



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinanciado, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 1

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO

**QUE**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), dispone que *"...las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución..."*;

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

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

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



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

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

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

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

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



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

**QUE**, el Art. 172 *ibídem*, define que el gobierno autónomo descentralizado municipal es beneficiario de ingresos generados por la gestión propia.

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

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

**QUE**, el Art. 489 del COOTAD, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley.

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

**QUE**, en el Art. 493 del COOTAD señala que *“...los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes...”*



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

**QUE**, en el Art. 495 del COOTAD, se determina que "...el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo; y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios..."

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

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

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

**QUE**, la normativa para la determinación del impuesto a los predios urbanos, serán valorados mediante la aplicación de los elementos de: valor del suelo, valor de las edificaciones si las hubiere, determinado por el método de reposición previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Concejo Municipal aprobará mediante



ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, aseo de calles, luz eléctrica, alcantarillado, red vial local y otros servicios de naturaleza semejante; así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

**“Art. 1.- Ámbito de aplicación.-** Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos.

Para estos efectos, entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora.

**Art. 2.- Supremacía de las normas tributarias.-** Las disposiciones de éste Código y de las demás leyes tributarias, prevalecerán sobre toda otra norma de leyes generales. En consecuencia, no serán aplicables por la administración ni por los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que de cualquier manera contravengan este precepto.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinanciado, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 7

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

**QUE**, en esta ordenanza se refleja lo previsto en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A publicado en el Registro Oficial Tercer Suplemento Nro. 20 de 14 de marzo de 2022, mediante el cual se expidió la "**NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS**", en todo lo que fuere pertinente a la realidad del Cantón Samborondón.

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

**QUE**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "*Plano de Valor de la Tierra de Predios Urbanos y Rurales*"; y, los cuadros que contienen los "*Rangos de Avalúos y Bandas Impositivas de los Impuestos Urbano y Rural*", debidamente aprobado por el Pleno del Concejo Municipal.

**QUE**, el Art. 76 de la CRE, en el Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

- 1) *Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*

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



*en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]*

*m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos...".*

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

**QUE**, en aplicación de las normas dispuestas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 790 del 5 de julio de 2016, que hace relación al capítulo Primero.

**QUE**, lo determinado en el Art. 89 ibídem, "Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social", se aplica en el presente documento para el caso de los predios municipales destinados a proyectos de vivienda de interés social.

**QUE**, lo dispuesto en el Capítulo IV, sobre CATASTRO NACIONAL INTEGRADO GEORREFERENCIADO, en su "Art. 100.- Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; y, las instituciones que genera información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinilaritario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrara en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

*El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de habitar y*



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 9

*vivienda, el cual regulara la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Así mismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y alimentará el Sistema Nacional de Información". En uso y atribuciones de las indicadas en el presente cuerpo legal.*

**QUE, la "ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025",** aprobada en las sesiones ordinarias 28NC/2023 y 29NC/2023 realizadas los días 05 y 14 de diciembre del 2023, respectivamente, fue publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1215 del jueves 28 de diciembre del 2023.

**QUE,** mediante Oficio 723-IMCS-DAYC-2025 de fecha 28 de noviembre de 2025, la Arq. Marjorie Sánchez Centeno, Directora de Avalúos y Catastro, se dirige a la máxima autoridad del Cantón Ing. Juan José Yúnez Nowak, señalándole:

*"...Adjunto al presente sírvase encontrar copia de los proyectos de Ordenanzas de "LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027"; y, ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES*



*DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN PARA EL BIENIO 2026 – 2027”, la misma que establece el cobro de tributos correspondiente al próximo bienio, las mismas que deben ser revisadas y aprobadas por el órgano legislativo correspondiente...”.*

**QUE**, con **Guía de Alcaldía No. 1322-AS-2025** de fecha 04 de diciembre de 2025, se remite a la Asesoría Jurídica los proyectos de ordenanzas,

**QUE**, con **Informe Legal No. 1084-AJ-IMCS-2025** de fecha 09 de diciembre de 2025, suscrito por el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, señalando en su pronunciamiento legal:

*“...La propuesta remitida por la Dirección de Avalúas y Catastro se ajusta plenamente al marco constitucional y legal. La Constitución, en su artículo 264 numeral 9, otorga a los municipios la competencia exclusiva para formar y administrar catastros inmobiliarios urbanos y rurales. A su vez, el COOTAD, en los artículos 139, 494 y 522, establece la obligación de mantener actualizados dichos catastros y realizar una valoración general de la propiedad cada bienio, lo cual se cumple con los proyectos de ordenanza para el período 2026-2027.*

*En cuanto a la metodología, la ordenanza rural incorpora criterios técnicos modernos: zonas agroeconómicas homogéneas, factores de corrección como pendiente, riego y accesibilidad, y el enfoque de mercado para la actualización de avalúos. Estos parámetros responden a lo previsto en los artículos 495, 502 y 516 del COOTAD, que regulan la valoración de predios y edificaciones. De esta manera, se asegura que la determinación del impuesto predial rural se fundamente en criterios objetivos y transparentes.*

*Asimismo, los proyectos observan los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia y equidad, garantizando que la recaudación sea suficiente para sostener los*



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 11

*servicios públicos y el desarrollo territorial del cantón. La inclusión de procedimientos de notificación, descuentos por pronto pago y reglas claras de recaudación refuerza la seguridad jurídica de los contribuyentes y la transparencia institucional.*

*En consideración a los antecedentes expuestos y al análisis jurídico-técnico realizado, esta Asesoría Jurídica, considera procedente que el Concejo Municipal conozca, debata y apruebe los proyectos de ordenanzas remitidos por la Dirección de Avalúas y Catastro, relativos a:*

- La regulación del catastro territorial multifinalitario y del impuesto predial urbano para el bienio 2026-2027.*
- La aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón para el bienio 2026 - 2027.*

*La aprobación de estas ordenanzas permitirá cumplir con la obligación legal de actualización catastral, garantizar la equidad en la valoración de los predios y fortalecer la capacidad financiera de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón para atender las necesidades de la comunidad...”.*

**QUE**, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la CRE literales a) y b); y, los Art. 57 y 185 del COOTAD, se

**EXPIDE:**

**“LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027”.**



## TÍTULO I

### CONSIDERACIONES GENERALES

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

**Art. 2) ÁMBITO.-** El presente instrumento legal se aplicará en todos los predios urbanos localizados en la cabecera cantonal, en su área de expansión urbana, parroquias urbanas, las cabeceras de las parroquias rurales y centros poblados menores, de acuerdo al límite urbano establecido mediante ordenanza, según lo señalado en el Art. 526.1.- Obligación de actualización contemplado en el COOTAD.

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

**Art. 4) CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.-** Los bienes para su aplicación en el departamento de Avalúos y Catastro, se clasifican en:

- a) Bienes Urbanos.- Suelo y construcción
- b) Bienes Rurales.- Tierra y construcción

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



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinanciar, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 13

**Art. 6) IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.-** Constará de un Código o Clave Catastral Urbana, además cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral siguiendo la estructura que se observa en el cuadro adjunto; y, determinado en el TÍTULO III, Catastro, CAPÍTULO I, Componentes y elementos del Catastro, SECCIÓN I, Clave catastral, Artículo 11. - Clave catastral de las **NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS.**

Este código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica y territorial de acuerdo al código de división política administrativa del Ecuador, conformada a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censos (en adelante INEC), en lo que corresponde a provincia, cantón y parroquia; y, la conformación subsecuente de la clave estará determinada localmente y conformada por zona, sector, manzana, lote y propiedad horizontal.

