



GACETA OFICIAL

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

2023----- GACETA 120----- DAULE, 18 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2024-2025”

**Dr. Wilson Cañizares Villamar
Alcalde**

**Dra. Madeline Cañizares Plúas
Vicealcaldesa**

**Dr. Pedro Tomalá Navarrete
Concejal**

**Ing. Tomás París Moreno
Concejal**

**Sra. Mariana Herrera
Concejal**

**Lcdo. Jorge Anchundia Tello
Concejal**

**Sr. Jorge Briones Herrera
Concejal**

**Sra. Leyda Villegas Ruíz
Concejal**

**Dra. Geovanna Naranjo
Concejal**

**Sra. Lina Hinojosa
Concejal**

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) El numeral 9 del artículo 264 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.
- b) La letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ostentan la competencia consistente en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales.
- c) La letra b) del artículo 57 del COOTAD prescribe como atribución del Concejo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previsto en la ley a su favor.
- d) El artículo 139 del COOTAD 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.
- e) Conforme a lo previsto en el artículo 492 del COOTAD 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.
- f) 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 regirá 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,

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir 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 2024-2025”**.

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

CONSIDERANDO:

Que el numeral 9 del artículo 264 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 (en adelante COOTAD) 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 del COOTAD 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 COOTAD 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 del COOTAD 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 regirá 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 letras a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“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 2024-2025”.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule mediante la presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón Daule y fijar los avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2024-2025, determinados de conformidad con la ley.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 4.- Del catastro. – Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales del cantón Daule. El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso para efectos tributarios y como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal y de demás instituciones públicas o privadas, dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Artículo 5.- Sistema Catastral.- El sistema de Catastro inmobiliario Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios; cuyo objeto consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios y/o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral, y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Artículo 6.- De la Propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón circunscrito, los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, La **Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC)** registrará el área en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL Y SU APLICACIÓN

Artículo 7.- Del mantenimiento catastral.- La **Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC)** deberá de mantener actualizado el sistema de información catastral permanente, para lograrlo, implementará métodos que hagan posible una captura sistemática y dinámica de los cambios en los predios, así como será responsable de procesar las bajas y modificaciones en los registros catastrales, verificando su precisión, y de asegurar que toda la información generada se incluya en las bases de datos gráficas 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.- Integración 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:

- a. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- b. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre (s).
- c. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- d. Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

- e. Geográficos, en función de la singularización mediante coordenadas georeferenciadas del predio.

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

- El mapa del valor del suelo tanto urbano como rural. (Anexo A)
- 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. (Contemplados en la presente ordenanza)
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones. (Anexo E)

Artículo 11.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la **Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (DGDOT)**, por medio de su **Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC)**, 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 (SAC)**, 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 (SAC)**, 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; De ser el caso se 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 2024-2025.

A la **Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC)** 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 General Financiera (DGF)**.

A la **Dirección General Financiera (DGF)**, a través de las dependencias encargadas la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, así como la aplicación de deducciones, rebajas y exoneraciones, reclamos tributarios en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la **Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (DGDOT)**, a través del de la **Subdirección de Ordenamiento Territorial (SOT)** le

corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites que afecten las superficies de los predios, edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará al **Subdirector Avalúos y Catastro (SAC)** para su actualización.

Artículo 12.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deben motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal correspondiente en formato digital. Estos archivos se almacenarán en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema Catastral Municipal.

1.- Corresponde a la **Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (DGDOT)** por medio de la **Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC)**, de conformidad al **Artículo 494 del COOTAD**, la actualización y mantenimiento permanente, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- a. Inclusión/reinclusión.
- b. Bajas de registros catastrales.
- c. Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- d. Catastro de transferencia de dominio debidamente inscritas
- e. Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- f. Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- g. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones

2.- El catastro se realizará en atención a los siguientes procesos:

2.1.- El catastro de la propiedad urbana: Proceso mediante el cual se incluyen en el catastro, identificados mediante un código, los títulos de propiedad que han sido inscritos en el Registro de la Propiedad, ya sea de terrenos o de partes en condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. Además, con fines de control, se agregan al catastro las posesiones que han sido reconocidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule a través de los censos llevados a cabo por la Subdirección correspondiente a efectos de inventario tal como lo menciona el Artículo 8.

2.2.- El registro individual del predio. - Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos que servirá para obtener

la información catastral mediante códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica; Contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- 2.2.1.- Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su documentación inherente a los mismos.
- 2.2.2.- Los levantamientos catastrales realizados en cada propiedad, ya sea por los propietarios individuales o corporativos, pueden obtenerse directamente o con la autorización notariada del propietario. Estos levantamientos contienen información detallada sobre las construcciones presentes en la propiedad.
- 2.2.3.- Características del terreno, de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones, estas incluirán: áreas según escritura y levantamiento planimétrico (**georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS-84 zona 17S.**), alícuotas, valor por metro cuadrado.
- 2.2.4.- El código catastral, según lo establecido en las **“NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN.” (Acuerdo Ministerial #MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, publicada en el tercer Suplemento del Registro Oficial #20 del 14 de marzo del 2022)**, el cual se aplicará gradualmente a medida que la infraestructura informática lo permita.

2.3.- Planos o Registros Cartográficos. - Corresponden a la información física georreferenciada en forma sistemática, se realizarán a través de los siguientes procesos:

- 2.3.1.- Los levantamientos catastrales practicados a cada inmueble donde consta la información sobre las construcciones existentes;
- 2.3.2.- Fotografías aéreas;
- 2.3.3.- Cartografía digital a nivel de predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral; y,
- 2.3.4.- Levantamiento planimétrico georreferenciado y altimétrico si fuese necesario con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 zona 17S o SIRGAS 2000, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) o estaciones totales.

Artículo 13.- Notificaciones a los contribuyentes.- La **Dirección General Financiera (DFG)**, de conformidad al Artículo 496 de la COOTAD notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Daule, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 14.- De los propietarios.- Toda persona natural o jurídica, que de forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón Daule, está obligada a inscribirlos en el **Registro de la Propiedad**, así como registrarlos en la **Subdirección de Avalúos y Catastros (SAC)**.

Únicamente para los casos que se detallan a continuación, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá adjuntar el levantamiento planimétrico georreferenciado con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, firmado por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, el mismo que será validado por esta Municipalidad, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe. Además de un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos.

- a. Cuando en las escrituras de cualquier título traslativo de dominio, se describan errores en linderos, mensuras, cabidas;
- b. Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros, canales hayan sufrido reducción o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza;
- c. Cuando el GAD de Daule, lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.
- d. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar información adicional si fuese necesario.

Lo anterior también será aplicable para los casos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, dictadas por los Jueces de la materia. **La Subdirección de Avalúos y Catastro (SAC) por ningún motivo realizará la colocación de hitos en predios de propiedad privada.**

Artículo 15.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación en el certificado de avalúos e informes para realizar el catastro.

Si la rectificación de linderos y mensuras se realiza en predios con linderos consolidados, y que no existan demandas de linderación entre los vecinos, no se hará constar la observación de sobreposición en el certificado de avalúos e informes para realizar el catastro.

No se expedirán actos administrativos posteriores relativos a las áreas sobrepuestas de dichos predios, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos. Por ende, la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule expedirá actos administrativos únicamente sobre las áreas de los predios en las que no exista ningún tipo de

conflicto de propiedad o posesión. Se exceptúan los actos administrativos que, en razón de su interés social o utilidad pública, se expidan por la autoridad competente, con la finalidad de concretar un proceso expropiatorio o imposición de servidumbres reales.

Artículo 16.- Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, catastradas y no catastradas, en las cuales no se detalle linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, coordenadas geográficas, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, deberá realizar el levantamiento planimétrico con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84 zona 17S, con su respectiva colocación de hitos, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que lo suscribe, mismo que será validado por La **Subdirección de Avalúos y Catastros (SAC)** de ser el caso, en áreas netamente urbanas y consolidadas, cuya superficie actual no supere a la descrita en la escritura original(cuando hubiere), y de ser factible técnicamente se emitirá la certificación catastral en razón de la petición.

