



GACETA OFICIAL

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

AÑO 2021

No. 100

Daule, 28 de diciembre de 2021.

CONTENIDO

“ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023”

**Dr. Wilson Cañizares Villamar
Alcalde de Daule**

**Abg. Alexandra Torres Mosquera
Concejal**

**Dr. Oswaldo Pantaleón
Vicealcalde Daule**

**Lcdo. Vicente Villamar Nieto
Concejal**

**Lcdo. Fricson George Tenorio
Concejal**

**Sr. Eddy León Gomez
Concejal**

**Abg. Gina Salazar Chaguay
Concejal**

**Lcda. Graciela Fuentes Fajardo
Concejal**

**Tlgo. Oscar Tutivén Briones
Concejal**

**Sra. Mariana Herrera García
Concejal**

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales;

Que, la letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ostentan la competencia consistente en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales;

Que, la letra b) del artículo 57, ibidem prescribe como atribución del Concejo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previsto en la ley a su favor;

Que, el artículo 139 del cuerpo jurídico antes citado, establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, así como la actualización cada dos años de los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, conforme a lo previsto en el artículo 492 ibidem, las municipalidades reglamentarán mediante Ordenanzas el cobro de sus tributos, para lo cual deben mantener actualizados sus catastros, estableciendo el valor de la propiedad conforme lo establece el artículo 495 del mismo cuerpo de ley, por lo que se deben considerar las particularidades de cada localidad;

Que, de conformidad con el artículo 497 ibidem, una vez realizada la actualización de los avalúos, deben ser revisados los montos de los impuestos prediales urbanos y rurales que registrá para el Bienio, para lo cual se deberá observar los principios básicos de igualdad y proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenten el sistema tributario nacional; y,

En ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

LA “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023”

TÍTULO I

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule mediante la presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para regular la formación y actualización de los catastros urbanos y rurales, la determinación administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, del Cantón Daule, para el Bienio **2022-2023**.

Art. 2.- Ámbito.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios que se encuentren localizados en las parroquias rurales, cabeceras parroquiales de las parroquias rurales, cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y la Parroquia Urbana Satélite La Aurora del Cantón Daule.

Art. 3.- Clases de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejerce el dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- Del catastro.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles perteneciente al estado y a los particulares, con el objeto de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- Sistema Catastral.- El sistema Catastro predial Urbano y Rural en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del país, comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad del inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos los componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- De la Propiedad.- Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, con responsabilidad social y ambiental.

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

Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular, conforme a las reglas del Código Civil.

La posesión es un hecho que no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

El catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas de predios, pues la propiedad del inmueble se determina por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, según el artículo 702 del Código Civil.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 7.- Del mantenimiento catastral.- La Subdirección de Avalúos y Catastro, está obligada a mantener actualizado el sistema de información catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los sistemas de información multifinanciero municipal.

Artículo 8.- Del registro catastral. - Todos los bienes inmuebles del cantón Daule, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinanciera en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con el objeto de generar la cartografía catastral.

Artículo 9.- De los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinanciero y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 10.- Documentación complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El mapa del valor del suelo tanto urbano como rural.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 11.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por medio de su Subdirección de Avalúos y Catastro, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Subdirección de Avalúos y Catastro, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Subdirección de Avalúos y Catastro, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio para el bienio 2022-2023.

A la Subdirección de Avalúos y Catastro en el GADIMCD, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección General Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante resolución financiera, los reclamos.

A la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará al Subdirector Avalúos y Catastro para su actualización.

Artículo 12.- De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a. El catastro de los predios. -

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b. Planos o registros cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).

- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 13.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por medio de la Subdirección de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección General Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
 - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
 - Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 14.- Inventario catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral, será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO III APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 15.- Notificaciones a los contribuyentes. - La Dirección General Financiera, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Daule, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 16.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

1. **Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.** - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo construido a la fecha del levantamiento de la información; y,
2. **Predio sin edificación.** - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo (zona urbana), en este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

TÍTULO II

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 17.- De los propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Daule, está obligada a registrarlos en la Subdirección de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral. Por tanto, es de exclusiva responsabilidad de las partes comparecientes al instrumento legal pertinente la determinación de la ubicación y delimitación del predio y de la colocación de los hitos correspondientes. En consecuencia, la Subdirección de Avalúos y Catastros no delimita predios de propiedad particular.

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

Artículo 18.- De los notarios y registrador de la propiedad. – Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Daule.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.).

- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá dicho órgano, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 19.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares.
- Observaciones generales.
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su superficie.

Artículo 20.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

1. Avalúo del terreno. -

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana y rural, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, el rural por aspectos de accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción.

a. Valor base del suelo urbano. –

El cuadro adjunto se indica el valor base de cada zona geoeconómica del cantón Daule, determinada en los estudios de valoración.

- **Parroquia Daule**

identificación	Valor (\$/m2)
ZGDM_01	\$ 3.00
ZGDM_02	\$ 8.00
ZGDM_03	\$ 10.00
ZGDM_04	\$ 15.00
ZGDM_05	\$ 20.00
ZGDM_06	\$ 25.00
ZGDM_07	\$ 30.00
ZGDM_08	\$ 45.00

ZGDM_09	\$ 50.00
ZGDM_10	\$ 60.00
ZGDM_11	\$ 70.00
ZGDM_12	\$ 75.00
ZGDM_13	\$ 80.00
ZGDM_14	\$ 90.00
ZGDM_15	\$ 100.00
ZGDM_16	\$ 120.00
ZGDM_17	\$ 135.00

- **Parroquia La Aurora**

identificación	Valkor (\$/m2)
ZGLA_01	\$ 3.00
ZGLA_02	\$ 7.00
ZGLA_03	\$ 8.00
ZGLA_04	\$ 10.00
ZGLA_05	\$ 13.00
ZGLA_06	\$ 20.00
ZGLA_07	\$ 30.00
ZGLA_08	\$ 40.00
ZGLA_09	\$ 50.00
ZGLA_10	\$ 60.00
ZGLA_11	\$ 70.00
ZGLA_12	\$ 80.00
ZGLA_13	\$ 90.00
ZGLA_14	\$ 110.00
ZGLA_15	\$ 150.00
ZGLA_16	\$ 165.00
ZGLA_17	\$ 180.00
ZGLA_18	\$ 185.00
ZGLA_19	\$ 190.00
ZGLA_20	\$ 195.00
ZGLA_21	\$ 200.00
ZGLA_22	\$ 220.00
ZGLA_23	\$ 240.00
ZGLA_24	\$ 250.00
ZNU	\$ 7.00

- **Parroquia Los Lojas**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPLL_1	\$ 12.00

- **Parroquia Juan Bautista Aguirre**

Identificación	Valor (\$/m2)
----------------	---------------

ZGRJBA_1	\$ 15.00
ZGRJBA_2	\$ 20.00

- **Parroquia Limonal**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPL_1	\$ 12.00
ZGPL_2	\$ 18.00

- **Parroquia El Laurel**

Identificación	Valor (\$/m2)
ZGPLA_1	\$ 15.00
ZGPLA_2	\$ 25.00

b. Factores de aumento y reducción. –

El valor base determinada por el estudio de mercado y la respectiva zona geoeconómica, son afectados por los factores que afectarán al valor base del suelo, incrementando o decrementando su valor final y estos son:

Factores por Infraestructuras:

TABLA		
FACTOR POR INFRAESTRUCTURA (<i>Finf</i>)		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0.000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.000
	PAVIMENTO FLEXIBLE	0.900
	ADOQUIN DE CEMENTO	0.966
	ADOQUIN ORNAMENTAL	0.966
	EMPEDRADO	0.608
	LASTRE	0.539
	TIERRA	0.472
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0.000
	ENTUBADA	0.800
	RED PÚBLICA	1.050
	CARRO CISTERNA	0.526
	POZO VERTIENTE	0.520
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0.000
	RED PÚBLICA	1.025
	PANEL SOLAR	0.900
	PLANTA PROPIA	0.800
ALUMBRADO PÚBLICO (APU)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.000
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0.000
	SANITARIO	1.050
	PLUVIAL	0.852
	COMBINADA	0.869
	POZO SÉPTICO	0.623
	LETRINA	0.569
	OTRO	0.569
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.060
BORDILLOS (BO)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.050

Fórmula:

$$F_{inf} = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC + BO}{7}$$

Factor Frente (Ffre):

Fórmula:

$$0.84 \left(\frac{Fa}{2}\right) < Ffre = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0.25} < 1.19(2Ft)$$

Factor Fondo (Ffon):

Fórmula:

$$0.80 < Ffon = \left(\frac{Fot}{Fx}\right)^{0.5} < 1.20$$

Factor Tamaño (Ftam):

Fórmula:

$$0.75 < Ftam = \left(\frac{0.25 * S}{S}\right) + 0.75 < 1.20$$

Factor Forma (Ffor):

TABLA 2	
FACTOR FORMA (Fform)	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.85
MUY IRREGULAR	0.60

Factor por Tipo de Suelo (Ftsu):

TABLA 3	
FACTOR TIPO DE SUELO (Ftsu)	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.70
INESTABLE	0.50

Factor por localización (Floc):

TABLA 4	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (Floc)	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	1.10
EN T	1.05
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
EN L	1.00
MEDIANERO	1.00
TRIANGULAR	0.95
EN CALLEJÓN	0.90
INTERIOR	0.65

Factor por nivel (*F_{niv}*):

TABLA 5	
FACTOR POR NIVEL (<i>F_{niv}</i>)	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.90
BAJO NIVEL	0.80
ACCIDENTADO	0.60

Factor Estado de la construcción en el lote (*F_{eco}*):

TABLA 6	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1.00
EN CONSTRUCCIÓN	0.88
NO EDIFICADO	0.60

Factor por uso del predio (USO):

TABLA 7	
FACTOR POR TIPO DE USO DEL PREDIO	
TIPO	COEFICIENTE
AGRICOLA	1.15
AGRICULTURA	1.15
AGROINDUSTRIA	1.15
BIENESTAR SOCIAL	1.10
CASA COMUNAL	0.90
COMERCIAL	1.10
COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.10
CONSERVACIÓN	1.00
CULTURAL	1.00
DE EQUIPAMIENTO	1.00
DIPLOMÁTICO	1.10
EDUCACIÓN	1.10
ESPACIO PÚBLICO	0.95
FINANCIERO	1.15
FORESTAL	1.00
HIDROCARBUROS	1.15
INDUSTRIAL	1.15
INSTITUCIONAL PRIVADO	1.00
INSTITUCIONAL PÚBLICO	1.00
MINERO	1.15
MULTIPLE	1.00
PECUARIO	1.15
PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	0.90
PROTECCIÓN ECOLOGICA	0.90