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

Además, para efectos de identificación y ubicación inmediata se creará una "Matrícula Inmobiliaria", que es un código numérico asignado a cada predio, el cual identificará con una numeración que contiene la información integrada de la Ficha Registral y la Ficha Catastral, es decir la historia jurídica y la información física con linderos y medidas del bien inmueble, la cual se puede consultar a través del Sistema de Gestión Municipal (en adelante SGM).

**Art. 7) EL REGISTRO INDIVIDUAL DEL PREDIO.-** El inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral mediante códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica. Contendrán los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Títulos de propiedad inscritos en el Registro de Propiedad con su



respectiva matrícula inmobiliaria y la documentación inherentes a los mismos.

- Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que consta la información sobre las construcciones existentes, debidamente georeferenciados en el sistema de coordenadas con proyección UTM, Datum WGS84.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y sus modificaciones. Incluye área según escritura y levantamiento, alcuotas, valor por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección y levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

**Art. 8) ADMINISTRACIÓN DE LAS CLAVES O CÓDIGO CATASTRALES.-**  
Se considera lo siguiente:

- a) Para las áreas urbanas se utiliza como unidad a la manzana.
- b) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones menores una nueva clave o código catastral cancelándose e inactivándose el código catastral del predio matriz, esta clave quedará registrada en el archivo histórico.
- c) Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se la asignará una nueva clave o código catastral al predio resultante fusionado. Las claves catastrales anteriores se cancelarán e inactivarán; y, se conservarán como antecedente histórico, no podrán usarse nuevamente.
- d) En el caso de que un predio se declare en régimen de propiedad horizontal se deberá mantener la clave catastral del predio y se llenarán los campos correspondientes a: Bloque, piso, unidad, denominándose a éstos nuevos predios como "alcuotas", así mismo



esta clave será egresada e inactivada en el SGM.

- e) Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar el código o clave catastral como enlace de información.
- f) En caso de existir algún error en la asignación del código o clave catastral, será rectificada por esta entidad a través de la Dirección correspondiente.
- g) Si se cambiaré la estructura de la clave catastral esta deberá dejarse registrada en el archivo histórico.
- h) Así mismo, cada vez que se incorpore un nuevo centro poblado bajo la denominación de cambio de suelo de rural a urbano, esta clave deberá dejarse registrada en el archivo histórico y deberá estar enlazado para cualquier consulta posterior.

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

**Art. 9) DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.- DEFINICIÓN.-** Es el modelo catastral que relaciona los datos catastrales básicos registrados en el inventario básico catastral con los catastros temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de las cuales instituciones y temas se van incorporando en forma gradual al sistema de información catastral.

**Art. 10) COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.-** Los componentes del Catastro Multifinalitario son los siguientes:

**10.1.- COMPONENTE ECONÓMICO.-** Son los siguientes:

- a) Valor del suelo
- b) Valor de las construcciones



**10.2.- COMPONENTE FÍSICO.-** Los elementos mínimos son:

**a) Predios.-** Los datos esenciales de caracterización de este son:

- 1) La clave o código catastral
- 2) El número del predio
- 3) Nombre del sector
- 4) Tipo de predio
- 5) Nombre del predio
- 6) Uso del predio
- 7) Área gráfica del lote o predio
- 8) Dimensión del frente
- 9) Localización en la zona, sector y manzana
- 10) Infraestructura, servicios e instalaciones
- 11) Transporte urbano
- 12) Instalaciones especiales
- 13) Plano del predio
- 14) Fotografía de la fachada
- 15) Matrícula inmobiliaria

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

- 1) Código de identificación de la construcción
- 2) Código de identificación de cada piso
- 3) Nivel de edificación del piso
- 4) Condición física
- 5) Valor cultural
- 6) Estado de la construcción
- 7) Año de la construcción
- 8) Año de restauración
- 9) Área construida
- 10) Propiedad horizontal o alícuota
- 11) Área de aumentos constructivo
- 12) Elementos constructivos o estructura



- 13) Acabados
- 14) Instalaciones especiales

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

- 1) Tipo de obra o mejoras
- 2) Material utilizado
- 3) Área de aumento o remodelación
- 4) Estado
- 5) Valores y gastos cancelados y certificados mediante facturas

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

- 1) Código de la unidad
- 2) Clasificación
- 3) Tipo de vivienda
- 4) Condición de ocupación
- 5) Acabados
- 6) Estado
- 7) Datos censales (servicios básicos, eliminación de basura, vías de acceso, número de habitaciones, número de pisos, etc.)
- 8) Uso de la vivienda

**10.3.- COMPONENTE JURÍDICO.**- Los datos esenciales de caracterización son:

a) **Datos del propietario, poseedor, posesionario**

- 1) Tipo de propietario (personal natural o jurídica)
- 2) Personería jurídica (pública o privada)
- 3) Persona natural
- 4) Documentos de identificación
- 5) Nombres completos
- 6) Dirección domiciliaria



7) Dirección de correo electrónico y de teléfonos (contacto)

**b) Datos de copropietario(s) en derechos y acciones**

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

**c) Tenencia**

**Documento: título de propiedad**

- 1) Número de Notaría, Provincia de inscripción del título
- 2) Cantón de inscripción del título
- 3) Fecha de protocolización
- 4) Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad
- 5) Área según título

**Documento: Sin título**

- 1) Requiere perfeccionamiento de título
- 2) Año sin perfeccionamiento
- 3) Años que está en posesión
- 4) Forma de adquisición

**Documento: Para adjudicación**

- 1) Requiere perfeccionamiento de título por parte de la autoridad competente
- 2) Año sin perfeccionamiento
- 3) Años que está en posesión
- 4) Forma de adquisición y/o adjudicación
- 5) Área según levantamiento topográfico
- 6) Las adjudicaciones son solo de solares que contengan una edificación construida por el poseionario de buena fe y que



cumpla los requisitos formales para ese trámite, a cargo de la Dirección de Terrenos.

**Documento: Para arrendatario y/o Comodato**

- 1) Fecha de suscripción del contrato y número de Notaría, Provincia de elaboración del acto administrativo
- 2) Cantón de inscripción del título
- 3) Fecha de protocolización
- 4) Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, de ser el caso.
- 5) Área según título y según contrato, para determinar si se arrienda todo o solo una parte.

**10.4.- COMPONENTE TEMÁTICO.** - Para la estructura del inventario catastral Multifinalitario es necesario:

- a) Adoptar una base cartografía catastral única para todas las entidades que aporten información para el catastro Multifinalitario.
- b) Correlacionar el código o clave catastral del inventario catastral con las identificaciones definidas por las instituciones responsables por los diferentes catastros temáticos a fin de poderse mantener actualizados.
- c) Incorporación del geoportal y/o visor predial como herramienta de apoyo para consultas e identificación de propiedades, como usuario interno de la Dirección de Avalúos y Catastro, toda vez que se haya integrado la base catastral alfanumérica con la información espacial vectorial gráfica.