Artículo 17.- En aquellos casos de predios que pasan de rurales a urbanos según la **ORDENANZA QUE ACTUALIZA INTEGRALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2021-2027) E INSTITUYE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN DAULE (2021-2032)**, publicada en la Gaceta Oficial # 09, del 06 de septiembre del 2021 y de los cuales se solicitare el catastro, certificación catastral del predio, o cuando no conste en el archivo de la Subdirección de catastro el levantamiento del predio; deberá el interesado presentar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, debidamente firmado por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, y responsable técnico que lo elabora.

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 del 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 Contribuyente (en su caso).

Los Notarios enviarán a la **Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (DGDOT)**, 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.

CAPITULO IV DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

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 del Solar: La presente Ordenanza incluye un análisis detallado de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, así como el potencial uso del suelo. Este análisis es crucial para determinar los precios de venta de los solares, los cuales se obtienen a través de la comparación de precios de condiciones similares u homogéneas. Estos precios son utilizados como base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano, el cual establece el valor base por sectores homogéneos. La información detallada se encuentra adjunta a la presente Ordenanza en los planos correspondientes.

El valor base que se encuentra en los planos del valor de la tierra urbana y rural puede ser alterado por múltiples factores que afectan la evaluación del terreno. En el caso de la tierra urbana, algunos de estos factores incluyen aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación dentro de la manzana y características geométricas. Además, la accesibilidad a diversos servicios,

como agua potable, alcantarillado y otros servicios, también pueden influir en el valor.

Las características físicas de cada terreno, según su ubicación, ofrecen la posibilidad de establecer numerosas conexiones entre diferentes variables e indicadores. Estos representan el estado actual de la propiedad y las condiciones que permiten su evaluación de forma individual.

Debido a esto, la valoración del terreno individual se determina al multiplicar el valor por metro cuadrado del área homogénea en la ubicación específica del terreno, por los factores que pueden aumentarlo o reducirlo.

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:**

Zona	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGDM_01	Sin servicios básicos ni complementarios, accesibilidad mala, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$3.00
ZGDM_02	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad baja, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$8.00
ZGDM_03	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad regular, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$10.00
ZGDM_04	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso del suelo residencial/comercial bajo, sin consolidar, manzanas no definidas, uso residencial/agrícola	\$15.00
ZGDM_05	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso del suelo residencial/comercial bajo, manzanas sin definir, y sin consolidar	\$20.00
ZGDM_06	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, sin consolidar, manzanas sin definir	\$25.00
ZGDM_07	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial residencial, pendiente plana, sin consolidar manzanas sin definir	\$30.00
ZGDM_08	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso residencial, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	\$45.00
ZGDM_09	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	\$50.00
ZGDM_10	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$60.00
ZGDM_11	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$70.00
ZGDM_12	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$75.00
ZGDM_13	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial / residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$80.00
ZGDM_14	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$90.00
ZGDM_15	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial alto, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$100.00
ZGDM_16	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad alta, centralidad alta, uso comercial/residencial alto, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$120.00
ZGDM_17	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad alta, centralidad alta, uso comercial/residencial alto, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$135.00

- **Parroquia Urbana La Aurora:**

identificación	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGLA_01	Sin servicios básicos ni complementarios, accesibilidad mala, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$ 3.00
ZGLA_02	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad baja, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$ 7.00
ZGLA_03	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad regular, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	\$ 8.00
ZGLA_04	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso del suelo residencial/comercial bajo, sin consolidar, manzanas no definidas, uso residencial/agrícola	\$ 10.00
ZGLA_05	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso del suelo residencial/comercial bajo, manzanas sin definir , y sin consolidar	\$ 13.00
ZGLA_06	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, sin consolidar, manzanas sin definir	\$ 20.00
ZGLA_07	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial residencial, pendiente plana, sin consolidar manzanas sin definir	\$ 30.00
ZGLA_08	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso residencial, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	\$ 40.00
ZGLA_09	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	\$ 50.00
ZGLA_10	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$ 60.00
ZGLA_11	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$ 70.00
ZGLA_12	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$ 80.00
ZGLA_13	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial / residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	\$ 90.00
ZGLA_14	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 110.00
ZGLA_15	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 150.00
ZGLA_16	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 165.00
ZGLA_17	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 180.00
ZGLA_18	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 185.00
ZGLA_19	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 190.00
ZGLA_20	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 195.00
ZGLA_21	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 200.00
ZGLA_22	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 220.00
ZGLA_23	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 240.00
ZGLA_24	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	\$ 250.00

- Parroquia Urbana Los Lojas**

identificación	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGPLL_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad regular, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	\$12.00

- Parroquia Urbana Juan Bautista Aguirre**

identificación	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGRJBA_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	\$15.00
ZGRJBA_2	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad alta, consolidación media, uso residencial/comercial medio.	\$20.00

- **Parroquia Urbana Limonal**

identificación	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGPL_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad regular, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	\$12.00
ZGPL_2	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad alta, consolidación media, uso residencial/comercial medio.	\$18.00

- **Parroquia Urbana El Laurel**

identificación	Descripción	Valor (\$/m2)
ZGPLA_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad regular, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	\$15.00
ZGPLA_2	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad alta, consolidación media, uso residencial/comercial alta	\$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:

b.1.- Factores por Infraestructuras: Es una zona urbana permite el desarrollo de la misma y consolidación de sectores en los cuales predomina lo residencial, comercial, industrial, de igual manera se pueden proyectar ampliaciones en zonas de expansión humana de área urbana y mejorar el desarrollo urbanístico de la ciudad.

De tal manera que la tabla mostrada a continuación son los factores de corrección de infraestructura:

TABLA 1		
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:

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

b.2.- Factor Frente (F_{fre}): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana, nos acogeremos a la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), muy usada en algunas municipalidades del País.

Fórmula:

$$0.84 \left(\frac{F_a}{2} \right) < F_{fre} = \left(\frac{F_a}{F_t} \right)^{0.25} < 1.19(2F_t)$$

Dónde:

- F_{fre} : Factor Frente.
- F_a : Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo.
- F_t : Frente del lote de la muestra.
- 0.25: Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada o dos veces la raíz cuadrada.

Particularidades:

b.2.1.- Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

b.2.2.- Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19.

b.2.3.- El factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

b.3.- Factor Fondo (F_{fon}): Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

Fórmula:

$$0.80 < F_{fon} = \left(\frac{F_{ot}}{F_x} \right)^{0.50} < 1.20$$

Dónde:

- F_{fon} : Factor Fondo.
- F_{ot} : Fondo relativo/equivalente de la muestra.
- F_x : Fondo del lote a evaluar (lote tipo).
- 0.50: Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada.
-

Particularidades:

b.3.1.- El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80. siempre y cuando el fondo a evaluarse sea menor al determinado como tipo.

b.3.2.- Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas tipo determinadas en el PUGS, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula:

Fondo relativo:

$$P_e = \left(\frac{S}{F} \right)$$

Dónde:

- P_e : Fondo equivalente.
- S : Área del lote.
- F : frente total del lote.

b.4.- Factor Tamaño (F_{tam}): Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área.

Fórmula:

$$0.75 < F_{tam} = \left(\frac{0.25 \times S_t}{S} \right) + 0.75 < 1.20$$

Dónde:

- F_{tam} : Factor de tamaño.
- S_t : Área del lote tipo.
- S : Área del lote a evaluar.

De ser el caso también se puede trabajar con la siguiente tabla:

TABLA 2	
FACTOR TAMAÑO (F_{tam})	
RANGOS (m ²)	COEFICIENTE
1.001,00-10.000,00	0.75
10.001,00 -20.000,00	0.70
>20.000,00	0.55

b.5.- Factor Forma (F_{for}): El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industrial, inclusive, como proceso de explotación minera.

TABLA 3	
FACTOR FORMA (F_{form})	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.85
MUY IRREGULAR	0.60

b.6.- Factor Tipo de Suelo (F_{tsu}): El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industrial, inclusive, como proceso de explotación minera.