RECREACIÓN Y DEPORTE	0.95
RELIGIOSO	1.10
RESIDENCIAL	1.00
RESIDENCIAL INTERÉS SOCIAL	1.00
SALUD	1.10
SEGURIDAD	1.00
SERVICIO	1.15
SERVICIOS ESPECIALES	1.00
SIN ESPECIFICAR	1.00
TRANSPORTE	1.00
TURISMO	1.10

Factor por Riesgo (FR):

TABLA 8	
FACTOR POR RIESGO	
FACTOR TIPO	COEFICIENTE
NINGUNO	1.00
ZONA DESLIZAMIENTO	0.56
ZONA INUNDABLE +50%	0.30
ZONA INUNDABLE HASTA EL 50%	0.47

- c. **Cálculo del avalúo individual del terreno.** - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Fórmula de cálculo:

$$VS = AS * VZG * \left(\frac{F_{inf} + F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{tsu} + F_{loc} + F_{niv} + F_{eco}}{9} \right) * USO * FR$$

Donde:

VS =	Valor del Suelo / Avalúo Catastral del predio
AS =	Área del Suelo / terreno
VZG =	Valor Zona Geoeconómica Base
F _{inf} =	Factor de modificación por INFRAESTRUCTURA
F _{fre} =	Factor de modificación por FRENTE
F _{fon} =	Factor de modificación por FONDO
F _{tam} =	Factor de modificación por TAMAÑO
F _{for} =	Factor de modificación por FORMA DEL TERRENO
F _{tsu} =	Factor de modificación por TIPO DE SUELO
F _{loc} =	Factor de modificación por LOCALIZACIÓN (Ubicación del predio en la manzana)
F _{niv} =	Factor de modificación por NIVEL
F _{eco} =	Factor de modificación por ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN
USO =	Factor de modificación por USO DEL PREDIO
FR =	Factor de modificación por RIESGO

Si fuere necesario, se aplicará coeficientes de corrección de avalúo en lotes ubicados en área territorial urbana dedicados a ganadería, forestal cultivo de ciclo corto o perennes, agrícola para efecto de valoración del terreno, no se

aplicarán los factores previstos en esta ordenanza, sino se aplicará directamente el factor **0.50** a todo el lote o a la parte que se encuentre siendo utilizada en el uso antes indicado.

En aquellos casos que la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule resuelva expropiar inmuebles para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular, o para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y rural de expansión urbana se aplicará el factor de **0.60** sobre el valor de m² de suelo establecido en la presente ordenanza. Todo lo cual, a fin de establecer el avalúo de la afectación, efectuar el pago del justo precio y realizar el cobro a los adjudicatarios de los lotes de terreno en razón de lograr la materialización efectiva del interés general.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos se aplicarían los mismos factores de aumento y reducción de conformidad con los establecidos en la presente Ordenanza.

- d. Clasificación de predios urbanos.** - Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasificarán de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción.

CÓDIGO	CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS
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 (Emisión solo por el Solar).
A2	Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial (Emisión por la edificación).
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 cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
A6	Solar y Edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
A7	Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.

A8	Casas que se construyan con préstamos otorgados por el IESS, BEV, Asociaciones, Mutualistas y Cooperativas de vivienda (Solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar).
A9	Los edificios que 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 correspondiente permiso de reparación otorgado por la Municipalidad.
A13	Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general R.B.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 hayan sido declarados de utilidad pública por Concejo Municipal y que tengan Juicios de expropiación.
A17	Solar con o sin edificación destinado a agricultura.
A18	Solar con o sin edificación destinado a ganadería.
A19	Solar con o sin edificación en suelo accidentado.
A20	Solar con o sin edificación en suelo rocoso.
A21	Solar de propiedad particular con cerramiento
A22	SOLAR DE EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR Y USO CAMPOSANTO
B	Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
C	Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
C1	Solar y edificación de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial (Emisión solo por el solar).
C2	Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona (emisión por la edificación)
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, sin 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 cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores por la edificación, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D5	Solar y edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D6	Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
D7	Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no tenga un valor equivalente a 25 R.B.U. del trabajador en general.
E	Solar de propiedad particular y uso industrial
E1	Solar y edificación de 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 de propiedad particular en proceso constructivo según registro catastral.
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 para 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 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 este destinado a dichas funciones.
F16	Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en el IESS, BEV o en mutualista.
F17	Solar no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
F18	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
F19	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuyo porcentaje de exoneración consta instituido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores previo cumplimiento de los requisitos de la misma.
G	Solar y edificación de propiedad del sector público.
G1	Solar de propiedad particular 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 que esté destinada a culto religioso.
I1	Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
J	Solar con edificación de propiedad institución de Beneficencia o Asistencia social.
K	Solar y edificación destinados a hotel. (Clasificación que identifica el uso)
K1	Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinado a hotel.
K2	Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
L	Solar de edificación de interés histórico y, o artístico.
M	Solar y Edificación de propiedad municipal (exención total)
M1	Solar de propiedad Municipal entregado en comodato
M2	Solar de propiedad Municipal, obtenida por declaratoria de utilidad pública por el Ilustre Concejo Cantonal.
M3	Solar de propiedad Municipal destinado para área verde, parque. (Exención total)
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 edificaciones pertenecientes a Asociaciones y Mutualistas de ahorro y crédito.
S	Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de Ley del Ciego. (De acuerdo a lo establece Art. 20 de la Ley de protección a los ciegos).
S1	Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del Ciego. (De acuerdo a lo establece Art. 20 de la Ley de protección a los ciegos).
T	Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas

U	Propiedad declarada de utilidad pública por el Concejo Municipal expropiación total (COOTAD, Art. 509, letra e).
U1	Propiedad declarada de utilidad pública por el concejo municipal expropiación porcentual (COOTAD Art. 509, letra e).

2. Avalúo de edificaciones. –

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m², dando como resultado el costo por m² de construcción. Una vez determinado el costo/m² de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente, se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas o rural, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción y la tabla de depreciación de las edificaciones.

a. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Fórmulas aplicadas a la valoración de las edificaciones:

Fórmula de valoración por pisos:

FÓRMULA GENERAL POR PISOS:

$$VC = (Ac * Vn) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

DONDE:

VC:	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Ac:	Área de Construcción de Cada piso analizado
Vn:	Costo por M2 de construcción de cada piso.
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso
FA:	Factor por acabados de cada piso.
FU:	Factor por uso de cada piso.
CF:	Factor por la condición física del piso analizado.
EC:	Factor por estado de la construcción Analizada.

FORMULA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES	
<i>FORMULA DE VALORACIÓN:</i>	
$ACE: \sum (VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_n) + Oc$	
DONDE:	
ACE:	Avaluo catastral de la Edificación
VC_{1,2,3,...,N}	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Oc:	Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación

b. Valor unitario de los elementos de la construcción. -

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados.

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor/m²
ESTRUCTURA		
COLUMNAS PRIMER PISO	Acero	44.14
	Caña	16.81
	Hormigón Armado	43.29
	Madera Común	17.72
	Madera Tratada	32.83
	Mixto Metal/hormigón	45.72
	Trab. Soportante	26.91
	Caña rustica	2.23
	Madera común rustica	3.14
COLUMNAS PARA PISOS SUPERIORES	Acero	18.24
	Caña	2.23
	Hormigón Armado	17.40
	Madera Común	3.14
	Madera Tratada	6.83
	Mixto Metal/hormigón	19.82
	Trab. Soportante	19.64
VIGAS	Acero	35.21

	Caña	5.52
	Hormigón Armado	27.19
	Madera Común	4.79
	Madera Tratada	10.12
	Mixto Metal/hormigón	26.53
PAREDES	Bloque	20.87
	Caña	11.74
	Fibro Cemento	15.68
	Hormigón Prefabricado	27.28
	Ladrillo	34.92
	Madera	16.95
	Metal/Malla	32.44
	Piedra	60.69
	GYPSUM	33.29
LOSA/ENTREPISO	Acero/hormigón	30.84
	Hormigón Armado	49.49
	Madera/hormigón	51.03
	Madera Tratada	34.74
CUBIERTA	Acero	41.07
	Losa de Hor. Armado	90.07
	Madera Común	9.70
	Madera Tratada	23.70
	NOVALOSA	42.14
	Caña	10.85
ACABADOS		Valor/m²
REVESTIMIENTO DE PISOS	Adoquín	9.01
	Alfombra Fija	17.13
	Cerámica	19.53
	Baldosa/Gres	23.79
	Duela procesada	27.93
	Encementado H.S.	9.68
	Flotante (Lámina de madera)	18.20
	Lamina de Tol Corrugado	22.17
	Madera Comun	8.83
	Marmol/marmetón	101.97
	Parquet/Duela	38.42
	Pintura de Alto Tráfico	17.34
	Porcelanato	24.82
	Tablón	31.71
	Vinil	8.44
PUERTAS	Aluminio-Vidrio	8.30
	Hierro	9.38
	Madera Comun	2.12
	Madera Tratada	12.29
	Madera/Hierro	12.19

	Madera y vidrio	12.78
	Madera Tamboreada	12.78
	Metálica enrollable	33.37
	Plástico Preformado	4.60
	Tol	7.84
	Vidrio templado	29.65
VENTANAS	Aluminio-Vidrio	12.60
	Hierro	4.85
	Hierro y Vidrio	4.49
	Madera Comun	7.94
	Madera Tratada	9.73
	Madera y Vidrio	11.83
	Plástico/vidrio	6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	Alucubond	30.80
	Empastado/pintado	1.44
	Enlucido	0.13
	Piedra	10.01
	Cerámica	10.01
	Champeado	1.61
	Fachaleta	11.21
	Graniplast	1.53
	Laca	2.09
REVESTIMIENTO INTERNO	Estucado/Empastado	3.95
	Hormigón Visto	14.54
	Enlucido	18.75
	Empastado/pintado	8.21
	Galvalumen	22.33
	Empastado y papel tapiz	13.04
TUMBADOS	Caña enlucida	8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	28.51
	Fibra mineral Armstrong	21.42
	Aluminio y Melamine	12.06
	Enlucido/Champeado	5.04
	Gypsum	21.60
	Madera Tratada	21.09
	Madera Triplex/plywood	17.85
	Malla Enlucida	7.06
	Carton Prensado	26.10
	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido
Fibro Cemento		20.78
Cerámica		28.68
Chova		11.35
Galvalumen/zinc		24.50
Policarbonato		28.10
Teja/tejuela		35.29

