO TIENE	\$35,00
			HORMIGÓN SIMPLE	CEMENTO ALISADO	BLOQUES						
1	COBERTIZO	MADERA	TIERRA	NO TIENE	CAÑA	ZINC - GALBALUM	NO TIENE	NO TIENE - SOBREPUESTAS	NO TIENE	NO TIENE	\$15,00
					MADERA						

Esta tabla se utilizará para determinar la tipología de la edificación, de conformidad con los elementos constructivos que la conforman.

Art. 16.- Avalúo de edificaciones no terminadas.- Para fines de valoración, no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30%. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en 80%. Las edificaciones en construcción constarán en el registro catastral rural y en el software, con su correspondiente porcentaje de avance de obra, pero no serán valoradas hasta que la construcción esté terminada. Concluida la edificación, se determinará su avalúo, que constará para el efecto en el software y en el registro catastral rural.

Cuando sobre losa de hormigón armado existiere una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción se anotará en el casillero correspondiente a área construida sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupare el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área se anotará en el casillero correspondiente a "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarla como un piso más. Al no estar concluida la edificación, la información constará en el registro catastral rural, así como en el software, pero no generará avalúo hasta que esté concluida. A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

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

Art. 17.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- En caso de existir predios con edificaciones que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, éstas serán valoradas en función del área de suelo, de propiedad privada que tenga cada condómino, considerando los valores de sus áreas comunales construidas, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

Valor del predio bajo el régimen de propiedad horizontal (Valor del suelo + valor de edificaciones) x alícuota /100

Art. 18.- Predios y bienes exentos.- Los predios y bienes que deben ser considerados exentos, se mencionan en el COOTAD. Cuando una persona posea más de una propiedad se procederá de conformidad con lo indicado en el COOTAD.

Art. 19.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones del valor de la propiedad de conformidad con el COOTAD.

Art. 20.- Tarifa del impuesto predial rural.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del tres por mil (3/1000) que será fijado mediante ordenanza por el Concejo Municipal.

20.1.- TABLA DE RANGO DE AVALÚOS Y APLICACIÓN DE TARIFAS

PREDIOS DESTINADOS A USO AGRÍCOLA

RANGO DE AVALÚOS			TARIFA/1000
0,01	a	2.550,00	EXENTO
2.550,01	a	10.000,00	1,8
10.000,01	a	20.000,00	1,85
20.000,01	a	35.000,00	1,9
35.000,01	a	50.000,00	2
50.000,01	a	80.000,00	2,1
80.000,01	a	120.000,00	2,2
120.000,01	a	180.000,00	2,3
180.000,01		en adelante	2,4

PREDIOS DESTINADOS A USO HABITACIONAL O VIVIENDA, EDUCACIONAL, COMERCIAL Y RELIGIOSO

RANGO DE SUPERFICIE (m ²)		VALOR DE SUELO (m ²)	TARIFA / 1000
1 m ²	a 500 m ²	\$1,90	2
500,01 m ²	a 1000 m ²	\$1,80	1,8
1000,01 m ²	a 2500 m ²	\$1,60	1,6
2500,01 m ²	a 5000 m ²	\$1,60	1,6
5000,01 m ²	a 20000 m ²	\$1,40	1,5

PREDIOS DESTINADOS A USO RECREACIONAL E INDUSTRIAL

RANGO DE SUPERFICIE (m ²)		VALOR DE SUELO (m ²)	TARIFA / 1000
1 m ²	a 5000 m ²	\$2,00	1,8
5000,01 m ²	a 10000 m ²	\$1,80	1,8
10000,01 m ²	a 30000 m ²	\$1,60	1,8
30000,01 m ²	en adelante	\$1,40	1,8

El COOTAD relacionado con el establecimiento del valor imponible dispone, que para establecer este valor, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa las deducciones a que tenga derecho el contribuyente.

El COOTAD menciona que cuando se trate de caso de condueños, cuando hubiere más de un condueño en predios que se hayan adquirido por compra, herencia, donación o legado, o cualquier otro título, se aplicarán las normas que se dan en el COOTAD.

Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL IMPUESTO.- Las municipalidades con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el valor del impuesto predial rural, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 22.- PERIODO DE PAGO DEL IMPUESTO.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento anual. Los que se efectuaren después de esas fechas, sufrirán un recargo igual en concepto de mora.

Vencidos dos meses a contarse desde la fecha en que debió pagarse el respectivo dividendo, se lo cobrará por el procedimiento coactivo.

Terminado el avalúo de cada parroquia, se lo exhibirá por el término de treinta días. Este particular se hará saber por la imprenta o por carteles, sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero de este artículo.

Si se tratare de transferencia de dominio a través de venta, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes, de así considerarlo el comprador, se darán de baja para emitir nuevos títulos a su nombre, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 23.- El impuesto a los predios rurales es de exclusiva financiación municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal. El valor del impuesto predial rural a pagar por la propiedad, no podrá ser menor a la emisión del valor generado para el año anterior.

Art. 24.- El COOTAD establece, que el sujeto directo de la obligación tributaria es el propietario del predio y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 25.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el registro de la propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral; de igual manera si el predio consta con escritura inscrita en el registro de la propiedad y va a ingresar por primera vez al sistema catastral rural.

Art. 26.- OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.- Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente, previamente, los recibos o certificados de las respectivas municipalidades, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. Los registradores de la propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en la Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

Los notarios y registradores de la propiedad deberán cumplir con lo establecido en el COOTAD, relacionado con la remisión de información por notarios y registradores.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: En todo lo que no se encuentre previsto en la presente ordenanza se aplicará las disposiciones establecidas para el efecto, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en leyes conexas.

SEGUNDA: La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el uno de enero del año 2012, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

Derógase la Ordenanza de Catastro y Avalúo Bienal 2010 - 2011 de la Propiedad Inmobiliaria Urbana del Cantón Daule.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

Certifico: Que la “**ORDENANZA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTÓN DAULE**” fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en las sesiones ordinarias de los días viernes 23 y viernes 30 de diciembre del 2011, en primero y segundo debate respectivamente.

Daule, 30 de diciembre del 2011

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la “**ORDENANZA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTON DAULE**” y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y el Registro Oficial.

Daule, 30 de diciembre del 2011

Pedro Salazar Barzola
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Registro Oficial, la “**ORDENANZA DE CATASTRO Y AVALÚO BIENAL 2012-2013 DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA RURAL DEL CANTON DAULE**”, el señor Pedro Salazar Barzola, Alcalde del Cantón Daule, a los treinta días del mes de diciembre del 2011.

Lcdo. Fausto López Veliz
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES:

Sede Principal en el centro de la ciudad:
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre.
Teléfonos: 2-795-134 2796-668

Sede Alternativa: Av. León Febres Cordero R.
junto a la urbanización Sambo City
Teléfonos: 2-145-520 2-145-723

Portal Web:
www.daule.gob.ec

Email:
secretaria@daule.gob.ec

 **Daule Gobierno Autónomo**