TABLA 4	
FACTOR TIPO DE SUELO (F_{tsu})	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.70
INESTABLE	0.50

b.7.- Factor Localización (F_{floc}): La manzana urbana está conformada por una cantidad de predios, solares o parcelas, los cuales están dentro de la misma ubicados de la siguiente manera: esquinero, en cruz, en T, en L, Intermedio 2 frentes, triangular, Intermedio 1 frente, en callejón o al interior de la misma, de igual forma existen terrenos que por su superficie y al no estar subdivididos forman prácticamente una manzana y se los ubica como: En cabecera o Manzanero Triangular. Para lo cual también se tiene una corrección.

TABLA 5	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (F_{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

b.8.- Factor por nivel (F_{niv}): Este factor está enfocado en la factibilidad de ingreso al terreno desde una vía de acceso; Generalmente la accesibilidad a los lotes impide su mejoramiento en cuanto a servicios básicos o infraestructura vial, por eso el factor de corrección aplicado determinará el costo por metro cuadrado.

TABLA 6	
FACTOR POR NIVEL (F_{niv})	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.90
BAJO NIVEL	0.80
ACCIDENTADO	0.60

b.9.- Factor Estado de la construcción (F_{eco}): Realizar un proceso constructivo o no realizarlo permiten también generar un valor más alto a la propiedad o por el contrario disminuirlo, dependiendo la condición en la que se encuentre, debido a que el objetivo de construir es que se conecte los servicios básicos y se pueda generar la rentabilidad necesaria para una posible transferencia de dominio o para ocupación propia.

TABLA 7	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1.00
EN CONSTRUCCIÓN	0.88
NO EDIFICADO	0.60

b.10.- Factor por uso de suelo (F_{uso}): El uso del predio, es decir la finalidad con la que el terreno es adquirido, subdivido o unificado, toda propiedad dependiendo el factor económico o la zonificación en la que se encuentre permitirá darle algunos usos como los siguientes: residencial, educación, comercial, residencial, de industria, para agricultura, etc. Esto implica que su valor dependiendo su uso se incremente o demerite para lo cual se manejara la siguiente tabla.

TABLA 8	
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

b.11.- Factor de riesgo (F_r): El riesgo de las zonas urbanas resulta de la combinación de dos factores: la ubicación y la exposición a los riesgos, y, en segundo lugar, una mayor vulnerabilidad debido a la mala gobernabilidad local en cuanto a su desarrollo territorial, la degradación del medio ambiente, y la sobreexplotación de los recursos. La siguiente tabla evidencia el demerito por encontrarse extensiones de terrenos o solares ubicados en áreas en las cuales no se considera edificar por el riesgo que conlleva para la seguridad humana.

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:

$$V_s = A_s \times V_{ZG} \times \left(\frac{F_{inf} + F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{tsu} + F_{loc} + F_{niv} + F_{eco}}{9} \right) \times F_{uso} \times F_r$$

Dónde:

- V_s = Valor del suelo.
- A_s = Área del suelo.
- V_{ZG} = 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.
- F_{uso} = Factor de modificación por uso del predio.
- F_r = Factor de modificación por riesgo.

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. (ver Anexo B)

Artículo 21.- Actualización de Avalúos por Desarrollos Urbanísticos. - Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por metro cuadrado, los mismos que se dividirán para el área útil vendible del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

Los promotores que estén en desacuerdo con el valor base establecido en la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión del mismo, previo emisión de la Autorización de Venta.

Las **Áreas No Urbanizables (ANU)** que fueron aprobadas mediante proyecto Urbanístico mantendrán el valor del predio matriz de origen de acuerdo a la fecha de aprobación del mismo.

Artículo 22.- Inconformidad del Avalúo del Suelo. - El propietario en caso de estar en desacuerdo con el avalúo del solar, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo, el cual podrá ser sustentado con un informe de un Perito Avaluador Registrado ya sea en la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros o en la Superintendencia de Bancos; o en la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores. La Ilustre Municipalidad del Cantón Daule verificará la fundamentación técnica del informe entregado y valorizará el suelo, según el análisis realizado por la **Subdirección de Avalúos y Catastros (SAC)**.

Este recurso podrá ser solicitado una vez por cada Bienio en vigencia, a excepción de casos no imputables al propietario, los cuales deberán ser debidamente justificados.

Artículo 23.- Valores de suelo para procesos de legalización y regularización.- 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

Artículo 24.- Factor coeficiente Agrícola. - 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.

Artículo 25.- Avalúo de la Edificación. - 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 evaluada 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. La determinación del avalúo de las edificaciones urbanas, 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. -

a.1.- Valor del piso de edificación: Encierra todos los factores inmersos en un proceso de valoración de construcciones a nivel de cada piso y permite un mejor avalúo, conforme la presente fórmula

Fórmula:

$$VC = (A_c * V_n) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

Dónde:

- **VC**: Valor actual de cada piso de la construcción analizada.
- **A_c**: Área de Construcción de cada piso analizado.
- **V_n**: 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 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.

a.2.- Valor de la edificación: Constituye el precio de las construcciones que se hayan levantado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición, conforme la presente fórmula

Fórmula:

$$ACE = \sum (vc_1 + vc_2 + vc_3 + \dots + vc_n) + O_c$$

Dónde:

- **ACE**: Avalúo catastral de la edificación.
- **VC_{1,2,3,n}**: Valor actual de cada piso de la construcción analizada.
- **O_c**: Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación.

a.3.- Método de Reposición. - Es el que se utiliza aplicando un proceso de simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada a costos actualizados de construcción y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Se establece en la presente ordenanza el valor de reposición como producto de multiplicar: área constructiva por la sumatoria del valor de metro cuadrado de construcción, una vez determinadas las características que conforman la edificación, conforme al Anexo C.

a.4.- Factores de corrección del avalúo de la construcción. - Se consideran los siguientes factores de corrección:

a.4.1.- Factores acabado.-

TABLA 10	
FACTORES DE ACABADOS	
ACABADO	FACTOR
DE LUJO	1.25
BUENO	1.20
ECONOMICO	1.15
BASICO-TRADICIONAL	1.10

a.4.2.- Factor según estado de la conservación de la construcción. –

TABLA 11			
TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CALSIFICACIÓN	FD.
1	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo (O)	0.000
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)	2.520
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados, revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos	Intermedio (I)	8.090
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular (R)	18.100
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente (D)	32.200
7	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo (M)	52.600
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo (MM)	72.200
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición (DM)	100.000

a.4.3.- Factor por uso de la construcción. –

TABLA 12		
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

a.4.4.- Factor por condición física. –

TABLA 13		
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

a.4.5.- Factor por etapa de la construcción. –

TABLA 14		
TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30

A.4.6.-Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

Fórmula de Estado de Conservación:

$$E = \frac{100 - FD}{100}$$

Dónde:

- **E**: Factor por estado de conservación.
- **FD**: Factor de depreciación por estado de conservación (ver tabla 15)

TABLA 15		
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

Fórmula de Ross-Heidecke:

$$ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$$

Dónde:

- **ROSS**: Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso.
- **X**: Edad de la construcción
- **VU**: Vida Útil de la construcción
- **E**: Factor por estado de conservación. (ver tabla 16)

TABLA 16		
TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

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.

a.4.7.- 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:

TABLA 17				
ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNID. 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	m2	\$55.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m2	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m2	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m2	\$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	m2	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m2	\$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

a.4.8.- 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.

Fórmula:

$$V_{ad} = (VR - [(VR - Vr) * K]) * f_{es} * E_{sc}$$

Dónde:

- **V_{ad}** : 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
- **f_{es}** : Factor por estado de conservación
- **E_{sc}** : Factor por estado de la construcción.

a.4.9.- Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

Fórmula:

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

Dónde:

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

a.4.10.- Fórmula para el cálculo del Valor Residual (Vr):

Fórmula:

$$Vr = (0.20 * VR)$$

Dónde:

- **VR** : Valor de Reposición del adicional calculado.
- **Vr** : Valor residual (Se estima entre 5 a 20% el VR)

a.4.11.- Fórmula para determinar la depreciación (K):

Fórmula:

$$K = \frac{\left[\frac{X}{V_U} + \left(\frac{X}{V_U} \right)^2 \right]}{2}$$

Dónde:

- **K** : Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil.
- **X** : Antigüedad del bien en años.
- **V_U** : Vida útil de inmueble.

a.4.12.- Fórmula para determinar el valor (X):

Fórmula:

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

Dónde:

- **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

a.4.13.- Fórmula para sumar todos los adicionales (O_c):

Fórmula:

$$O_c = \sum Vad1 + Vad2 + Vad3 + \dots + Vadn$$

Dónde:

- **O_c:** Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
- **Vad:** Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

a.4.14. 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.