## TÍTULO II

### DE LA CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES

**Art. 11) CARTOGRAFÍA CATASTRAL.** - Los datos físicos y digitales catastrales se registran en dos tipos de documentos:



- a) Los planos catastrales
- b) Las cartas o fichas prediales
- c) cartografía digital con fines catastrales

**Art. 12) LOS PLANOS CATASTRALES.** - Corresponde a los planos originales de urbanizaciones, conjuntos habitacionales, ciudadelas, lotizaciones, unificaciones y divisiones de predios elaborados a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garantizan las precisiones descritas en esta norma, representados en formatos analógicos o digital.

**Art. 13) CARACTERÍSTICA DE LOS PLANOS CATASTRALES.-** Se determina en:

- a) Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geométrica cerrada y estarán graficados en los planos catastrales.
- b) Los predios serán ubicados por posicionamiento absoluto (georeferenciados en el SIRGAS ECUADOR (Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas), bajo el sistema de coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator) - WGS84 17S).
- c) El plano catastral debe contener un croquis según título de propiedad del bien inmueble.

**Art. 14) CARTAS O FICHAS PREDIALES.-** Están elaboradas a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma.

**Art. 15) CARACTERÍSTICAS DE LAS CARTAS PREDIALES.-** Estas deberán contener como mínimo:

- a) Los límites físicos de los predios constituyen una figura geoméricamente



cerrada y están representados en las cartas o fichas prediales.

- b) Las cartas prediales están referidas a la proyección universal transversal de Mercator (UTM), tomando como base el sistema de referencia geocéntrico para las Américas (SIRGAS ECUADOR).
- c) En todos los casos anteriores se solicitan a los propietarios la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral de su bien.

**Art. 16) DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.-** La formación catastral cuenta, como soporte, con los siguientes documentos:

- a) Reglamentación del uso de suelo
- b) Delimitación del límite urbano
- c) Cartas Prediales Geo-referenciadas
- d) Planos orto-fotográficos e imágenes aéreas
- e) Cartografía básica con fines catastrales
- f) Carta predial geo-referenciada
- g) Plano de zonas homogéneas geoeconómicas
- h) Plano del valor de tierra vigente
- i) Tablas y análisis de valores unitarios para el suelo y para la construcción
- j) Tipología de la construcción
- k) Cartografía temática

Además de indicar que el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Actualización del Catastro. -



establece que "...las Municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código..."

**Art. 17) MANTENIMIENTO DEL CATASTRO.-** Se mantendrá actualizada la información de cada uno de los predios y las variaciones que estos experimentan en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos, a partir de los ingresos de los inmuebles al catastro por el proceso de mantenimiento y actualización.

**Art. 18) OBJETIVOS DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.-** Serán los siguientes:

- a) Mantener actualizados los datos cartográficos catastrales y la base de datos catastrales de acuerdo a los cambios que experimente los predios.
- b) Mantener una adecuada coordinación en las transacciones inmobiliarias entre la Dirección de Avalúos y Catastro y el Registro de la Propiedad.
- c) Establecer la base imponible para la liquidación de impuesto predial y todos las demás imposiciones y tasas que tengan su fundamento en el valor de la propiedad.

**Art. 19) ACTUALIZACIÓN CONTINUA DEL CATASTRO. -** A fin de mantener una actualización adecuada del catastro inmobiliario se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

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



**19.2.- ACTUALIZACIÓN POR AUTOGESTIÓN.-** Consiste en solicitar la información pertinente requerida mediante coordinación directa con los usuarios.

**Art. 20) OBLIGATORIEDAD DE COMUNICACIÓN.** - Los propietarios de lotes o construcciones que no hayan sido incorporados al catastro, deberán comunicar a esta entidad catastral presentando su cédula de identidad, RUC o pasaporte en caso de ser ciudadano extranjero, la ubicación de los mismos, el área o cabida del lote, la escritura registrada, así como la fecha de terminación de las construcciones a fin de registrar, de ser procedente, los inmuebles en el catastro.

**Art. 21) EGRESO CATASTRAL POR DISPOSICIÓN LEGAL.-** Cuando por orden judicial o administrativa se cambia el código catastral a un predio ubicado en los límites cantonales, de una entidad competente a otra, el predio egresará de la base de datos nuestra y simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral correspondiente al otro GADMC, el cambio se inscribe catastralmente por acto administrativo o judicial, posterior a su re inscripción en el nuevo Registro de la Propiedad a que corresponda el predio.

**Art. 22) OMISIÓN CATASTRAL.** - El ingreso de los predios que no constan en el catastro deberá ser a partir de la fecha de inscripción de la escritura.

**Art. 23) ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO.-** Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios, que proporcionen soporte a las operaciones de mantenimiento catastral, deberán ser archivados de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta.

Toda aprobación de lotizaciones, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales en régimen de propiedad horizontal, divisiones o fraccionamientos, fusiones o unificación de terrenos y lotes tanto en áreas urbanas y rurales, se requiere de la información fuente en formato digital georeferenciada en CAD e impresa para la respectiva implantación en el plano general del cantón.



### TÍTULO III

#### VALORACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS

**Art. 24) PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN.-** Para la valoración de los bienes inmuebles, en el presente instrumento legal, se ha considerado lo siguiente:

- a) Levantamiento de información
- b) Investigación y/o censo de campo
- c) Estudio del entorno, así como enfoques y principio de valoración, tales como:
  - 1) El enfoque de mercado
  - 2) El enfoque de renta
  - 3) El enfoque de costo; y,

Principios económicos aplicados, tales como: el principio de sustitución, el principio de anticipación, principio de mayor y mejor uso y principio de oferta y demanda.

Así como el procesamiento y análisis de los datos obtenidos durante la investigación de campo, que nos permite proceder a la valoración de los bienes inmuebles.

**Art. 25) VALORACIÓN DEL SUELO URBANO.-** Para la valoración del suelo urbano se consideró lo siguiente:

Comparación de precios o valores de bienes similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado; mediante el método comparativo de mercado o el método residual.

**Art. 26) VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.-** Para la valoración de las construcciones urbanas se aplica el enfoque del costo con las siguientes



consideraciones:

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

Según ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A del MIDUVI, se promulga la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, que en su Artículo 38. - Valoración masiva con fines catastrales, se establece: "...Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, y que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal...".



**Art. 27) VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES.** - Para establecer el valor de la propiedad se ha tomado como base los datos del inventario catastral del mercado inmobiliario a través de observadores de valores locales con las siguientes consideraciones:

- a) Estructurar y mantener los observadores de valores para monitorear de forma permanente el mercado inmobiliario.
- b) Calcular y medir los valores catastrales a través de la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico en relación a los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra, de datos, estadísticamente representativa.
- c) Realizar una revalorización catastral cuando el nivel de los valores catastrales sea inferior a 70% o superior a 100%, o cuando el coeficiente de dispersión sea superior a 30%, dada la inequidad que estos indicadores demuestran, esto también aplicara para avalúos individuales.
- d) Aplicar procesos técnicos transparentes tomando como base técnica estadísticas geoeconómicas.