	Paja	28.64
PIEZAS SANITARIAS	Económico	4.28
	medio	8.48
	De lujo	13.96
INSTALACIONES		Valor/m²
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	5.96
	Empotrada	13.31

c. Factores de corrección del avalúo de la construcción. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

I. Factores acabados. -

TABLA DE FACTORES DE ACABADOS	
ACABADO	FACTOR
FACTOR ACABADO DE LUJO	1.25
FACTOR ACABADO BUENO	1.20
FACTOR ACABADO ECONOMICO	1.15
FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	1.10

II. Factor según estado de la conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CALSIFICACIÓN	FD.
1	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo-O	0.00
2	Presentan labores de mantenimiento a nivel de acabados como pintura	Muy Bueno-MB	0.032
3	Algunos Acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: Ventanas, Puertas, Instalaciones, etc.	Bueno-B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados, revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente- D	32.20
7	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo- M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo-MM	72.20

9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición-DM	100.00
---	---	---------------	--------

III. Factor por uso de la construcción. -

TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.00
2	BALCON	0.90
3	BANCO	1.00
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.90
5	BODEGA	0.90
6	CAS/VIVIENDA	0.90
7	CASA COMUNAL	0.90
8	CUARTO DE MAQUINA/BASURA	0.90
9	DEPARTAMENTO	0.90
10	GARITA-GUARDANIA	0.90
11	GIMNASIO	0.90
12	GUARDERÍA	0.90
13	HOSPITAL	1.00
14	HOSTAL	0.90
15	HOSTERIA	0.90
16	HOTEL	0.90
17	IGLESIA	1.00
18	LAVANDERIA	0.90
19	LOCAL COMERCIAL	0.90
20	MALECON	0.90
21	MATERNIDAD	1.00
22	MERCADO	0.90
23	MIRADOR	0.90
24	MOTEL	0.90
25	MUSEO	1.00
26	NAVE INDUSTRIAL	0.90
27	OFICINA	0.90
28	ORFANATO	0.90
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.90
30	PARQUEADERO	0.90
31	PATIO/JARDIN	0.80
32	PENSIÓN	0.90
33	PLANTEL AVICOLA	0.90
34	PLAZA DE TOROS	0.90
35	PORQUERIZA	0.90
36	RECINTO MILITAR	1.00
37	RECINTO POLICIAL	1.00
38	RECLUSORIO	1.00
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.00

40	RESTAURANTE	0.90
41	RETEN POLICIAL	1.00
42	SALA COMUNAL	0.90
43	SALA DE CINE	1.00
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.90
45	SALA DE JUEGOS	0.90
46	SALA DE ORDEÑO	0.90
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.00
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.00
49	SALON DE EVENTOS	0.90
50	TEATRO	1.00
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.90
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.00
53	TERRAZA	0.90
54	UPC	1.00

IV. Factor por condición física. –

ESTADO POR CONDICIÓN FISICA		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ACABADOS	0.60
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.40
4	RECONSTRUCCIÓN	0.90

V. Factor por etapa de la construcción. –

TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30

Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

FORMULA DE DEPRECIACIÓN POR VIDA UTIL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ROSS – HEIDECKE:</i>	
$ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$	
DONDE:	
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Util y estado de Conservación Metodo de Ross-Heidecke por cada piso
X:	edad de la construcción
VU:	vida útil probable de la construcción
E:	factor por estado de conservación

FORMULA PARA OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
FORMULA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
$E = \frac{100 - FD.}{100}$	
DONDE:	
E:	factor por estado de conservación
FD:	TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS-HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana o rural y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

3. Valoración de adicionales constructivos. -

Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m ²	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMATICA	U	\$2,330.87	5
5	CANCHA DEPROTIVA DE CEMENTO	m ²	\$55.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m ²	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m ²	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m ²	\$50.00	15
9	CENTRAL TELEFONICA	U	\$1,138.58	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$50.00	20
11	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIR	m	\$40.00	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	m	\$68.00	20
13	CERRAMIENTO/MALLA MAMPOSTERIA	m	\$45.00	20
14	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$38.77	20
15	ESCALERA ELECTRICA	U	\$97,116.88	25
16	GAS CENTRALIZADO	U	\$1,200.00	5
17	MURO DE PIEDRA	m	\$68.00	100
18	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$67.67	30
19	CISTERNA	U	\$750.00	35

20	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$1,860.24	10
21	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$350.00	3
22	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	\$450.00	15
23	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$350.00	40
25	PLANTA ELECTRICA	U	\$3,200.00	30
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	U	\$1,500.00	15
27	PORTON AUTOMATICO DE MADERA-HIERRO	U	\$1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$230.00	20
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	U	\$1,493.93	12
30	SISTEMA CLIMATIZADO	U	\$18,869.57	10
31	SILOS DE HASTA 25 TON	U	\$1,250.00	20
32	SILOS DE HASTA 200 TON	U	\$12,900.00	20
33	SILOS DE HASTA 1000TON	U	\$72,000.00	20
34	SILOS DE HASTA 5000 TON	U	\$106,450.00	20
35	NO TIENE	s/n	\$0.00	0

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor por estado de conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

Factor por estado de construcción. -

TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

Con estas tablas podemos aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

$$V_{ad} = \{VR - [(VR - Vr) * K]\} * Fes * Esc$$

Donde:

Vad:	Valor de cada adicional presente en el predio
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Vr:	Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
Fes:	Factor por estado de conservación
Esc:	Factor por estado de la construcción.

Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

DONDE:	
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Cm2:	Costo metro cuadrado del adicional
UNIM:	Unidad de medida del adicional.

Fórmula para el cálculo del Vr:

$$Vr = (0,20 * VR)$$

DONDE:	
Vr:	Valor residual (Se estima entre 5 a 20% del VR)
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado

Fórmula para determinar la depreciación:

$$K = \frac{\frac{X}{I} + \left(\frac{X}{J} \right)^2}{2}$$

DONDE:	
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida util
x:	Antigüedad del bien en años
Vu:	Vida útil del inmueble

Fórmula para determinar el valor de X:

$$X = \text{Año de análisis} - \text{Año de construcción}$$

DONDE:	
X:	Años de vida que lleva la construcción o instalación
Año de análisis:	Fecha en el que va a analizar
Año de construcción:	Fecha en el inicia funcionamiento o instalación

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$O_c = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
OC:	Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
Vad:	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

Valor individual de la propiedad. -

El avalúo de la propiedad, será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = AT + AC + AAC$$

TÍTULO III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 21.- Determinación del impuesto predial urbano. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la siguiente tabla:

TABLA DE RANGO PARA EL CÁLCULO DE BASE DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL BIENIO 2022-2023		
RANGOS DE AVALÚOS		TARIFA POR MIL
DESDE	HASTA	
0.001	9.850,00	EXENTO
9.850.01	10.000,00	0,50
10.000,01	50.000,00	1,00
50.000,01	100.000,00	1,02

100.000,01	250.000,00	1,17
250.000,01	800.000,00	1,28
800.000,01	1'500.000,00	1,30
1'500.000,01	5'000.000,00	1,32
5'000.000,01	EN ADELANTE	1,35

Artículo 22.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, cuyas regulaciones constan establecidos en el COOTAD en particular el artículo 507.

TÍTULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, E IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES

CAPÍTULO I

DEL CATASTRO, AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES, BASE IMPONIBLE, TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 23.- 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 no aptas 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	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

Artículo 24.- Destino de la parcela. - Tiene relación con el uso de suelo existente en la parcela, los destinos más usuales y sus combinaciones se identificarán según consta a continuación:

IDENTIFICACIÓN NUMERAL DESTINO DE PARCELA	
01	Agrícola
02	Ganadero
03	Forestal

04	Industrial
05	Minero
06	Recreacional
07	Habitacional
08	Comercial
09	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 - Bioacuatico
21	Ganadero - Bioacuatico
22	Forestal - Bioacuatico
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
31	Agrícola - Explotación de materiales

Artículo 25.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.

- Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$APr = ATr + VCr$$

APr: Avalúo de la propiedad rural

AT: Avalúo del Terreno rural

AC: Avalúo de la construcción rural

25.1.- Valor base del suelo rural. - Es el precio unitario de suelo, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector y uso.

TABLA DE VALOR DEL SUELO RURAL POR METRO CUADRADO Y HECTÁREAS

POLÍGONO	SECTOR	PARROQUIA	RECINTO	VALOR BASE
1	1	LIMONAL	PINAL DE ABAJO	\$ 9.000,00
1	2	LIMONAL	TUCO DE CANA	\$ 9.000,00
1	3	LIMONAL	LOS POZOS	\$ 9.000,00
1	4	LIMONAL	LOMAS DE PAPAYO	\$ 9.000,00
1	5	LIMONAL	LA ESTANCIA	\$ 9.000,00
1	6	LIMONAL	VALDIVIA DEL FRENTE	\$ 9.000,00
1	7	LIMONAL	CLARISA	\$ 9.000,00
1	8	DAULE	POTOSI NAUPE	\$ 9.000,00
1	8	LIMONAL	POTOSI NAUPE	\$ 9.000,00