Fórmula:

$$V_t = V_t + V_c + V_{ad}$$

Dónde:

- **V_t:** Avalúo del terreno.
- **V_c:** Avalúo de la construcción.
- **V_{ad}:** Avalúo de adicionales constructivos.

Artículo 26.- Inconformidad del Avalúo de la Edificación: El propietario en caso de estar en desacuerdo del Avalúo de la edificación, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo el cual podrá ser sustentado con un informe de un Perito Avaluador registrado ya sea en la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, o en la Superintendencia de Bancos; o en la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores. El GADIMCD verificará la fundamentación del informe entregado y valorizará la edificación, según el análisis realizado en el Departamento de Catastro.

CAPITULO V DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 27.- Tarifa del impuesto sobre la propiedad urbana. - la banda impositiva conforme al Artículo 504 de la COOTAD, se calculará de la siguiente manera;

“(...) Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. (...)”

En tal virtud se expone la siguiente tabla:

TABLA 18		
TABLA DE RANGO PARA EL CÁLCULO DE BASE DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL BIENIO 2024-2025		
RANGOS DE AVALÚOS		TARIFA POR MIL
DESDE	HASTA	
0.01	11,250.00	0.500
11,250.01	25,000.00	1.000
25,000.01	160,000.00	1.020
160,000.01	250,000.00	1.170
250,000.01	800,000.00	1.280
800,000.01	1,500,000.00	1.300
1,500,000.01	5,000,000.00	1.320
5,000,000.01	EN ADELANTE	1.350

**** Tomando en consideración que el salario básico unificado se encuentra establecido en \$450.00 hasta el presente año.*

Artículo 28.- Exoneraciones del impuesto predial urbano. - Se aplicará conforme al Artículo 509 de la COOTAD el cual versa sobre las exenciones de impuesto, donde prescribe lo siguiente:

“(...) Art. 509.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al

demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado (...)"

Artículo 29.- Recargo a los inmuebles no edificados. - 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.

Artículo 30.- Recargo anual adicional a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), pagarán el siguiente impuesto adicional:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que versa sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule en su respectiva ordenanza.

CAPITULO VI DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 31.- 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.

TABLA 19 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 32.- 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:

TABLA 20	
IDENTIFICACIÓN NUMERAL DESTINO DE PARCELA	
1	Agrícola
2	Ganadero
3	Forestal
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
31	Agrícola - Explotación de materiales

Artículo 33.- 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:

Fórmula:

$$VP_r = VT_r + VC_r$$

Dónde:

- **VP_r**: Avalúo de la propiedad rural
- **VT_r**: Avalúo del terreno rural.
- **VC_r**: Avalúo de la construcción rural.

33.1.- 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. (Ver Anexo D).

33.2.- 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 del Suelo.
- **Accesibilidad al riesgo:** Factor accesibilidad al riesgo.
- **Accesibilidad de vías de comunicación:** Factor accesibilidad a vías de comunicación.
- **Estado de vías:** Factor estado de vías.
- **Servicios Básicos:** Factor básicos constituidos por: energía, 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.

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

TABLA 21	
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

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

TABLA 22			
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

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

TABLA 23				
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.

TABLA 24		
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

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

TABLA 25	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1,05
IRREGULAR	1,00

33.2.5.- Coeficiente por distancia a acceso a vías de comunicación.- Los factores a aplicarse son los siguientes:

TABLA 26	
FACTOR DISTANCIA A ACCEDE VÍAS DE COMUNICACIÓN (del predio a la vía hasta 0.5Km)	COEFICIENTE
HORMIGÓN	1,10
ASFALTO	1,05
DOBLE RIEGO	1,00
LASTRE	0,95
TERRAPLÉN	0,90

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

TABLA 27			
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
LASTRE	Al pie de vía	0,500	0,95
	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

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

TABLA 28	
FACTOR	COEFICIENTE
BUENO	1,00
REGULAR	0,95
MALO	0,90

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

TABLA 29	
FACTOR TOPOGRÁFICO	COEFICIENTE
PLANO	1,00
LIGERAMENTE PLANO	0,95
INCLINADO	0,90
FUERTEMENTE INCLINADO	0,85
ACCIDENTADO	0,75

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

TABLA 30	
FACTOR TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1,00
INUNDABLE	0,90
INESTABLE	0,80
ROCOSO	0,60

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

TABLA 31	
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

33.2.11.- Determinación del avalúo de las edificaciones. - Las tablas de valores de la construcción aplicable al área rural se clasificarán conforme al Anexo E.

CAPITULO VII DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 34.- Período Impositivo. - El impuesto sobre la propiedad rural es de periodicidad anual y está comprendido en el período que va del 1ero de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Artículo 35.- Tarifa del impuesto sobre la propiedad rural. - la banda impositiva conforme al Artículo 517 de la COOTAD, se calculara de la siguiente manera;

"(...) Art. 517.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano (...)"

En tal virtud se expone las siguientes tablas:

TABLA 32		
PREDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
RANGO INICIO	RANGO FINAL	TARIFA
\$ 0,01	\$ 6.750,00	0,00
\$ 6.750,01	\$ 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

*** Tomando en consideración que el salario básico unificado se encuentra establecido en \$450.00 hasta el presente año.

TABLA 33		
PREDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, EDUCACIÓN, COMERCIAL, SALUD Y RELIGIOSO		
RANGO EN m ²		TARIFA
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

TABLA 34		
PREDIOS CON DESTINO RECREACIONAL E INDUSTRIAL		
RANGO INICIO SUPERFICIE (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 36.- Exoneraciones y rebajas del impuesto predial rural. - Se aplicarán:

36.1.- De las exoneraciones.- Conforme al Artículo 520 de la COOTAD el cual versa sobre las exenciones de impuesto, donde prescribe lo siguiente:

"(...) Art. 520.- **Predios y bienes exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) *Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;*
- b) *Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;*
- c) *Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas*
- d) *Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;*
- e) *Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:*
- f) *Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;*
- g) *Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,*
- h) *Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.*

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

- 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,*
- 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley. (...)"*

CAPITULO VIII DE LA EMISIÓN DE TITULOS Y PAGOS

Artículo 37.- Emisión de Títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero del área municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación, conforme al Artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 38.- Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre

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

TABLA 35	
PORCENTAJE DE DESCUENTO POR FECHA DE PAGO	
FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
el 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 1 al 15 de marzo	7%
Del 16 al 31 de marzo	6%
Del 1 al 15 de abril	5%
Del 16 al 30 de abril	4%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente “**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 2024-2025**” entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 15 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON FIDEL
CAÑIZARES 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 2024-2025**”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en sesión ordinaria celebrada el 14 de diciembre de 2023 y sesión extraordinaria el 15 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 15 de **diciembre** de 2023



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 2024-2025**” y ordeno su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial, Gaceta Tributaria, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 18 de diciembre de 2023.



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 y Tributaria 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 2024-2025**”, a los 18 días del mes de **diciembre** de 2023.