**Art. 28) VALORACIÓN MASIVA URBANA.**- Los componentes de la valoración masiva urbana son: El valor del suelo y el valor de la construcción.

**Art. 29) VALORACIÓN DEL SUELO.**- Para determinar los valores de predios urbanos y la elaboración del plano de valor de la tierra, se deberá considerar una cartografía básica conforme a lo siguiente protocolos:

a) **CARTOGRAFÍA BÁSICA**

- 1) Plano base cartográfico
- 2) Regulación del uso y ocupación del suelo
- 3) Plano de precios de mercado del suelo
- 4) Plano catastral predial



- 5) Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y vialidad)
- 6) Equipamiento urbano (salud, educación, seguridad, recreación, etc.)
- 7) Servicios públicos (recolección de basura, red telefónica, etc.)

**b) CARTOGRAFÍA TEMÁTICA BÁSICA**

- 1) Topografía (curvas de nivel y accidentes geográficos)
- 2) Red vial básica fundamental, vialidad secundaria, arterial y local
- 3) Redes de infraestructura como: poliductos, oleoductos, gasoductos, red interconectada de energía eléctrica.
- 4) Red hidrográfica en donde se ubiquen cuencas y micro cuencas, además de quebradas, ríos, esteros y canales naturales y artificiales (riego y drenaje)

**Art. 30) DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.-** Se establece que las zonas o áreas homogéneas de tierra con fines catastrales, son espacios de la superficie terrestre sobre área urbana o rural, que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a la estructura de las piezas urbanas, la malla vial arterial, la morfología urbana, la delimitación de barrios catastrales y desarrollos urbanísticos, la distribución de usos de suelos, los equipamientos urbanos, la estratificación y la división político-administrativa por localidades y parroquias, permitiendo Identificar zonas homogéneas de la ciudad que permitan definir un tratamiento acorde con sus condiciones, para orientar acciones concretas del sector público y privado. Se deberá considerar lo siguiente:

- a) Identificación de los sectores representativos donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar de acuerdo a los criterios y consideraciones siguientes: urbanísticas, administrativas, circunstancias de mercado, ubicación económica y social, accesibilidad; y, otros



aspectos técnicos que se obtienen de la cartografía mínima mencionada anteriormente.

- b) Elaboración de un estudio de mercado inmobiliario, a través de la recopilación de información de transacciones efectivas u ofertas en firme sobre el comportamiento del mercado local a través de las zonas homogéneas; información de observatorios del valor del suelo, como son los gremios de corredores de bienes raíces.
- c) Definición del **“Plano de valor de la Tierra”**, realizando el procesamiento de datos y el análisis de resultado se obtiene los valores bases de las zonas geoeconómicas homogéneas.
- d) Determinación del valor individual del predio, este se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogénea; y, aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como ubicación, tamaño, topografía, accesibilidad, vialidad, frente, forma, proporción, instalaciones, disponibilidad de infraestructura (AAPP/AASS Y AALL), servicios públicos, equipamientos, uso actual del suelo, normas de uso del suelo, tipología de las construcciones y/o edificaciones, zonas homogéneas de tierra, zonas homogéneas de valor de suelo anterior, además de otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes y otros factores establecido en el marco legal vigente.
- e) Además, se considerará los deméritos por afectaciones (ensanchamiento de vías, cruce de infraestructuras, borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, suelos inundables, entre otros) al predio.

**Art. 31) CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO EN SUELO URBANO. - Ver anexo # 2**

**Art. 32) EL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL APRUEBA EL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO, ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO. - Ver Anexo # 3**



- a) Lámina Uno (01), Cabecera Cantonal,
- b) Lámina Dos (02), Corredor Ave. Miguel Yúnez Z.
- c) Lámina Tres (03), Parroquia Urbana Satélite La Puntilla,
- d) Lámina Cuatro (04), Parroquia Tarifa y Boca de Caña
- e) Lámina Cinco (05), Centro Poblado Santa Martha, San Lorenzo y El Rosario
- f) Lámina Seis (06), Centro Poblado Río Seco
- g) Lámina Siete (07), Centro Poblado General Gómez
- h) Lámina Ocho (08), Lotización Monte Alto y La Norma
- i) Lámina Nueve (09), Lotización Maluk Vargas
- j) Lámina Diez (10), Lotización Barranca y Puntilla La Barranca

**Art. 33) VALORACIÓN INDIVIDUAL.** - Cuando el contribuyente no esté de acuerdo con el valor de la propiedad establecido mediante la "valoración masiva" podrá solicitar la respectiva "valoración individual", previa presentación de la documentación, detallado en el Anexo # 7, numeral 5 de la presente ordenanza, de acuerdo a los siguientes parámetros de consideración:

- a) *Revisión del Avalúo*
- b) *Actualización de Información Catastral*

**33.1.- Revisión del Avalúo.** – Es el proceso de "reavalúo" consistente en la revisión pormenorizada y simultánea de los datos contenidos en la ficha catastral, es decir volver a examinar o revisar los parámetros para la determinación del valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo.

Dicha información que consta en la ficha catastral fue recabada en campo y sistematizada previo a la valoración masiva que se realiza por la aprobación de la ordenanza bienal, por lo que se procederá a revisar los



parámetros para la determinación de zonas homogéneas, vialidad, topografía, servicios públicos, equipamientos comunitarios, uso actual del suelo, normas de uso del suelo, prototipos y tipología de las edificaciones y/o bloques constructivos que poseen características constructivas análogas o comunes, zonas homogéneas de valor de suelo anterior, disponibilidad de infraestructura (AAPP / AASS y AALL); y, otras variables que permitan diferenciar estos predios de las adyacentes.

Dentro de la observación de lo anteriormente anotado se describen los factores que inciden en la valoración tales como:

- Factor de Correlación Total
- Factor Geométrico
- Factor de Extensión - Limitación del factor de extensión
- Factor de Frente
- Factor de Servicios Públicos

La cifra obtenida de la aplicación de la fórmula antecedida, será el **FACTOR DE CORRECCIÓN** que no podrá ser mayor a 1,20 ni menor a 0,70, considera un "aumento o reducción", que se visualiza a través del informe de valoración individual generado por el SGM (Sistema de Gestión Municipal).

Este proceso tendrá como resultado un reavalúo del inmueble (VALORACIÓN INDIVIDUAL PARA MACROLOTES) más profundizado en el valor de mercado del predio en función de los méritos o deméritos que se detecten en el análisis, el mismo será de carácter temporal por cuanto en el siguiente ejercicio económico se actualiza su valor nominal a 1,00, acorde a lo determinado en el art. 526.1 del COOTAD, el cual culminará con un informe técnico suscrito por la Dirección de Avalúos y Catastro y comunicado al contribuyente.