1	9	DAULE	HUANCHICHAL	\$ 9.000,00
1	9	LIMONAL	HUANCHICHAL	\$ 9.000,00
1	10	DAULE	BRISAS DE DAULE	\$ 9.000,00
1	11	DAULE	SAN GABRIEL	\$ 9.000,00
1	11	LIMONAL	SAN GABRIEL	\$ 9.000,00
1	12	DAULE	EL ARENAL	\$ 9.000,00
1	13	DAULE	EL ARENAL	\$ 9.000,00
1	14	DAULE	LAS CHACRAS	\$ 9.000,00
1	15	DAULE	PAJONAL	\$ 9.000,00
1	16	DAULE	RIO PERDIDO	\$ 9.000,00
1	17	DAULE	BRISAS DE DAULE	\$ 5,00
1	18	DAULE	POTOSI NAUPE	\$ 5,00
1	19	DAULE	SAN GABRIEL	\$ 5,00
2	1	DAULE	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	1	LIMONAL	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	2	LIMONAL	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	2	DAULE	EL PRADO	\$ 6.500,00
2	3	DAULE	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	4	DAULE	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	5	LAUREL	LA VUELTA	\$ 4.500,00
2	5	DAULE	LA ALBARRADA	\$ 4.500,00
2	6	DAULE	BOCA DE PINAS	\$ 4.500,00
2	6	LAUREL	BOCA DE PINAS	\$ 4.500,00
2	7	LAUREL	JUPIDA	\$ 4.500,00
2	8	DAULE	GUARUMAL DE ARRIBA	\$ 4.500,00
2	9	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
2	10	DAULE	TINTAL DE ADENTRO	\$ 4.500,00
2	11	DAULE	TINTAL DE AFUERA	\$ 6.500,00
2	12	DAULE	ANIMAS	\$ 6.500,00
2	13	DAULE	ANIMAS	\$ 6.500,00
2	14	DAULE	GALO PLAZA	\$ 6.500,00
2	15	DAULE	GUARUMAL CENTRO	\$ 4.500,00
2	16	DAULE	PEDREGAL	\$ 6.500,00
2	17	DAULE	BOQUERON	\$ 6.500,00
2	18	DAULE	EL CERRO	\$ 6.500,00
2	19	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
2	20	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
2	21	DAULE	COMEJEN DE ABAJO	\$ 3.500,00
2	22	DAULE	COMEJEN DE ARRIBA	\$ 3.500,00
2	23	LAUREL	EL SALTO	\$ 5.500,00
2	24	LIMONAL	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	24	DAULE	LOS JAZMINES	\$ 4.500,00
2	25	LIMONAL	PINAS DE ABAJO	\$ 5.500,00
2	26	LAUREL	SAN VICENTE	\$ 4.500,00
2	27	LAUREL	RIO NUEVO	\$ 5.500,00
2	27	LIMONAL	RIO NUEVO	\$ 5.500,00
2	28	LIMONAL	PUEBLO NUEVO	\$ 4.500,00
2	29	LIMONAL	SAN LORENZO	\$ 6.500,00
2	30	LAUREL	AGUA BLANCA	\$ 5.500,00
2	31	LAUREL	PLAYON	\$ 5.500,00
2	32	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	33	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	34	LAUREL	CANAL	\$ 5.500,00
2	35	LAUREL	YURIMA	\$ 4.500,00
2	36	LAUREL	PECHICHE	\$ 4.500,00
2	37	LAUREL	SABANA GRANDE	\$ 5.500,00
2	38	DAULE	GUARUMAL DE ARRIBA	\$ 3.500,00
2	39	DAULE	JUDIPA	\$ 3.500,00
2	40	DAULE	TINTAL DE ADENTRO	\$ 4.500,00
2	41	DAULE	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	41	LIMONAL	CHIGUIJO	\$ 4.500,00
2	42	DAULE	FLOR DE MARIA	\$ 6.500,00
2	43	DAULE	PENINSULA DE ANIMAS	\$ 5.500,00
2	44	LIMONAL	VALDIVIA	\$ 5.500,00
2	45	LIMONAL	EL RECREO	\$ 5.500,00
2	46	LIMONAL	LA ELVIRA	\$ 6.500,00
2	47	LIMONAL	PINAL DE ABAJO	\$ 6.500,00
2	48	DAULE	RINCONADA	\$ 5.500,00
2	49	DAULE	INDEPENDENCIA	\$ 5.500,00
2	50	DAULE	ANIMAS	\$ 5,00
2	51	LIMONAL	EL PRADO	\$ 5,00
2	52	DAULE	FLORA MARIA	\$ 5,00

2	53	DAULE	INDEPENDENCIA	\$ 5,00
2	54	LIMONAL	PUEBLO NUEVO	\$ 5,00
2	55	LIMONAL	SAN LORENZO	\$ 5,00
2	56	LAUREL	YURIMA	\$ 5,00
2	57	DAULE	TINDAL DE AFUERA	\$ 5,00
2	58	DAULE	GUARUMAL DE ABAJO	\$ 5,00
3	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	JIGUAL	\$ 4.500,00
3	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BAPAO DE ARRIBA	\$ 4.500,00
3	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BAPAO	\$ 4.500,00
3	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	ZAPANAL	\$ 4.500,00
3	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
3	6	LAUREL	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS QUEMADOS	\$ 4.500,00
3	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
3	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	CORRENTOSO	\$ 4.500,00
3	8	DAULE	CORRENTOSO	\$ 4.500,00
3	9	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
3	10	LAUREL	PALO ALTO	\$ 4.500,00
3	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	PALO ALTO	\$ 4.500,00
3	11	LAUREL	LAS PLAYAS	\$ 4.500,00
3	12	DAULE	JUDIPA	\$ 4.500,00
3	12	LAUREL	JUDIPA	\$ 4.500,00
3	13	LAUREL	JAVILLA	\$ 4.500,00
3	14	LAUREL	YURIMA	\$ 4.500,00
3	15	LAUREL	JIGUAL	\$ 4.500,00
3	16	DAULE	CORRENTOSO	\$ 5,00
3	17	LAUREL	YURIMA	\$ 5,00
3	18	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
3	19	DAULE	CASERIO LAS MARAVILLAS	\$ 5,00
4	1	DAULE	SAN SEBASTIAN	\$ 4.500,00
4	2	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
4	3	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	4	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	5	DAULE	LA SECA	\$ 5.500,00
4	6	DAULE	SAN JOSE	\$ 6.500,00
4	7	DAULE	SANTA ROSA	\$ 4.500,00
4	8	DAULE	LAS FLORES	\$ 4.500,00
4	9	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
4	10	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
4	11	DAULE	EL CERRO	\$ 6.500,00
4	12	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
4	13	DAULE	BOQUERON	\$ 6.500,00
4	14	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
4	15	DAULE	CASCOL	\$ 6.500,00
5	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
5	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
5	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	COCAL	\$ 6.500,00
5	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	PECHICAL	\$ 4.500,00
5	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 6.500,00
5	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
5	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
5	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
5	9	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL BELDACO	\$ 6.500,00
5	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL BELDACO	\$ 6.500,00
5	11	DAULE	LAS MARAVILLAS	\$ 6.500,00
5	12	DAULE	CASCOL	\$ 4.500,00
5	13	LOS LOJAS	BUENA VISTA	\$ 4.500,00
5	13	DAULE	BUENA VISTA	\$ 4.500,00
5	14	LOS LOJAS	MARIA AUXILIADORA	\$ 4.500,00
5	15	LOS LOJAS	PUERTO COQUITO	\$ 4.500,00
5	16	LOS LOJAS	JUNQUILLAL	\$ 4.500,00
5	17	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL GUABITO	\$ 4.500,00
5	18	LOS LOJAS	BELLA UNION	\$ 4.500,00
5	19	LOS LOJAS	LECHUGAL	\$ 4.500,00
5	20	LOS LOJAS	BAJO GRANDE	\$ 4.500,00
5	21	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	21	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	22	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	22	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00

	23	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
5	24	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	24	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	25	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
5	26	LOS LOJAS	LOMA DE LEON	\$ 6.500,00
5	27	LOS LOJAS	YOLAN	\$ 6.500,00
5	28	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
5	29	LOS LOJAS	EL RINCON	\$ 4.500,00
5	30	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
5	31	LOS LOJAS	PALO COLORADO	\$ 6.500,00
5	32	LOS LOJAS	BAJO GRANDE	\$ 4.500,00
5	33	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
5	34	DAULE	CASERIO LAS MARAVILLAS	\$ 5,00
5	35	LOS LOJAS	EL RINCON	\$ 5,00
6	1	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 6.500,00
6	2	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	CASA DE TEJAS	\$ 5.500,00
6	3	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL PORVENIR	\$ 4.500,00
6	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 4.500,00
6	4	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL PORVENIR	\$ 4.500,00
6	5	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 6.500,00
6	6	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	SAN PEDRO	\$ 4.500,00
6	7	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
6	8	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	MONTEMONO	\$ 6.500,00
6	9	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	BRAMADERO	\$ 4.500,00
6	10	LOS LOJAS	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	10	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	11	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL NARANJO	\$ 6.500,00
6	12	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	12	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	13	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	GUARUMAL	\$ 4.500,00
6	13	LOS LOJAS	GUARUMAL	\$ 4.500,00
6	14	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA BELDACA	\$ 6.500,00
6	15	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
6	16	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LOS AMARILLOS	\$ 5,00
6	17	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL CRUCE	\$ 4.500,00
6	18	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
6	19	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	EL CRUCE	\$ 5,00
6	20	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 5,00
7	1	LOS LOJAS	MAMA CHOLA	\$ 4.500,00
7	2	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 4.500,00
7	3	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 4.500,00
7	8	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 6.500,00
7	9	LOS LOJAS	SAN GUILLERMO	\$ 6.500,00
7	10	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
7	11	LOS LOJAS	SABANA GRANDE	\$ 6.500,00
7	12	LOS LOJAS	LOMA DE LEON	\$ 6.500,00
7	13	LOS LOJAS	LOMA DE LEON	\$ 6.500,00
7	14	LOS LOJAS	YOLAN	\$ 6.500,00
7	15	LOS LOJAS	YOLAN	\$ 6.500,00
7	16	LOS LOJAS	SABANILLA	\$ 6.500,00
7	20	LOS LOJAS	SABANILLA	\$ 6.500,00
7	21	LOS LOJAS	POTRERILLO	\$ 6.500,00
7	22	LOS LOJAS	LA CANDELARIA	\$ 6.500,00
7	23	LOS LOJAS	LA CANDELARIA	\$ 6.500,00
7	24	LOS LOJAS	RINCONADA	\$ 3.000,00
7	25	LOS LOJAS	PARROQUIA LOS LOJAS	\$ 3.000,00
7	26	LOS LOJAS	PARROQUIA LOS LOJAS	\$ 3.000,00
7	27	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 3.000,00
7	28	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 3.000,00
7	28	LOS LOJAS	DOS REVASAS	\$ 3.000,00
7	29	LOS LOJAS	DOS REVASAS	\$ 3.000,00
7	30	LOS LOJAS	DOS REVASAS	\$ 3.000,00
7	31	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
7	32	LOS LOJAS	EL RINCON	\$ 4.500,00
7	33	LOS LOJAS	CHAPINERO	\$ 4.500,00
7	34	JUAN BAUTISTA AGUIRRE	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
7	34	LOS LOJAS	LA ALBORADA	\$ 4.500,00
7	35	LOS LOJAS	LA MAJADA	\$ 4.500,00
7	36	LOS LOJAS	PALO DE IGUANA	\$ 6.500,00
7	37	LOS LOJAS	EL PECHICHE	\$ 4.500,00
7	38	LOS LOJAS	LA RESISTENCIA	\$ 4.500,00

7	39	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 5,00
7	40	LOS LOJAS	LA ESTACADA	\$ 5,00
7	42	LOS LOJAS	CASERIO EL RINCON	\$ 5,00
7	43	LOS LOJAS	RINCONADA	\$ 5,00
7	44	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00

25.2.- Factores de aumento y reducción del valor del suelo rural. - Como consideraciones independientes de los índices de valoración del suelo y de las edificaciones establecidos en la presente Ordenanza, así como las clases de plantaciones, se aplicarán los siguientes:

- **Geométrico:** Factores área y forma
- **Topográfico:** Factor topográfico
- **Calidad de suelo:** Factor calidad de suelo
- **Accesibilidad al riego:** Factor accesibilidad al riego
- **Accesibilidad de 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, 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 aplicaría 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 coeficiente.