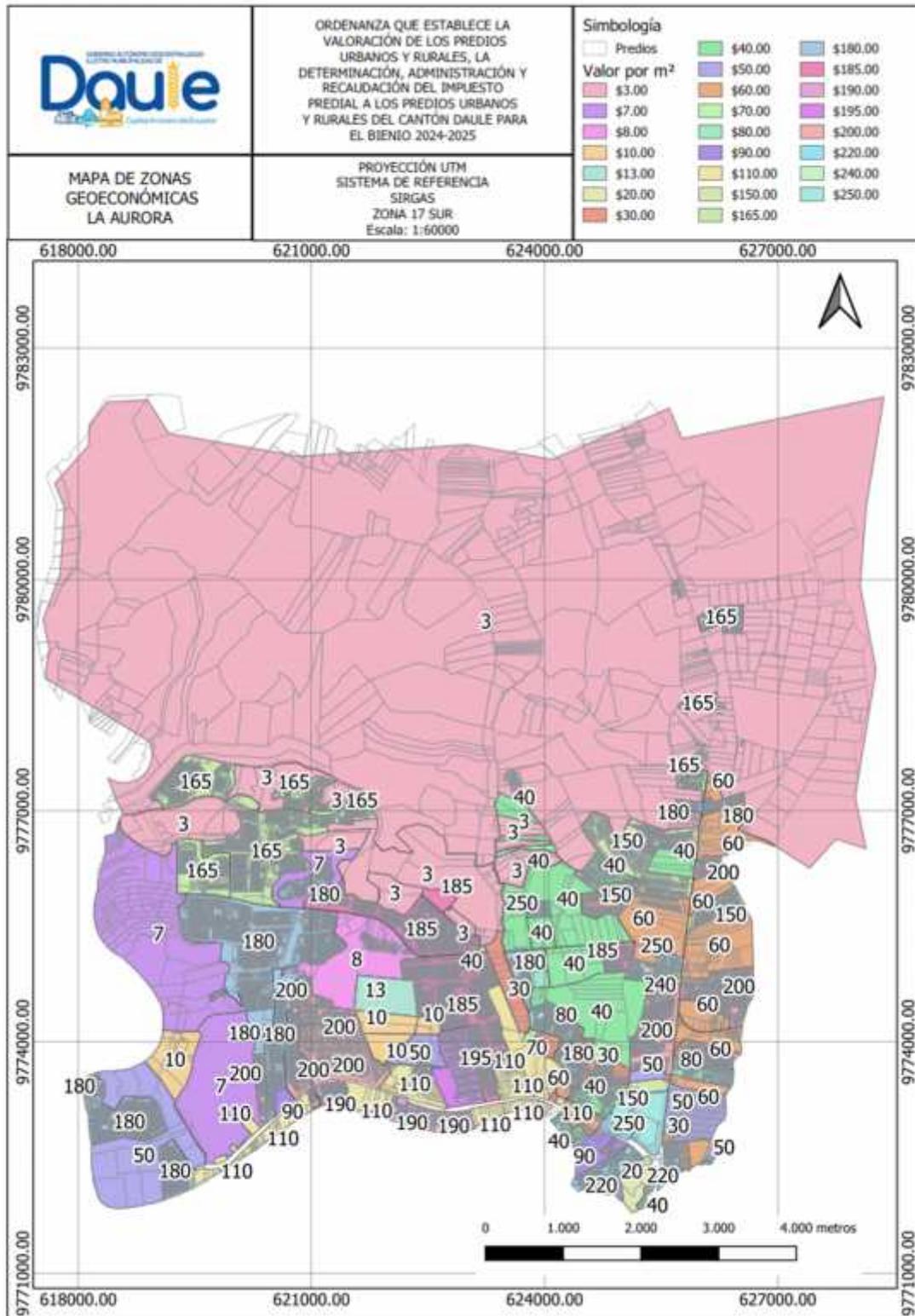
Abg. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



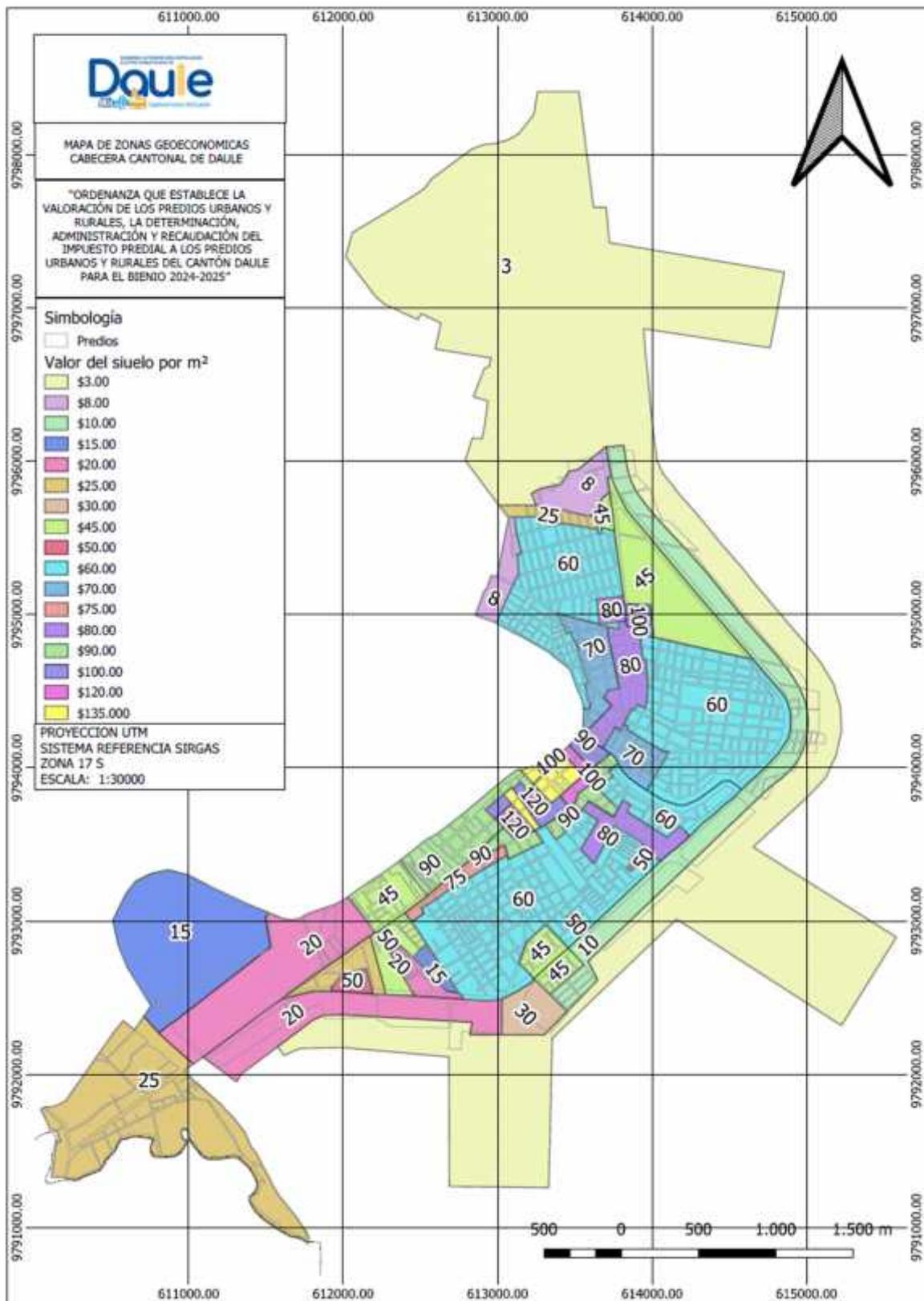
ANEXOS:

ANEXO A PLANOS DE VALORACIÓN

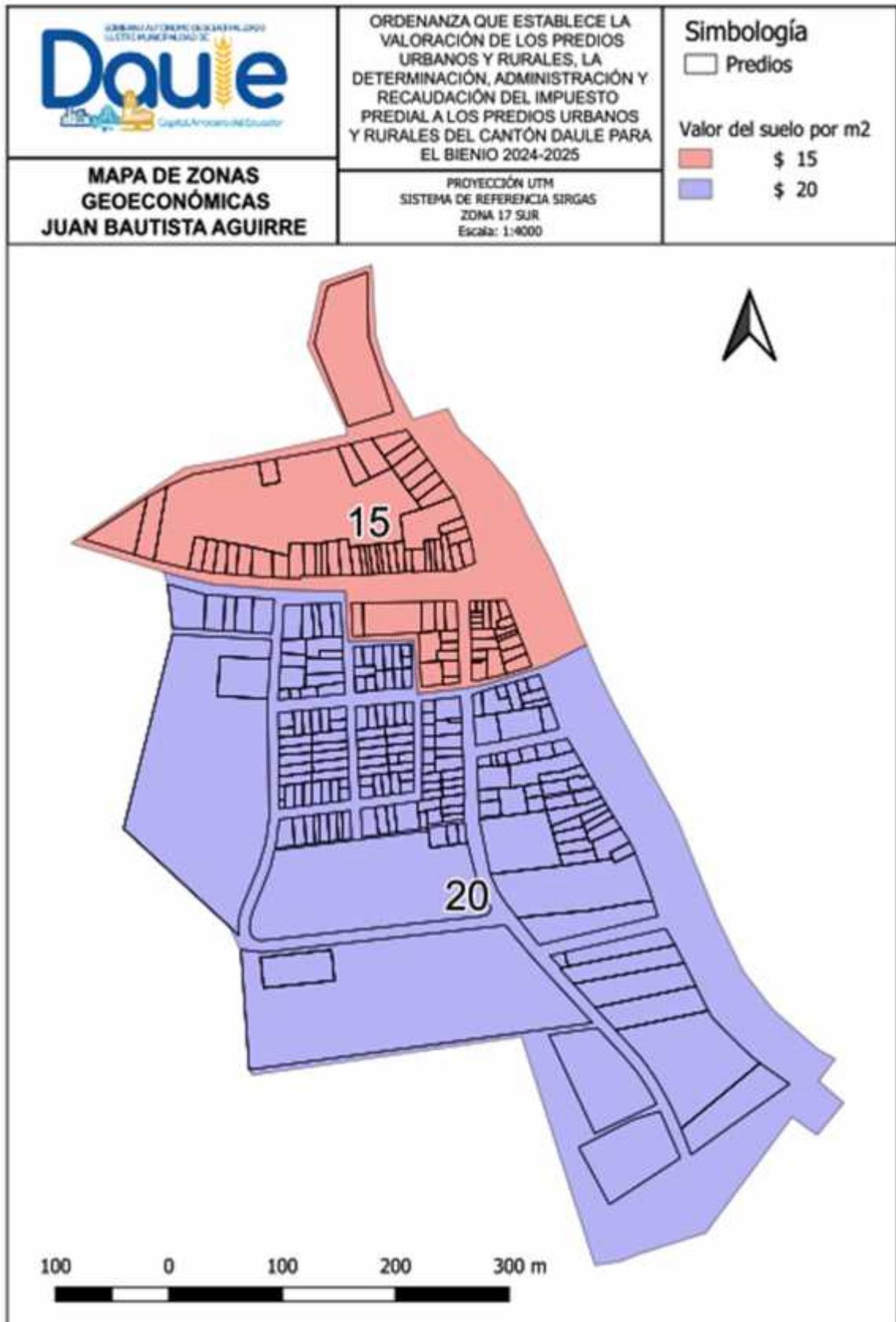
Anexo A.1: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia Urbana “Satélite La Aurora”.



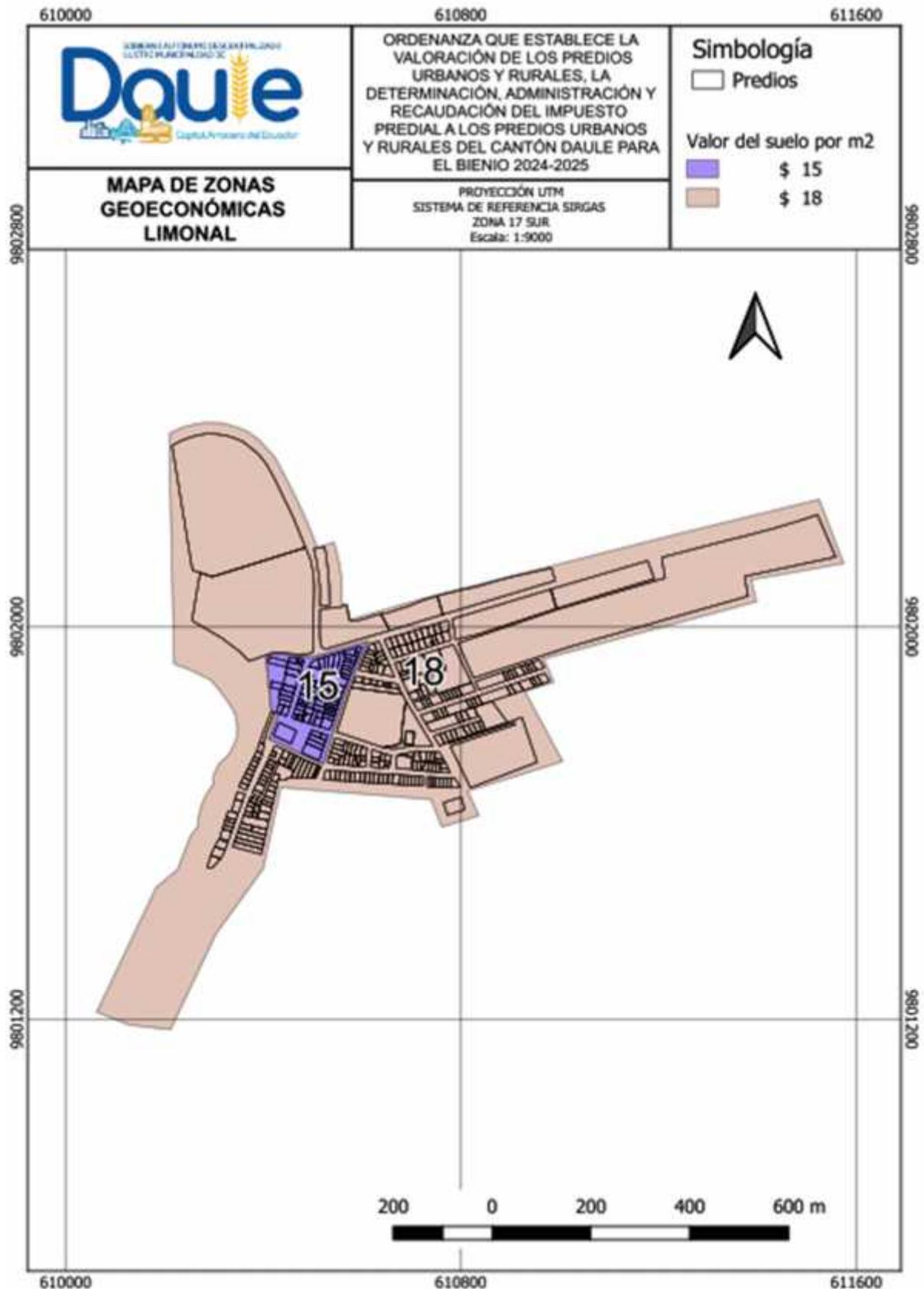
Anexo A.2: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia Urbana “Daule”.