Para este caso se deberá considerar los factores técnicos que se detallan a continuación:



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

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

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

Donde:

$F_{ct}$  = Factor de Correlación Total

$F_g$  = Factor Geométrico

$F_{sp}$  = Factor de Servicios Públicos

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

$$F_g = F_e * F_f$$

Donde:

$F_g$  = Factor Geométrico

$F_e$  = Factor de Extensión

$F_f$  = Factor de Frente

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

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

Donde:

$F_e$  = Factor de extensión

$A_{st}$  = Área del Solar Tipo

$A_{sv}$  = Área del Solar a valorar



$\beta$  = Factor exponencial determinado a partir del solar a valorar

$\alpha$  = Factor exponencial determinado a partir del solar tipo

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

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

- a) Determinar el valor de los exponenciales ( $\alpha$  y  $\beta$ )
- b) Determinar el valor del factor de extensión

### 33.1.5.- Determinar el valor de los exponenciales ( $\alpha$ y $\beta$ )

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

CASOS DE CÁLCULO EXPONENCIAL		
CASO	INTERVALO DE ÁREA	CÁLCULO DE ( $\alpha$ y $\beta$ )
1º	< 30.000,00 m <sup>2</sup>	0,33
2º	>= 30.000,00 <= 100.000,00 m <sup>2</sup>	0,364 - (0,00000113 * Área)
3º	>100.000,00 m <sup>2</sup>	0,275 - (0,00000025 * Área)

TABLA 1: Casos para el cálculo de exponenciales ( $\alpha$  y  $\beta$ )

A continuación, se ejemplifica el uso de la tabla anterior:

- **Caso N°1:** Si el área es menor de 30.000,00 m<sup>2</sup>, el exponencial siempre será de 0,33 como aparece en la casilla de la fila 1 y columna "Cálculo de ( $\alpha$  y  $\beta$ )".
- **Caso N° 2:** Si el área es mayor o igual a 30.000,00 m<sup>2</sup> pero menor o igual a 100.000,00 m<sup>2</sup>, el exponencial se determina aplicando la fórmula que se presenta en la casilla de la fila 2 y columna "Cálculo de ( $\alpha$  y  $\beta$ )".



- **Caso N° 3:** Si el área es mayor de 100.000,00 m<sup>2</sup> se emplea la fórmula de la última casilla y columna "Cálculo de (  $\alpha$  y  $\beta$  )".

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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



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

CASOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE "y"		
CASO	Frente mayor entre ambos solares	Valor de "y"
1º	$\leq 30 \text{ m}$	0,25
2º	$>30 \text{ m} \leq 200 \text{ m}$	$0,2585 - (\text{Frente} * 0,0003)$
3º	$>200 \text{ m} \leq 480 \text{ m}$	$0,215 - (\text{Frente} * 0,000009)$
4º	$>480 \text{ m}$	0,17

TABLA 2 Casos para el cálculo del coeficiente "y"

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

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

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

$C_{sp}$ :

Todos los servicios:	1,00	Menos de un servicio básico:	0,98
Menos de dos servicios básicos:	0,95	Menos de tres servicios:	0,90
Menos de cuatro servicios:	0,85	Ningún Servicio básico:	0,80

**33.2.- Actualización de información catastral.** - Es el proceso de actualización puntual de la cabida del terreno, valoración del terreno, área de construcción, prototipo constructivo, depreciación de edificaciones y su implicación para el cálculo del avalúo municipal, reflejando las plusvalías o minusvalías que ha experimentado durante el año fiscal, es decir que el contribuyente considera que el catastro actual no se ha considerado la



información fuente de la propiedad (historia de dominio e inspección final).

Este procedimiento de actualización será de carácter permanente e incide en el recalcule de las contribuciones y tributos, por lo que el contribuyente deberá presentar un reclamo administrativo dirigido a la Dirección de Avalúos y Catastro que emitirá un informe técnico que será remitido a la Dirección Financiera, para que sea resuelto mediante una Resolución Financiera.

**33.3.- Procedimiento.** - Se establece el siguiente procedimiento para el trámite administrativo de Revisión del Avalúo y/o Actualización de información catastral:

1. Ingreso de solicitud con los requisitos obligatorios determinados en el Anexo # 7, numeral 5 de la presente ordenanza, a la Dirección Financiera, quien solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastro, emita un informe técnico-catastral, luego de las verificaciones in-situ y demás comprobaciones necesarias; y, al Departamento de Tesorería, para conocer los títulos de créditos pendientes vencidos; y, demás informes que estime convenientes, en razón de los casos de "Revisión del Avalúo" y/o "Actualización de información catastral".
2. Con los informes citados, la Dirección Financiera procederá a emitir la Resolución Tributaria que corresponda en Derecho

**33.4.- Consideraciones de valoración.** -

- Aquellos predios o lotes que presenten características especiales serán valorados puntualmente dependiendo del caso.
- Los corredores comerciales se valoran puntualmente considerando los valores base de cada sector.
- Los sectores catastrales que se hayan revalorizado por contar con un mejor equipamiento e infraestructura, se actualizarán en cada periodo sin necesidad de que haya finalizado el bienio correspondiente, en



función del valor base y que aplicaran para los centros poblados menores.

- Para el caso de avalúos de macrolotes (lotes de gran extensión), estos se valorarán puntualmente según el caso.
- En aquellos lotes o parcelas que no cuenten con el valor base de terreno determinado por sus propias características se realizara el análisis técnico a efectos de aplicar el justo precio según su uso o actividad.
- Para el caso de predios con fajas o excedentes se aplicará los valores establecidos por m<sup>2</sup> de suelo de la presente ordenanza.

**Art. 34) VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.-** Para la valoración de la construcción se establece lo siguiente:

- a) **Definición de tipologías de construcción.-** Estas deben permitan determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los precios unitarios de construcción. Para determinar la tipología de construcción se ha tomado en cuenta, al menos, los siguientes elementos constructivos:
  - Estructura
  - Paredes
  - Cubierta
  - Pisos
  - Acabados
- b) **Presupuesto por tipología.-** Para cada tipología se ha elaborado un presupuesto de construcción estándar en base de análisis de precios unitarios actualizados.



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

En el caso de edificaciones usadas se procederá a depreciarlas de acuerdo a la edad y estado de conservación de la construcción. (De acuerdo a factores establecidos por tablas). Ver Anexo # 04

**Art. 35) TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. - (MÉTODO DE REPOSICIÓN)** Ver anexo # 4.

**Art. 36) AVALÚO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.**- A los predios con edificaciones no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30%. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si, además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento, puertas, ventanas); se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

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



aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

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

**ART. 37) VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Para la valoración en régimen de propiedad horizontal se avalúan las edificaciones en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno en función del porcentaje de alcuotas respectivas. Se consideran lo siguiente:

- 1) Para el caso de bodegas y parqueos localizados bajo régimen de propiedad horizontal, se podrá aplicar hasta el 50% de rebaja al avalúo de la construcción.
- 2) Ningún de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones mayores de la estructura resistente, ni modificaciones que representen obras en horizontal y vertical, así mismo cuando se de una construcción adicional, aumento o remodelación que incremente área de construcción se tendrá que modificar y/o actualizar el cuadro de alcuotas de forma obligatoria previa aprobación del 75% de los condóminos y la respectiva rectificación del mismo, misma que debe ser conocida y aprobada en sesión de concejo, y la resolución que se emita se protocolizara e inscribirá en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Municipal.