Si los factores aplicados son diferentes en dos o más destinos, dará como resultado dos o más coeficientes, los que será 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 de determinar el valor base del suelo homogenizado, el coeficiente de aumento o reducción no será mayor a 1.10 ni menor a 0.60.

Artículo 26.- Tabla de factores de aumento o reducción de valor del suelo

26.1.- Coeficiente calidad de suelo. - Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

FACTOR CALIDAD DE SUELO	COEFICIENTE
1	1.10
2	1.05
3	1.00
4	0.80
5	0.60
6	0.50
7	0.25
8	0.15

26.2. - Coeficiente de accesibilidad al riego. - Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

DESCRIPCIÓN	PARCELA UBICADA		COEFICIENTE
	DESDE (Kilómetros)	HASTA (Kilómetros)	
Canal de riego	Al pie del canal	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,95
	1,010	En adelante	0,90
Río	Al pie del río	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,95
	1,010	En adelante	0,90
Pozo	Al pie del pozo	0,500	0,95
	0,501	1,000	0,90
	1,010	En adelante	0,85
Estero	Al pie del estero	0,500	0,90
	0,501	1,000	0,85
	1,010	En adelante	0,80
Albarrada	Al pie del albarrada	0,500	0,85
	0,501	1,000	0,80
	1,010	En adelante	0,75

26.3.- Coeficiente geométrico. - Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

RANGOS				COEFICIENTE
DESDE		HASTA		
m ²	Ha	m ²	Ha	
0	0,0000	2.500,00	0,2500	1,15
2.500,01	0,250001	10.000,00	1,0000	1,10
10.000,01	1,000001	50.000,00	5,0000	1,00
50.000,01	5,000001	100.000,00	10,0000	0,95
100.000,01	10,000001	250.000,00	25,0000	0,90
250.000,01	25,000001	500.000,00	50,0000	0,85
500.000,01	50,000001	1'000.000,00	100,0000	0,85
1'000.000,01	100,000001	3'000.000,00	300,0000	0,75
3'000.000,01	300,000001	EN ADELANTE		0,70

En los predios que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial, se aplicaría el siguiente factor.

RANGO (m ²)		COEFICIENTE
DESDE	HASTA	

1,00	1.000,00	1,00
1.000,01	5.000,00	0,95
5.000,01	10.000,00	0,90
10.000,01	EN ADELANTE	0,85

26.4.- Coeficiente forma. - Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1,05
IRREGULAR	1,00

26.5.- Coeficiente acceso a vías de comunicación: Los factores a aplicarse son los siguientes:

FACTOR DISTANCIA A ACCEDE VÍAS DE COMUNICACIÓN *Distancia del predio a vía hasta 0,50km	COEFICIENTE
HORMIGÓN	1,10
ASFALTO	1,05
DOBLE RIEGO	1,00
LASTRE	0,95
TERRAPLÉN	0,9

26.6.- Coeficiente tipo vías de comunicación: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR ACCESO A TIPO DE VÍAS DE COMUNICACIÓN	CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN DE PARCELA		COEFICIENTE
	DESDE (km)	HASTA (km)	
HORMIGÓN	Al pie de vía	0,500	1,10
	0,501	1,000	1,00
	1,001	ADELANTE	0,95
ASFALTO	Al pie de vía	0,500	1,05
	0,501	1,000	0,95
	1,001	ADELANTE	0,90
DOBLE RIEGO	Al pie de vía	0,500	1,00
	0,501	1,000	0,90
	1,001	ADELANTE	0,85
	Al pie de vía	0,500	0,95

LASTRE	0,501	1,000	0,85
	1,001	ADELANTE	0,90
TERRAPLEN	Al pie de vía	0,500	0,90
	0,501	1,000	0,80
	1,001	ADELANTE	0,75

26.7.- Coeficiente estado de vías: Se aplica a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR	COEFICIENTE
BUENO	1,00
REGULAR	0,95
MALO	0,90

26.8.- Coeficiente topográfico: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE
PLANO	1,00
LIGERAMENTE PLANO	0,95
INCLINADO	0,90
FUERTEMENTE INCLINADO	0,85
ACCIDENTADO	0,75

26.9.- Coeficiente tipo de suelo: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1,00
INUNDABLE	0,90
INESTABLE	0,80
ROCOSO	0,6

26.10.- Coeficiente servicios básicos: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

FACTOR	COEFICIENTE
--------	-------------

TODOS LOS SERVICIOS	1,10
MENOS UN SERVICIO	1,05
MENOS DE DOS SERVICIOS	1,00
MENOS DE TRES SERVICIOS	0,95
NINGÚN SERVICIO	0,90

Artículo 27.- Determinación del avalúo de las edificaciones. - Las tablas de valores de la construcción aplicable al área rural serán las siguientes:

VALOR BASE POR METRO CUADRADO PARA EDIFICACIONES POR TIPOLOGIA

COD.CAT.	DESCRIPCION DE CATEGORIA	VALOR m2 CONSTRUCCION
ESTRUCTURA DE MADERA		
1	RUSTICA	\$ 60,00
2	MADERA - MIXTA	\$ 110,00
42	ECONOMICA MIXTA	\$ 150,00
3	MADERA - GALPON COBERTIZO	\$ 55,00
12	MADERA COBERTIZO	\$ 50,00

ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO /METALICA		
4	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO ECONOMICA	\$ 250,00
5	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO MEDIO	\$ 300,00
43	HORMIGON ARMADO (TIPO MEDIO 1)	\$450,00
44	HORMIGON ARMADO (TIPO MEDIO 2)	\$550,00
6	HORMIGON ARMADO METALICA TIPO PRIMERA	\$ 400,00
45	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 1	\$ 600,00
46	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 2	\$ 650,00
47	Ha/METALICA ACABADOS DE PRIMERA 3	\$ 700,00
13	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO LUJO	\$ 750,00
48	Ha/METALICA ACABADOS DE LUJO 1	\$ 800,00
7	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO 3-4 PISOS	\$ 420,00
21	EDIFICIO DE PRIMERA (3-4 PISOS)	\$ 580,00
8	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO 5-9 PISOS	\$ 520,00
28	EDIFICIO DE 5 A 9 PISOS PRIMERA	\$ 680,00
41	EDIFICIO DE 1 A 4 PISO (CENTRO COMERCIAL)	\$ 1.000,00
14	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO EDIFICIO >=10	\$ 900,00
*49	EDIFICACIONES EN ALTURA	\$ 1.200,00
9	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON ABIERTO	\$ 80,00
10	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON LIVIANO	\$ 155,00
11	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO MIXTA	\$ 160,00
15	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON PESADO	\$ 300,00
16	HORMIGON ARMADO-METALICA TIPO GALPON CERRADO	\$ 200,00
19	GASOLINERA	\$ 350,00
20	CENTRO COMERCIALES (1-4 PISOS)	\$ 850,00

* MINIMO, VARIABLE SEGÚN INSPECCION

A ESTOS VALORES SE LES APLICARA LOS FACTORES DE DEPRECIACION PARA LO CUAL SE UTILIZARA LA TABLA DE ROSS-HEIDECKE

COD.CAT.	DESCRIPCION DE CATEGORIA	UNIDAD	VALOR m2 CONSTRUCCION
29	CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m ²	\$ 350,00
25	CERRAMIENTO DE LADRILLO SIN ACABADO	m ²	\$ 34,00
22	CERRAMIENTO DE LADRILLO CON ACABADO	m ²	\$ 55,00
50	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	m ²	\$ 35,00
51	CERRAMIENTO HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	m ²	\$ 45,00
52	CERRAMIENTO HIERRO	m ²	\$ 50,00
53	CERRAMIENTO ENMALLADO	m ²	\$ 20,00
17	HORMIGON ARMADO- PISCINA	m ²	\$ 360,00
31	PISCINA DE FILTRO FACULTATIVO	m ²	\$ 350,00
27	MEJORAS ADHERIDAS- PISCINA O JACUZZI.	m ²	\$ 950,00
24	MEJORAS ADHERIDAS-CONTRAPISO DE H.S.	m ²	\$ 270,86
26	MEJORAS ADHERIDAS - AREA LIBRE PAVIMENTADA	m ²	\$ 26,20
18	CANCHA SINTETICA	m ²	\$ 50,00
40	CANCHAS DEPORTIVAS PISO DE H.A.	m ²	\$ 65,00
54	CANCHA DEPORT. PISO DE CESPED SINTETICO ,CONTRAPISO DE HA	m ²	\$ 160,00
23	MEJORAS ADHERIDAS - LETRINA	m ²	\$ 270,86
32	SISTEMA DE BOMBEO	m ²	\$ 1.300,00
33	REACTOR	m ²	\$ 2.000,00
34	CUARTO ELECTRICO	m ²	\$ 1.500,00
35	LECHO DE SECADO	m ²	\$ 65,00

36	TANQUE SEDIMENTADOR	m ²	\$ 2.500,00
37	TANQUE FLOCULADOR	m ²	\$ 2.500,00
38	TANQUE PARA MEZCLA RAPIDA	m ²	\$ 2.500,00
39	TANQUE DE IGUALACION	m ²	\$ 2.300,00

***AQUELLAS EDIFICACIONES QUE POR SUS FUNCIONES, SISTEMA CONSTRUCTIVO, CARACTERISTICAS ESPECIALES Y POR SU PARTICULARIDAD, NO REGISTRADAS EN LOS CUADROS ANEXOS, SE AVALUARAN PUNTUALMENTE, ESTABLECIENDOSE LA TIPOLOGIA CORRESPONDIENTE.