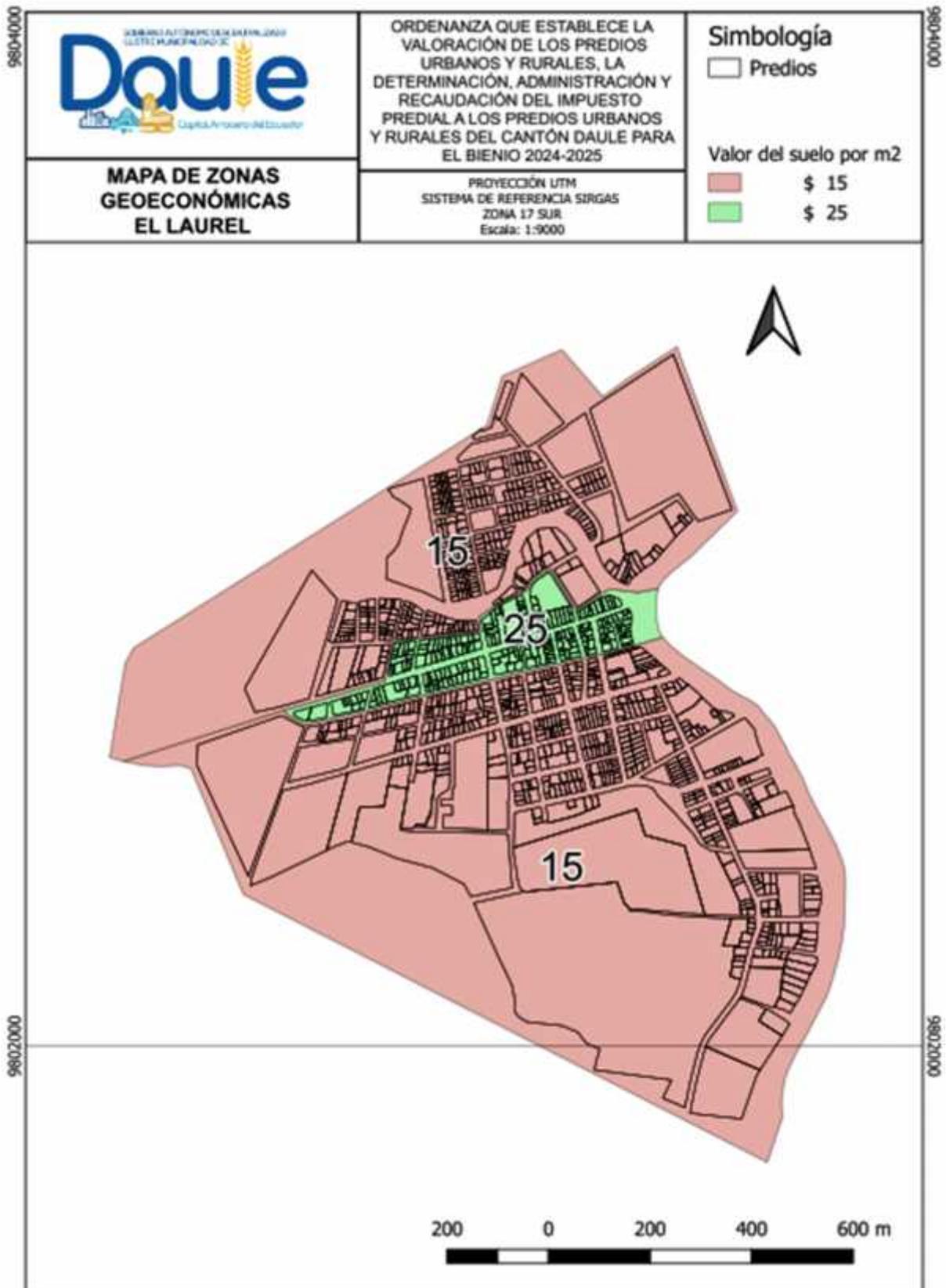
Anexo A.3: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia “Juan Bautista Aguirre- Los Tintos”



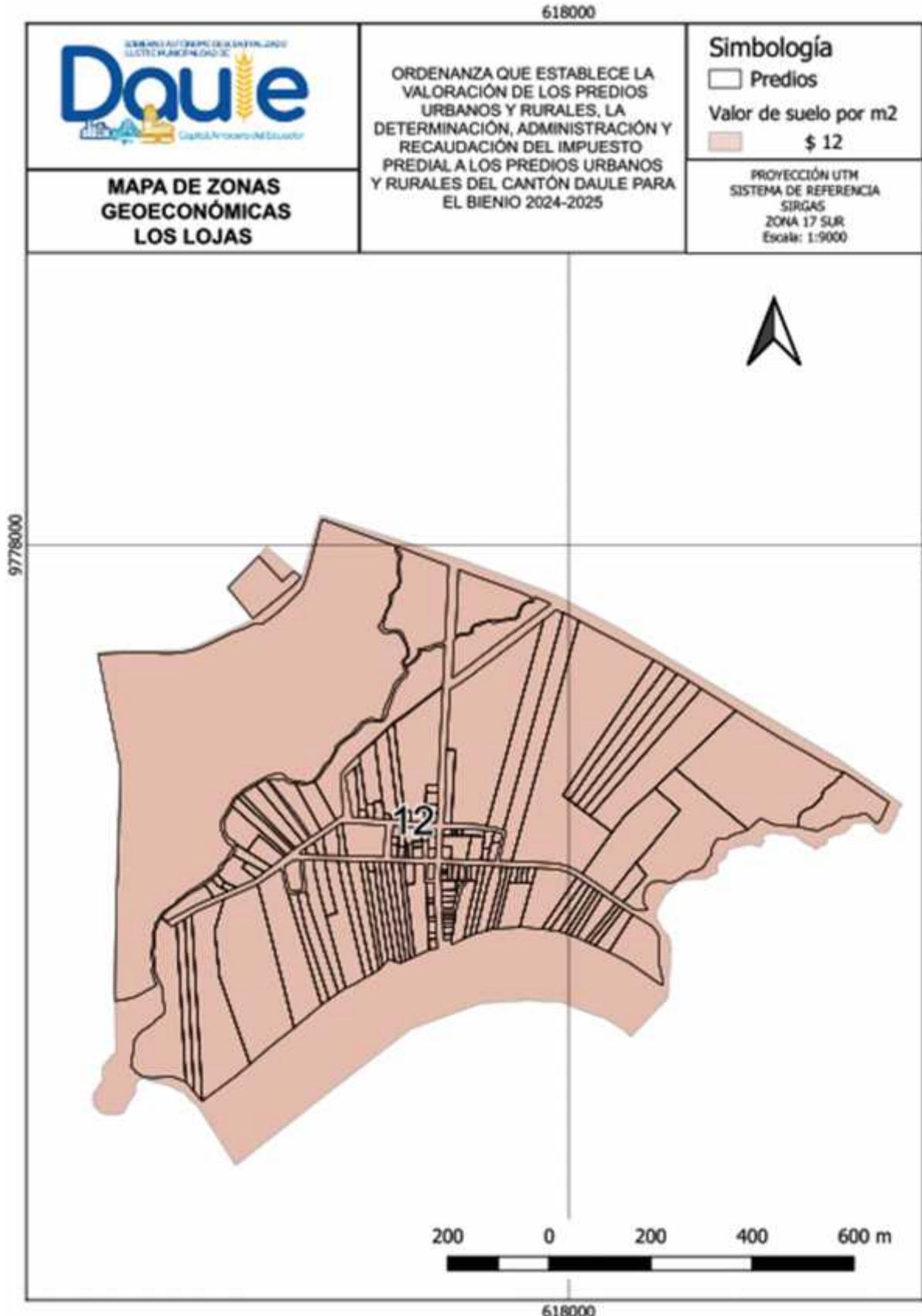
Anexo A4: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia Urbana “Limal”