- 3) Para catastrar una Propiedad Horizontal, que se apruebe en proyecto se tendrá que presentar de manera obligatoria una póliza de garantía con el respectivo permiso de construcción, para asegurar en un futuro su construcción.
- 4) Para emitir los certificados de avalúos de predios en Régimen de Propiedad Horizontal se tendrá que presentar la Inspección Final, para su respectivo cálculo de valoración del avalúo de propiedad.

**Art. 38) FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES.-** Los factores de depreciación para edificaciones, se utilizaran de acuerdo al cuadro que se encuentra en el Anexo # 5 de la presente ordenanza.

**Art. 39) VALORACIÓN DE EDIFICACIONES EN PROCESO CONSTRUCTIVO.-** Cuando una edificación supere el 60% de su construcción, se podrá solicitar una inspección para efectos de valoración del predio, siendo obligatorio tener el permiso de construcción actualizado.

**Art. 40) DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS.-** Se consideran como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el 30% del avalúo comercial del terreno, previa la presentación de un informe de valoración particular gestionado por un perito valuador. No se considerará como solar edificado aquel que solamente tenga cerramiento y/o canchas deportivas.

**Art. 41) VALORACIÓN DE EDIFICACIONES SEGÚN SU FUNCIÓN.-** Aquellas edificaciones que, por su función, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad (terminales terrestres, marítimos y aéreos, marinas, cementerios, panteones, edificios industriales, silos y otras) no registradas en los cuadros anexos se evaluarán puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente, sean estos de uso privado o público.



**Art. 42) VALORACIÓN DE ACM, CANCHAS DEPORTIVAS, CAMPOS DE GOLF, COMPLEJOS DEPORTIVOS.-** Se establecen valores de suelo diferenciados por su uso y naturaleza además de las características de la edificaciones, los siguientes equipamientos: parques, plazas, áreas verdes, malecones, casas comunales, canchas recreativas, campos de golf, parques acuáticos, coliseos, clubes de las urbanizaciones, conjuntos residenciales y programas habitacionales, áreas sociales, los cuales están detallados en el cuadro de valor de la tierra por metro cuadrado, expresados en los cuadros # 1-2-3, de esta ordenanza.

**Art. 43) VALORACIÓN DE LOTES AFECTADOS POR INFRAESTRUCTURAS.-** Cuando uno o varios lotes son atravesados por infraestructuras soterradas, superficiales y aéreas, sean estas poliductos, gasoductos, tuberías de materiales inflamables, líneas de alta y media tensión, antenas, radio bases y canales naturales y demás infraestructuras, se deberá considerar estas afectaciones con una rebaja proporcional a la valoración del avalúo del predio, considerando adicionalmente la restricción de uso y edificación, en cuanto al desarrollo que puedan tener dichos solares.

Se considera una franja de afectación de hasta 15 metros lineales a partir del eje o baricentro del mismo a determinar, esto afectara directamente el área del predio y por ende será restado de la cabida del mismo, previo al informe técnico respectivo de las instituciones u organismo competente que regulan dicha infraestructura de ser el caso; y, se procederá a ratificarlo o rectificarlo una vez el usuario presente el trámite con los requisitos del Anexo #7, numeral 10, y con el informe de la Dirección de Avalúos y Catastro, para su posterior determinación mediante una resolución Financiera que se aplicable para cada predio.

#### TÍTULO IV

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 44) OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la Propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 41

y rurales del Cantón determinadas de conformidad con el Código Tributario y Ordenanzas Municipales.

**Art. 45) SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto señalado en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Samborondón.

**Art. 46) SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas quienes pagaran un impuesto anual.

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

**Art. 47) IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD.

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

**Art. 48) DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar a los propietarios por la prensa o por los medios que la Ley establece, haciéndoles conocer la realización del



avalúo. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio.

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

**Art. 49) DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas y deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y al ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (en adelante MIDUVI), que contiene las "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS", publicado en el Registro Oficial # 20, Tercer Suplemento, del 14 de marzo del 2022, entre otras leyes.- Reconociendo que de acuerdo a la aplicación del Art. 504 del COOTAD, titulado "Banda Impositiva, la misma que señala que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de 0,25 y un máximo de 5,00 por mil.- Si producto de la aplicación de las nuevas normas vigentes se generaren bandas impositivas diferentes a los rangos establecidos en el artículo antes citado, se procederá a la revisión y reajuste inmediato; y, este debe ser progresivo bajo los principios de subsidiariedad y equidad.

Establecido el valor de la propiedad y en consideración al artículo precedente se determinan los rangos de avalúos procediendo a elaborar el cuadro de tarifas o bandas impositivas, como se detalla a Anexo # 6.

**Art. 50) TASA POR MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.** - La misma que se fija en el (1%) uno por ciento del valor del impuesto predial urbano.

**Art. 51) DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 507, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades



urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación. Por consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador). El dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio ingresará ese dato al sistema informático; si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del RBU del año anterior. Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 52) ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Samborondón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará 0,15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 53) EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, causará nulidad del título de crédito.

**Art. 54) LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.**- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.



Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 44

**Art. 55) IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 56) SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación administración y control del impuesto a los predios rurales estarán sujetos a las sanciones previstas en el libro IV del Código Tributario.

**Art. 57) INTERÉSES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sea de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 58) IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS.-** Se establece un recargo anual del (2%) dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo a lo previsto en el Art. 507 reformado del COOTAD.

**Art. 59) REBAJA DEL IMPUESTO PREDIAL POR USO DE SUELO AGRÍCOLA Y/O GANADERO. -** A los predios urbanos o de expansión urbana, cuyo uso sea eminentemente agrícola o ganadero, que se encuentran dentro de los sectores Sabanilla, Barranca, Bellavista, Corredor Av. Miguel Yúnez Zagia y Sector San Francisco (sector ex hacienda Buijo), especialmente aquellos predios que modificaron su "TIPO" es decir de rural a urbano; y, los que se encuentren en la zona de expansión de la Parroquia Satélite La Puntilla



y Corredor Av. Miguel Yunez Zagia, se le concederá un descuento de hasta el 50% del rubro del impuesto predial urbano, a solicitud del sujeto pasivo previa verificación e inspección de la Dirección de Avalúos y Catastros.

Dicha rebaja se aplicará bajo los siguientes parámetros:

COBERTURA SOBRE EL TERRENO OCUPADO POR SEMBRIO Y/O GANADO (%)	REBAJA (%)
25	12,5
50	25
75	37,5
100	50

Por su condición de uso de suelo agrícola o ganadero no se aplicará el "recargo solar no edificado", la aplicación de dicho beneficio se dará al año en curso sin tener derecho a retroactivo.

**59.1.- Procedimiento.** - Se establece el siguiente procedimiento para el trámite administrativo de Rebaja por Uso de Suelo:

- a.** Ingreso de la solicitud dirigida al Alcalde, adjuntando los requisitos del Anexo #7, numeral 7, quien la delegará a la Dirección de Avalúos y Catastro. Esta emitirá un informe dirigido a la Máxima Autoridad o a su delegado, para la resolución correspondiente sobre la rebaja por uso de suelo agrícola y/o ganadero. Para acceder a esta rebaja, el contribuyente deberá haber cancelado el impuesto predial hasta el ejercicio económico anterior al año en curso.
- b.** Efectuada la Resolución por Rebaja de Uso de Suelo, realizada por la Máxima Autoridad o a su delegado, esta deberá ser enviada a la Dirección Financiera para su aplicación inmediata.