Artículo 28.- Determinación de la tarifa. - El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida de la siguiente manera:

PREDIOS CON DESTINO AGRICOLA		
RANGO INICIO	RANGO FINAL	TARIFA
\$ 0,01	\$ 6.375,00	0,00
\$ 6.375,01	\$ 10.000,00	0,52
\$ 10.000,01	\$ 30.000,00	0,65
\$ 30.000,01	\$ 60.000,00	0,67
\$ 60.000,01	\$ 105.000,00	0,69
\$ 105.000,01	\$ 150.000,00	0,76
\$ 150.000,01	\$ 240.000,00	0,80
\$ 240.000,01	\$ 360.000,00	0,85
\$ 360.000,01	\$ 540.000,00	0,88
\$ 540.000,01	EN ADELANTE	0,92

PREDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, EDUCACIÓN, COMERCIAL, SALUD Y RELIGIOSO		
RANGO EN m ²		COEFICIENTE
DESDE	HASTA	
1,00	500,00	2,20
500,01	1.000,00	2,10
1.000,01	2.500,00	2,00
2.500,01	5.000,00	1,80
5.000,01	90.000,00	1,60

PREDIOS CON DESTINO RECREACIONAL E INDUSTRIAL		
RANGO INICIO SUPERVICIE (m2)	RANGO FINAL SUPERFICIE (m2)	TARIFA
1,00	5.000,00	2,00
5.000,01	10.000,00	2,00
10.000,01	30.000,00	2,00

30.000,01	EN ADELANTE	2,00
-----------	-------------	------

*** La tarifa se aplicará al avalúo resultante según el cuadro de rango de superficie, para los usos indicados.

Artículo 29.- Mantenimiento del catastro rural. - Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por la Subdirección de Avalúos y Catastro.

Artículo 30.- Exoneraciones y rebajas del impuesto predial rural. - Para efectos de la emisión del impuesto predial rural, se considerarán todas las rebajas y exoneraciones contempladas en el ordenamiento jurídico.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El alcance normativo de la presente ordenanza se sustenta y/o complementa con los siguientes anexos:

ANEXO 1: Planos del valor base del suelo urbano por metro cuadrado (m²) del cantón Daule:

- 1.1. Mapa de valor del suelo Parroquia La Aurora del Cantón Daule.
- 1.2. Mapa de valor del suelo Cabecera Cantonal del Cantón Daule.
- 1.3. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Juan Bautista Aguirre del Cantón Daule.
- 1.4. Mapa de valor del suelo Parroquia rural El Laurel del Cantón Daule.
- 1.5. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Limonal del Cantón Daule.
- 1.6. Mapa de valor del suelo Parroquia rural Los Lojas del Cantón Daule

ANEXO 2. – Planos que contienen los valores base por metro cuadrado (m²) y hectárea (Ha), para los suelos rurales del cantón Daule.

SEGUNDA.- En todo lo que no se encuentre previsto en la presente Ordenanza se aplicaría las disposiciones establecidas para el efecto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normas aplicable en función de la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2020-2021**”.

DISPOSICIÓN FINAL

La “**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**” se publicará en

la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.



Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES
VILLAMAR

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule, en sesión **extraordinaria** de **27** de **diciembre** de **2021** y en sesión **extraordinaria** de **28** de **diciembre** de **2021**, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, **28** de **diciembre** de **2021**.



Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA 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 ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, **28** de **diciembre** de **2021**.



Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES
VILLAMAR

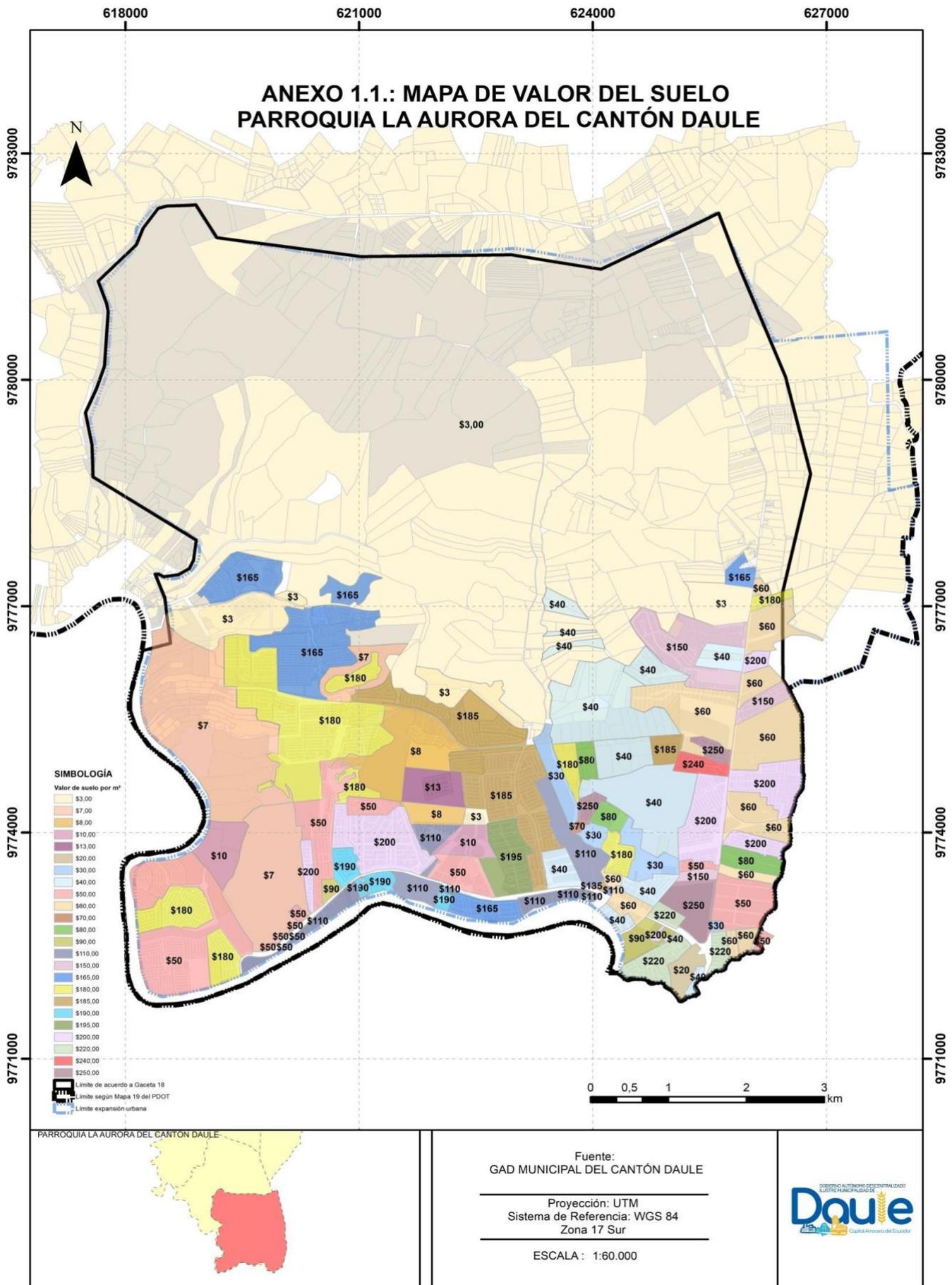
Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

CERTIFICO.- Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del cantón Daule y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2022-2023**, a los **28** días del mes de **diciembre** de **2021**.

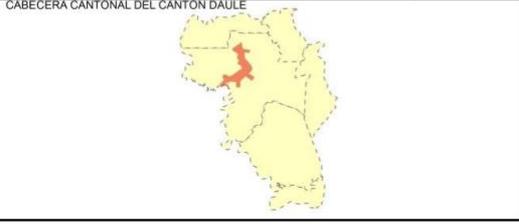
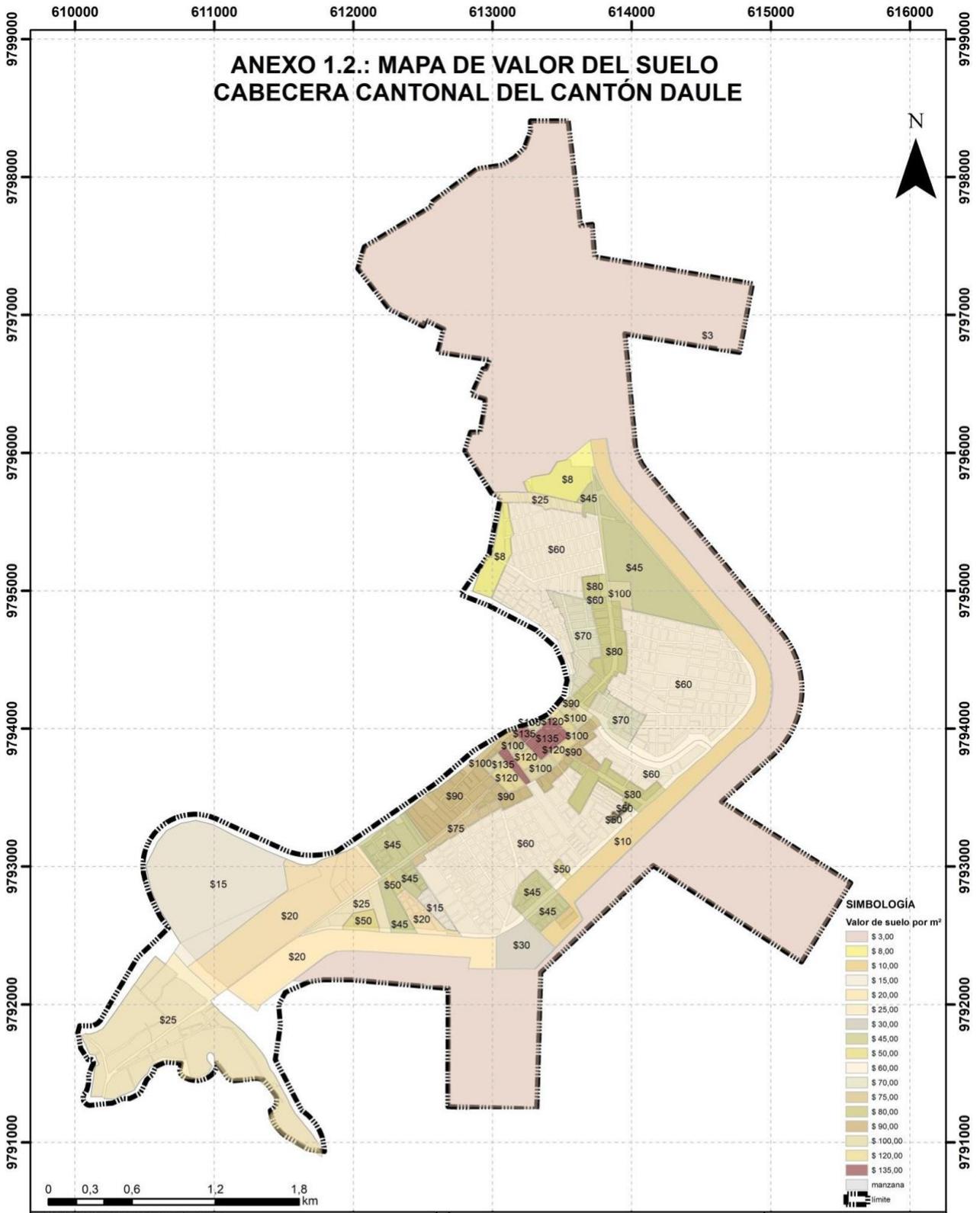


Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
MARILIN SALAZAR
MARTINEZ

Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



ANEXO 1.2.: MAPA DE VALOR DEL SUELO CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN DAULE

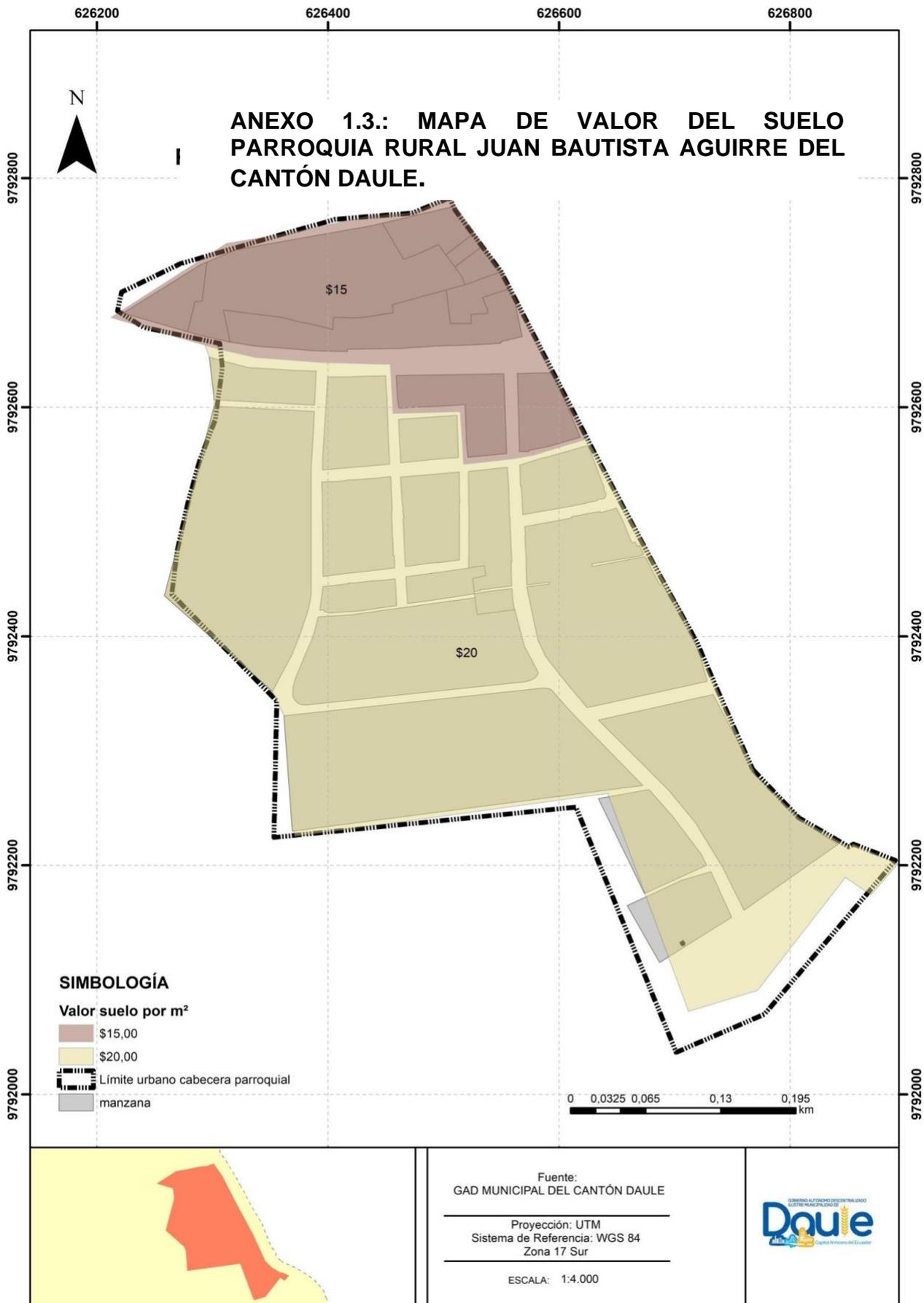


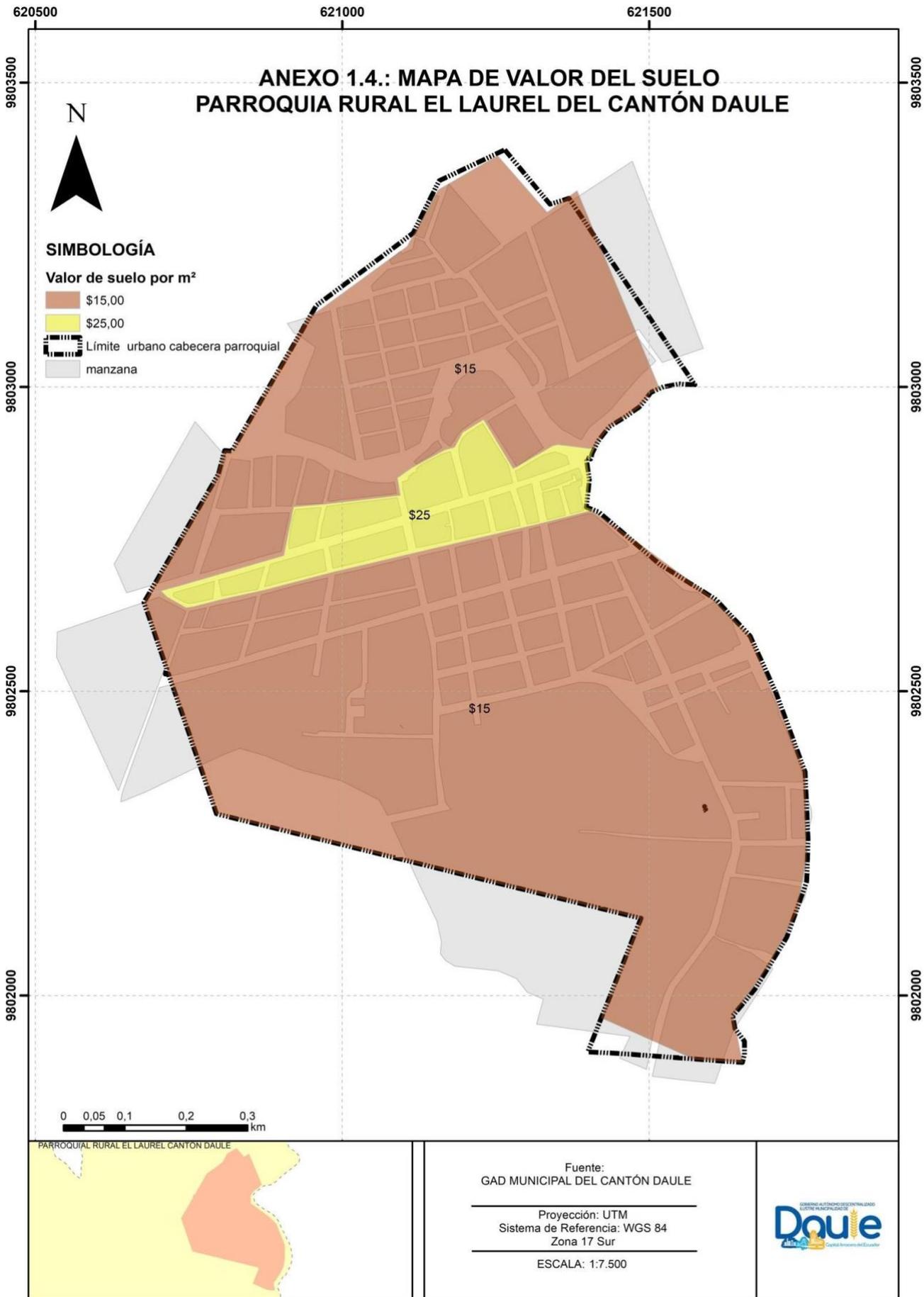
Fuente:
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE

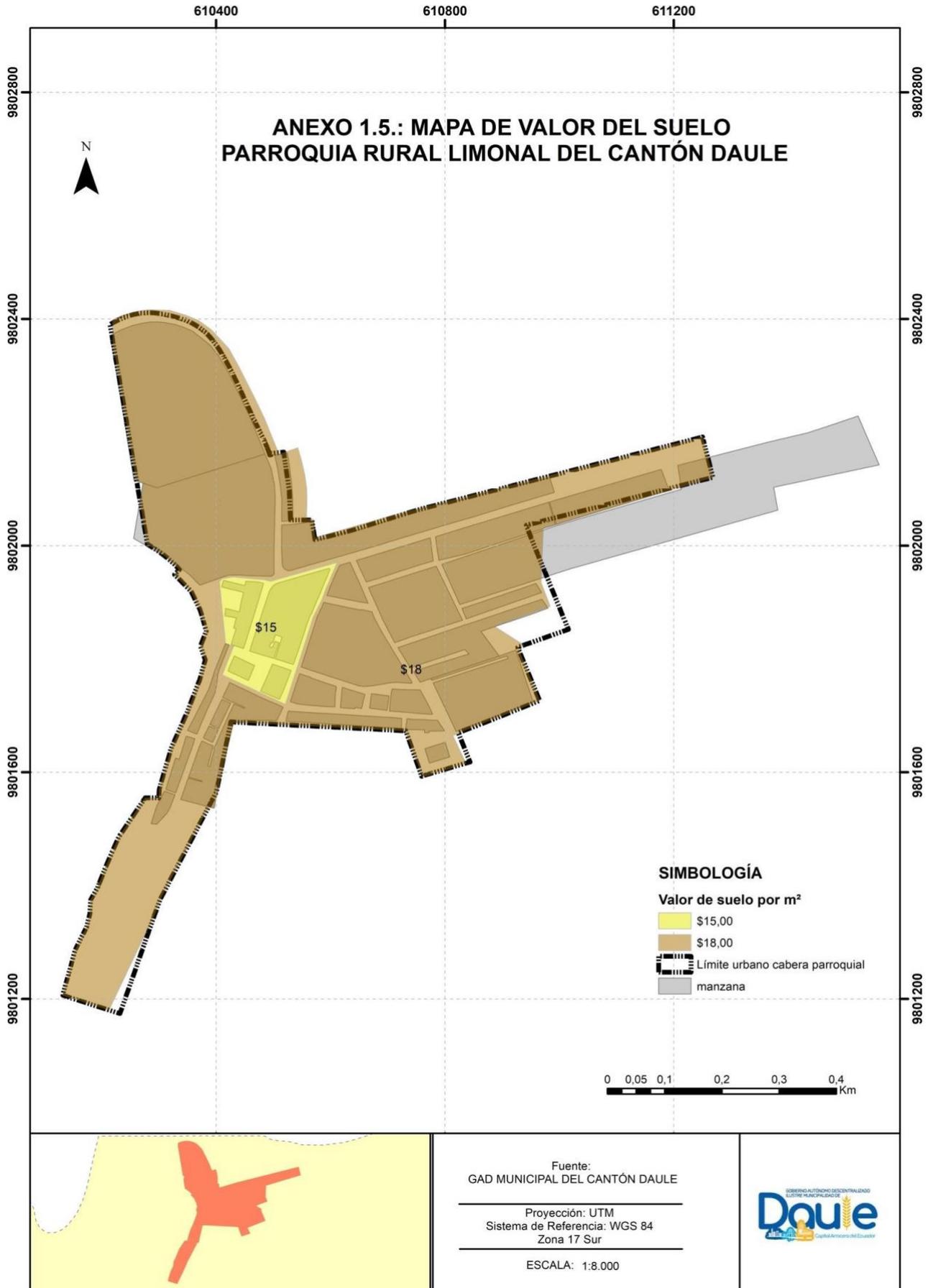
Proyección: UTM
Sistema de Referencia: WGS 84
Zona 17 Sur

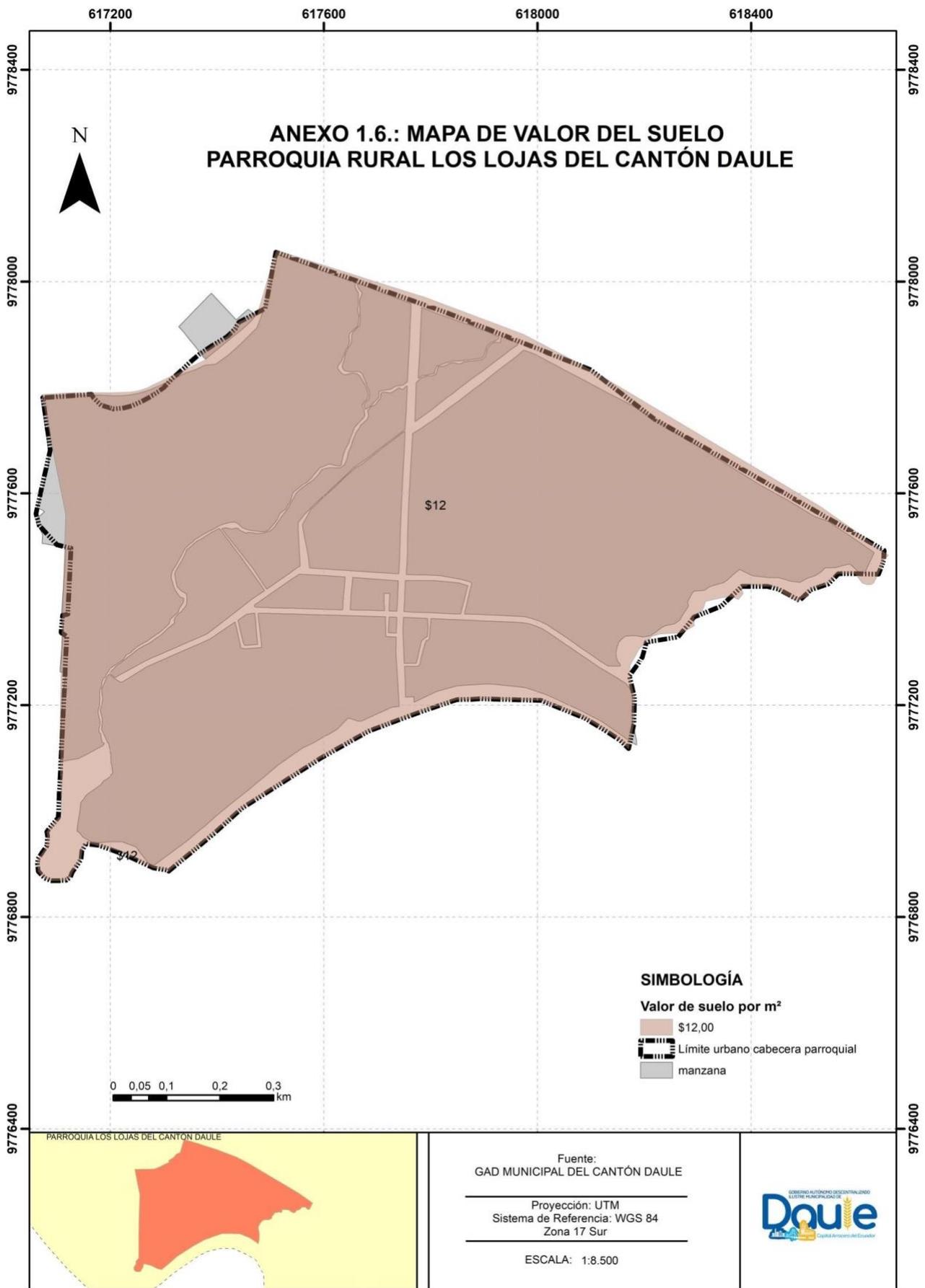
ESCALA: 1: 35.000

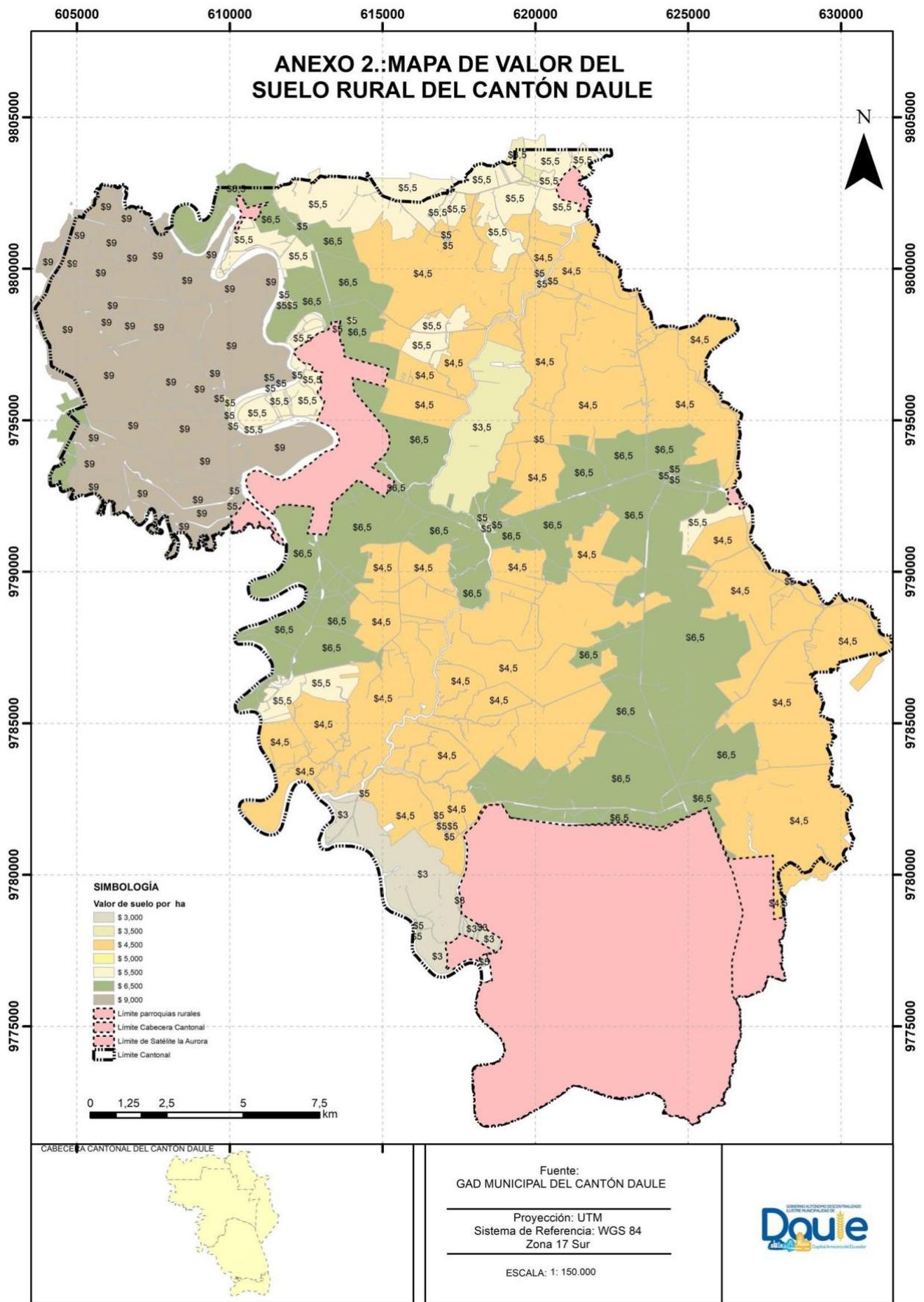












EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES

Sede Principal en la cabecera Cantonal
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre
Teléfonos: (04) 2 795 - 134
(04) 2 796 - 668

Sede Alterna: Av. León Febres Cordero R.
Ingreso a la urbanización Casa Laguna
Teléfonos: (04) 2 145 - 520
(04) 2 145 - 723

Portal web:

www.daule.gob.ec

email:

secretaria@daule.gob.ec



Alcaldía de Daule



@AlcaldiaDaule



Alcaldía Daule