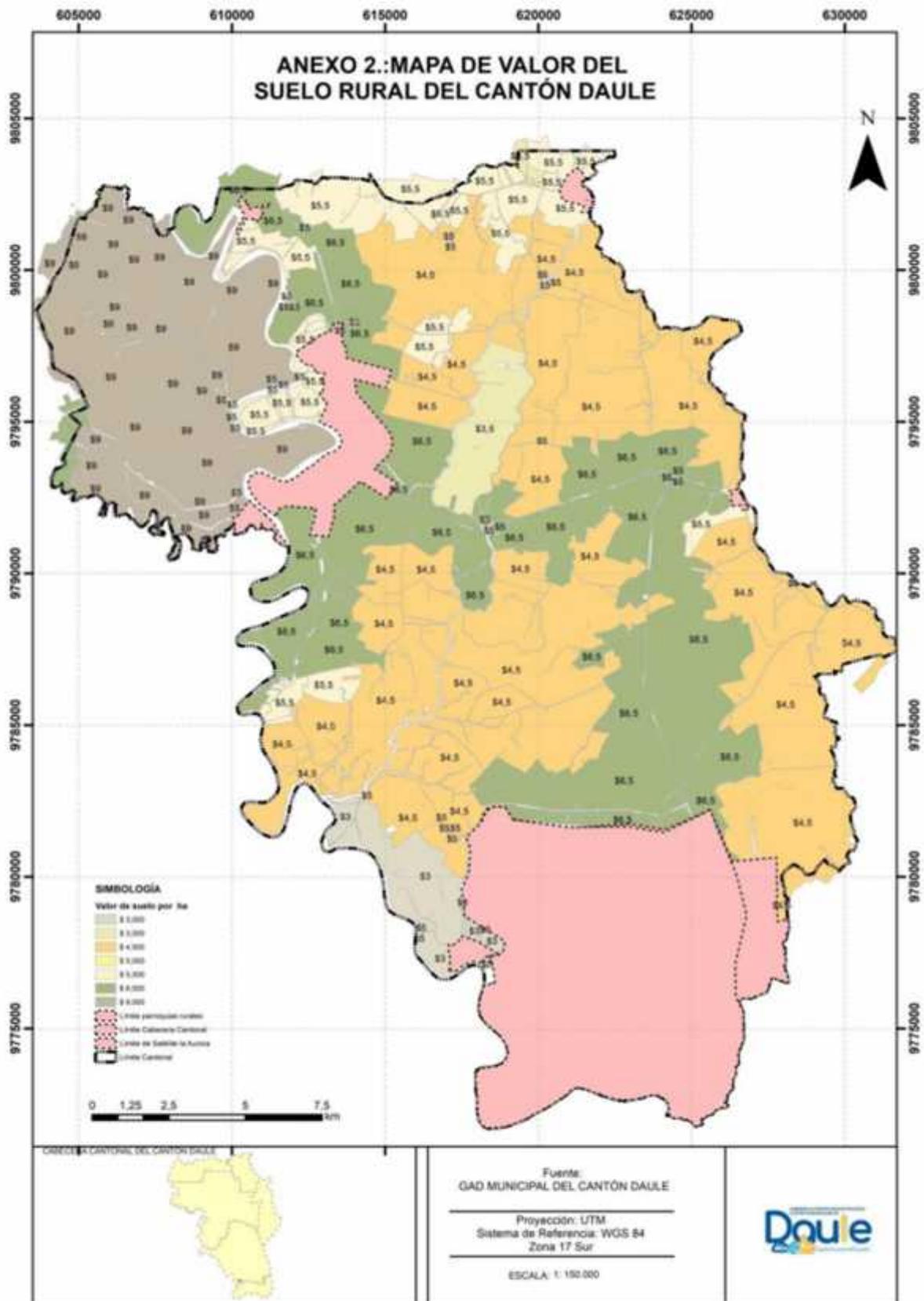
Anexo A5: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia Urbana “El Laurel”



Anexo A6: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la Parroquia Urbana “Los Lojas”



Anexo A.7: Corresponde a Valoración por hectárea que conforman los predios rurales del Cantón Daule.



ANEXO B.- Tabla de Clasificación de Predios Urbanos

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 de Ciegos. (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 de Ciegos. (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).

ANEXO C.- Tabla de Valor unitario de los elementos de la construcción.

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor/m ²
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	Acero	\$18.24
	Caña	\$2.23
	Hormigón Armado	\$17.4
	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
	GYP SUM	\$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		
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 Común	\$8.83
	Mármol/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 Común	\$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	\$12.6
	Hierro	\$4.85
	Hierro y Vidrio	\$4.49
	Madera Común	\$7.94
	Madera Tratada	\$9.73
	Madera y Vidrio	\$11.83
	Plástico/vidrio	\$6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	Alucubond	\$30.8
	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	\$21.6
	Madera Tratada	\$21.09
	Madera Triplex/plywood	\$17.85
	Malla Enlucida	\$7.06
	Cartón Prensado	\$26.1
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido	\$13.95
	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	Económico	\$4.28

SANITARIAS	medio	\$8.48
	De lujo	\$13.96
INSTALACIONES		
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	\$5.96
	Empotrada	\$13.31

Anexo C.1.- Tabla de Vida útil de la construcción.

TABLA DE VIDA UTIL		
SISTEMA CONSTRUCTIVO	USO	VIDA UTIL EN AÑOS
CAÑA GUADUA	VIVIENDA	30
MADERA	VIVIENDA MADERA	50
	GALPON MADERA	50
METALICOS	VIVIENDA METALICOS	50
	OFICINAS METALICOS	60
	GALPON LIGERO METALICOS	60
	GALPON INDUSTRIAL METALICOS	60
LADRILLO	VIVIENDA LADRILLO	60
	OFICINAS LADRILLO	60
	INDUSTRIAL LADRILLO	50
HORMIGON ARMADO	VIVIENDA PARTICULAR HORMIGON ARMADO	60
	VIVIENDA EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	60
	OFICINAS EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	80
	INDUSTRIAS, BODEGAS HORMIGON ARMADO	80
	LOCALES COMERCIALES HORMIGON ARMADO	80
	BANCOS HORMIGON ARMADO	100
	MUSEOS HORMIGON ARMADO	100
	CULTOS HORMIGON ARMADO	100
	COLISEO HORMIGON ARMADO	100
	ESTADIO HORMIGON ARMADO	100

ANEXO D.- Tabla de Valor del Suelo Rural por metro cuadrado y hectárea.

POLÍGONO	SECTOR	PARROQUIA	RECINTO	VALOR BASE
1	1	LIMONAL	PIÑAL DE ABAJO	\$ 9.000,00
1	2	LIMONAL	TUCO DE CAÑA	\$ 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	POTOSÍ NAUPE	\$ 9.000,00
1	8	LIMONAL	POTOSÍ 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	RÍO PERDIDO	\$ 9.000,00
1	17	DAULE	BRISAS DE DAULE	\$ 5,00
1	18	DAULE	POTOSÍ 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 PIÑAS	\$ 4.500,00
2	6	LAUREL	BOCA DE PIÑAS	\$ 4.500,00
2	7	LAUREL	JÚPIDA	\$ 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	ÁNIMAS	\$ 6.500,00
2	13	DAULE	ÁNIMAS	\$ 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	BOQUERÓN	\$ 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	COMEJÉN DE ABAJO	\$ 3.500,00
2	22	DAULE	COMEJÉN 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	PIÑAS DE ABAJO	\$ 5.500,00
2	26	LAUREL	SAN VICENTE	\$ 4.500,00
2	27	LAUREL	RÍO NUEVO	\$ 5.500,00
2	27	LIMONAL	RÍO 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	PLAYÓN	\$ 5.500,00
2	32	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	33	LIMONAL	COLORADO	\$ 5.500,00
2	34	LAUREL	CAÑAL	\$ 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	JÚDIPA	\$ 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 MARÍA	\$ 6.500,00
2	43	DAULE	PENÍNSULA DE ÁNIMAS	\$ 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	PIÑAL DE ABAJO	\$ 6.500,00
2	48	DAULE	RINCONADA	\$ 5.500,00
2	49	DAULE	INDEPENDENCIA	\$ 5.500,00
2	50	DAULE	ÁNIMAS	\$ 5,00
2	51	LIMONAL	EL PRADO	\$ 5,00
2	52	DAULE	FLORA MARÍA	\$ 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	JÚDIPA	\$ 4.500,00
3	12	LAUREL	JÚDIPA	\$ 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	BOQUERÓN	\$ 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	MARÍA 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 UNIÓN	\$ 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
5	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 LEÓN	\$ 6.500,00
5	27	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 6.500,00
5	28	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
5	29	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 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	CASERÍO LAS MARAVILLAS	\$ 5,00
5	35	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 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	MAMÁ 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 LEÓN	\$ 6.500,00
7	13	LOS LOJAS	LOMA DE LEÓN	\$ 6.500,00
7	14	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 6.500,00
7	15	LOS LOJAS	YOLÁN	\$ 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 REVESAS	\$ 3.000,00
7	29	LOS LOJAS	DOS REVESAS	\$ 3.000,00
7	30	LOS LOJAS	DOS REVESAS	\$ 3.000,00
7	31	LOS LOJAS	DOS BOCAS	\$ 4.500,00
7	32	LOS LOJAS	EL RINCÓN	\$ 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	CASERÍO EL RINCÓN	\$ 5,00
7	43	LOS LOJAS	RINCONADA	\$ 5,00
7	44	LOS LOJAS	LA BELDACA	\$ 6.500,00

ANEXO E.- Tabla de valor de la construcción en Área Rural.

ANEXO E1.- Valor base por metro cuadrado para edificaciones por tipología.

CODIGO POR CATEGORIA	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-HEIDECHE

ANEXO E2.- Valor base por metro cuadrado para edificaciones por tipología.

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

***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.

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



@AlcaldiaDeDaule



Alcaldia.Daule