## TÍTULO V

### DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

**Art. 60) DEL REGISTRO.-** Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el Cantón Samborondón, está obligada a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del cantón.

Únicamente para los casos que se detallan a continuación deberá adjuntarse el levantamiento topográfico proporcionado por el usuario y verificado por el área técnica municipal, firmado por el propietario y el responsable técnico del mismo, previamente validada por esta municipalidad, con coordenadas de proyección UTM, Datum WGS84, planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

- Cuando en las escrituras de cualquier tipo traslativo de dominio, se describen errores en linderos, mensuras, cabidas;
- Cuando los predios situados a las orillas de los ríos o ribereños, esteros, canales hayan sufrido reducción de área, por efectos causados por la naturaleza.
- Cuando la Municipalidad de Samborondón, lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.

**Art. 61) SUPERPOSICIÓN DE PREDIOS.-** 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 superponen o sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación en el catastro y en los certificados de avalúos.



**Art. 62) RECTIFICACIÓN DE LINDEROS CABIDAS Y MENSURAS.-** Mediante delegación de la máxima autoridad la Dirección de Avalúos y Catastro, dará el servicio de rectificación de linderos, cabidas y mensuras, para resolver problemas de medición, linderación y/o Revisar Mensuras, Corregir error de cálculo, una vez se presente los requisitos del Anexo # 7, numeral 11.

**Art. 63) DETERMINACIÓN DE LINDEROS NO DESCRITOS.-** Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas en el Registro de la Propiedad pero no catastradas, y en las cuales no detallan linderos, mensuras, superficies o cabida de terreno, coordenadas geográficas, el propietario deberá realizar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas de proyección UTM, Datum WGS84, cuya responsabilidad técnica recaerá sobre el profesional técnico que la suscribe.

**Art. 64) PRESENTACIÓN DE LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y/O TOPOGRÁFICO.-** En aquellos casos de predios que pasan de rurales o urbanos según la Ordenanza respectiva; y, de los cuales se solicitara el catastro, certificación catastral del predio, o cuando no conste en la base grafica de la dirección el levantamiento planimétrico del mismo, deberá el interesado presentar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas de proyección UTM, Datum WGS84, debidamente firmado por el propietario y el responsable técnico que la elabora.

**Art. 65) CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. -** La Dirección de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1) El valor de la propiedad vigente en el presente bienio.
- 2) El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio, si el valor del contrato es superior al valor del catastro.
- 3) El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM.



- 4) El valor de la propiedad requerido por la Autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal del juicio de expropiación.
- 5) Valor del predio actualizado mediante declaración realizada por el contribuyente en su período de vigencia.
- 6) Son válidos los códigos QR y tienen vigencia hasta 90 días.

Certificación que le fuere solicitada al GADM por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales previa presentación de los requisitos establecidos en el Anexo #7, numeral 2. Dichos certificados serán impresos en hojas membretadas previo al pago de la correspondiente tasa por certificado de avalúos. El trámite también podrá ser solicitado mediante la página web del Municipio de Samborondón, el cual llegará al correo electrónico registrado.

**Art. 66) DE CERTIFICACION DE AVALÚOS PARA PROYECTOS URBANÍSTICOS Y REGIMENES DE PROPIEDADES HORIZONTALES.** - La Dirección de Avalúos y Catastro conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1) De manera obligatoria cada proyecto urbanístico que sea aprobado por el I. Concejo Cantonal, para su inscripción en el registro de la propiedad, sus propietarios, promotores o representantes deberán solicitar un "Certificado de Avalúos", el cual detallara el valor de la propiedad vigente en el presente bienio.
- 2) Así mismo, los proyectos aprobados en Régimen de Propiedad Horizontal, sus propietarios, promotores o representantes deberán solicitar un "Certificado de Avalúos", el cual detallara el valor de la propiedad vigente en el presente bienio.



- 3) Dicho documento será solicitado y presentado de manera obligatoria que se establece como requisito previa revisión del proyecto y/o propiedad horizontal dentro del proceso de catastro municipal, los certificados serán impresos en hojas membretadas previo al pago de la correspondiente tasa administrativa.

La certificación que le fuere solicitada al GADM por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales previa cancelación de las tasas administrativas correspondientes

**Art. 67) CERTIFICADO DE IMPLANTACIÓN (MEDICIÓN/TERRENO) Y/O CERTIFICADO DE COORDENADAS GEORREFERENCIALES (SHAPEFILES).** - Se dará el servicio de entrega de certificados de ubicación de predios urbanos y rurales, el mismo que consiste en la utilización de la Estación de Referencia (trámite), el cual pretende entregar una información actualizada. Se realizara mediante un trámite administrativo para el efecto.

**Art. 68) VERIFICACION A LAS INSPECCIONES FINALES.** - Las Inspecciones Finales serán verificadas in situ antes de su ingreso al sistema para la respectiva actualización de avalúos.

Toda vez que el documento se valida mediante la bandeja de tarea el Director asignara un técnico de la Dirección de Avalúos y Catastros para que realice la verificación al predio de lo contenido en los documentos de Inspección Final, para lo cual se coordinará con el propietario la fecha y hora de la inspección, previo del ingreso al sistema SGM, para la actualización de las áreas de construcción y el avalúo de la propiedad.

Si durante la inspección por parte de esta Dirección se encuentren discrepancias en cuanto a la fecha de emisión, detalle de especificaciones técnicas, áreas de construcción y otra información adicional que no concuerde con lo levantado se procederá a notificar al propietario para que haga la respectiva verificación a la Dirección de Edificaciones, la cual tendrá que rectificar o ratificar dicha información.



## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

**QUINTA.-** En consideración a la aplicación de las nuevas normas vigentes que obligan a la actualización de los avalúos de la propiedad y de producirse modificaciones a la misma, el sujeto pasivo puede acercarse a las oficinas de la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Samborondón para presentar su observación, misma que será atendida de inmediato recomendando el trámite administrativo correspondiente.

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

**SÉPTIMA.-** Quedan exentas de rubro de CEM (Contribución Especial de Mejoras) y Recargos por Solar NO edificados, para el bienio 2024-2025, las



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN**

Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinanciero, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 51

lotizaciones Hipódromo Buijo, Lotización Dos Cerros, Lotización La Gloria por no contar con infraestructura básica necesaria.

**OCTAVA.-** Para valorar lotes que estando ubicados en zonas urbanas que no estén urbanizados, se podrá aplicar una valoración de hasta un 30% menos sobre los avalúos de predios colindantes y de la zona a la que pertenecen.

**NOVENA.-** Reavalúo durara un año dentro del bienio en donde se solicitan, indicándose que volverán al mismo avalúo al año siguiente de solicitar el trámite administrativo, sin que pueda aplicarse efecto retroactivo alguno.

**DECIMO. -** Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el art. 504 de COOTAD.

**DECIMA PRIMERA. –** Se actualiza Código MIDUVI en base al ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, que determina la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS

**DECIMA SEGUNDO. -** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 2 de enero del año 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial Municipal y página institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) conforme lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los quince días del mes de Diciembre del año 2025.**

Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DE LA CIUDAD  
SAMBORONDÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 52

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en la **sesión ordinaria 46/2025, celebrada el 12 de diciembre de 2025;** y, **sesión extraordinaria 02/2025 celebrada el 15 de diciembre de 2025**, en su orden; tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.-  
**Samborondón, Diciembre 15 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**



**SECRETARÍA MUNICIPAL:**

Que, la **ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027**. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Diciembre 17 de 2025.**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**





ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

Ordenanza que regula el Catastro Territorial Multifinalitario, la determinación, administración y recaudación del Impuesto Predial Urbano del cantón Samborondón, para el Bienio 2026-2027

Página 53

**ALCALDÍA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial. **Samborondón, Diciembre 19 de 2025.**

Ing. Juan José Yúnez Nowak  
ALCALDE DEL CANTÓN SAMBORONDÓN



**SECRETARÍA MUNICIPAL.-**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, Registro Oficial, la **ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, Diciembre 19 de 2025.- Notifíquese, Cúmplase y Publíquese.**

Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL  
MULTIFINALITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN  
SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2026-2027

# ANEXOS

---

**Palacio Municipal**  
**(Ciudad Samborondón):**  
Malecón y Calixto Romero  
Tel.: (593-4) 2024086

**Agencia Sur**  
**(La Puntilla):**  
Av. Samborondón # 10500  
Tel.: (593-4) 5126035 - 5126045

**E-mail:**  
info@samborondon.gob.ec  
**Samborondón • Guayas**  
**Ecuador**

[www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec)



## ANEXO # 01.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

- 1.- **AVALÚO.**- Es la determinación del valor de la propiedad de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.
- 2.- **LOTE.**- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno o suelo.
- 3.- **MANZANERO.**- Es la unidad que contiene uno o más predios y que está limitada por ejes viales y en algunos casos uno de sus linderos es un macrolote.
- 4.- **MÉTODO DE REPOSICIÓN.**- Costo actual estimado de reemplazo de bienes existentes como si fueran nuevos. Precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que ahora se tiene en los activos a los precios prevalecientes en el año de estudio.
- 5.- **MODELO DE REGRESIÓN.**- Es utilizado para representar determinado fenómeno estadístico, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.
- 6.- **PREDIO.**- Es una unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.
- 7.- **POLIGONO CATASTRAL.**- Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.
- 8.- **RED GEODÉSICA.**- Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados- Red Pasiva o Conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos GPS (Sistema de Posicionamiento Global) y/o GNSS (Sistema global de navegación por satélite). Red activa, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.
- 9.- **RED GEODÉSICA NACIONAL (RENAGE).**- Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentra estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.
- 10.- **SECTOR.**- Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
- 11.- **COEFICIENTE DE VARIACIÓN.**- Es la relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.
- 12.- **DATOS CATASTRALES BÁSICOS.**- Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos, (forma, dimensiones y ubicación geo referenciada) y jurídicos.
- 13.- **DATOS GEOGRÁFICOS CATASTRALES.**- Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.



**14.- ENTIDAD COMPETENTE.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

**15.- ENTIDAD CATASTRAL TERRITORIAL.-** Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción, la misma que le corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastro.

**16.- FORMACIÓN DE CATASTRO.-** Es el conjunto de datos alfanuméricos y gráficos de todos los bienes inmuebles ubicados dentro del cantón Samborondón, que deberán estar registrados en el catastro inmobiliario municipal y administrado por la Dirección de Avalúos y Catastro.

**17.- INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES (IDE).-** Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

**18.- INVENTARIO CATASTRAL BÁSICO.-** Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios de la Entidad competente, administrado por el Catastro Territorial y constituido esencialmente por:

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

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

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

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

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

**22.- SUELO URBANO DE PROTECCIÓN.-** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria

de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipal acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.

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

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

**25.- VALORACIÓN MASIVA.-** Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares concisiones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.

**26.- ZONA.-** Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad competente.



**ANEXO # 02.- CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO EN SUELO URBANO**



ZONA	ZONA HOMOGENEA	SECTOR	valor ordenanza
parroquia La Puntilla	1	1	\$22,00
	2	2	\$100,00
	3	3	\$420,00
	4	4	\$260,00
	5	5	\$580,00
	6	6	\$45,00
	7	7	\$55,00
	8	8	\$100,00
	4	9	\$260,00
	3	10	\$150,00
	9	11	\$180,00
	3	12	\$212,00
	3	13	\$650,00
	10	14	\$335,00
	11	15	\$350,00
	3	16	\$222,00
	3	17	\$260,00
	10	18	\$430,00
	12	19	\$505,00
	3	20	\$210,00
	12	21	\$540,00
	11	22	\$380,00

12	23	\$400,00
13	24	\$850,00
11	25	\$360,00
11	26	\$355,00
11	27	\$340,00
12	28	\$315,00
11	105	\$375,00
11	29	\$380,00
11	30	\$340,00
14	31	\$820,00
11	32	\$360,00
15	33	\$355,00
16	34	\$440,00
16	35	\$250,00
17	36	\$290,00
4	37	\$285,00
15	38	\$422,00
5	39	\$750,00
13	40	\$850,00
11	41	\$320,00
5	42	\$715,00
17	43	\$367,00
5	44	\$475,00
5	101	\$750,00
5	45	\$650,00



*[Handwritten signature]*

	4	46	\$280,00
	17	47	\$375,00
	18	48	\$295,00
	15	49	\$315,00
	16	50	\$460,00
	5	51	\$617,00
	15	52	\$460,00
	11	53	\$316,00
	19	54	\$400,00
	13	81	\$850,00
	1	85	\$ 22,00
	17	89	\$90,00
	19	90	\$100,00
	5	97	\$650,00
	5	98	\$625,00
	5	99	\$480,00
	45	100	\$10,00



CABECERA CANTONAL	20	55	\$35,00
	21	56	\$60,00
	20	104	\$25
	22	57	\$78,00
	23	58	\$35,00
	25	59	\$40,00
	22	60	\$80,00

26	61	\$40,00
27	62	\$65,00
28	63	\$35,00
22	64	\$65,00
22	65	\$65,00
23	66	\$75,00
46	67	\$78,00
23	68	\$65,00
23	102	\$35,00
39	82	\$20,00
39	83	\$20,00
39	84	\$20,00
40	86	\$220,00
41	87	\$55,00
42	88	\$90,00
43	94	\$18,00



TARIFA	29	69	\$95,00
	29	70	\$75,00
	30	71	\$50,00
	31	72	\$50,00
	33	73	\$35,00
	32	74	\$55,00
	32	75	\$4,50
	42	91	\$18,00

	42	92	\$18,00
	42	93	\$18,00
	42	95	\$18,00
	30	96	\$22,00

BOCA DE CAÑA	34	76	\$30,00
	35	77	\$90,00
	36	78	\$50,00
	37	79	\$55,00
	38	80	\$30,00
	32	103	\$4,50

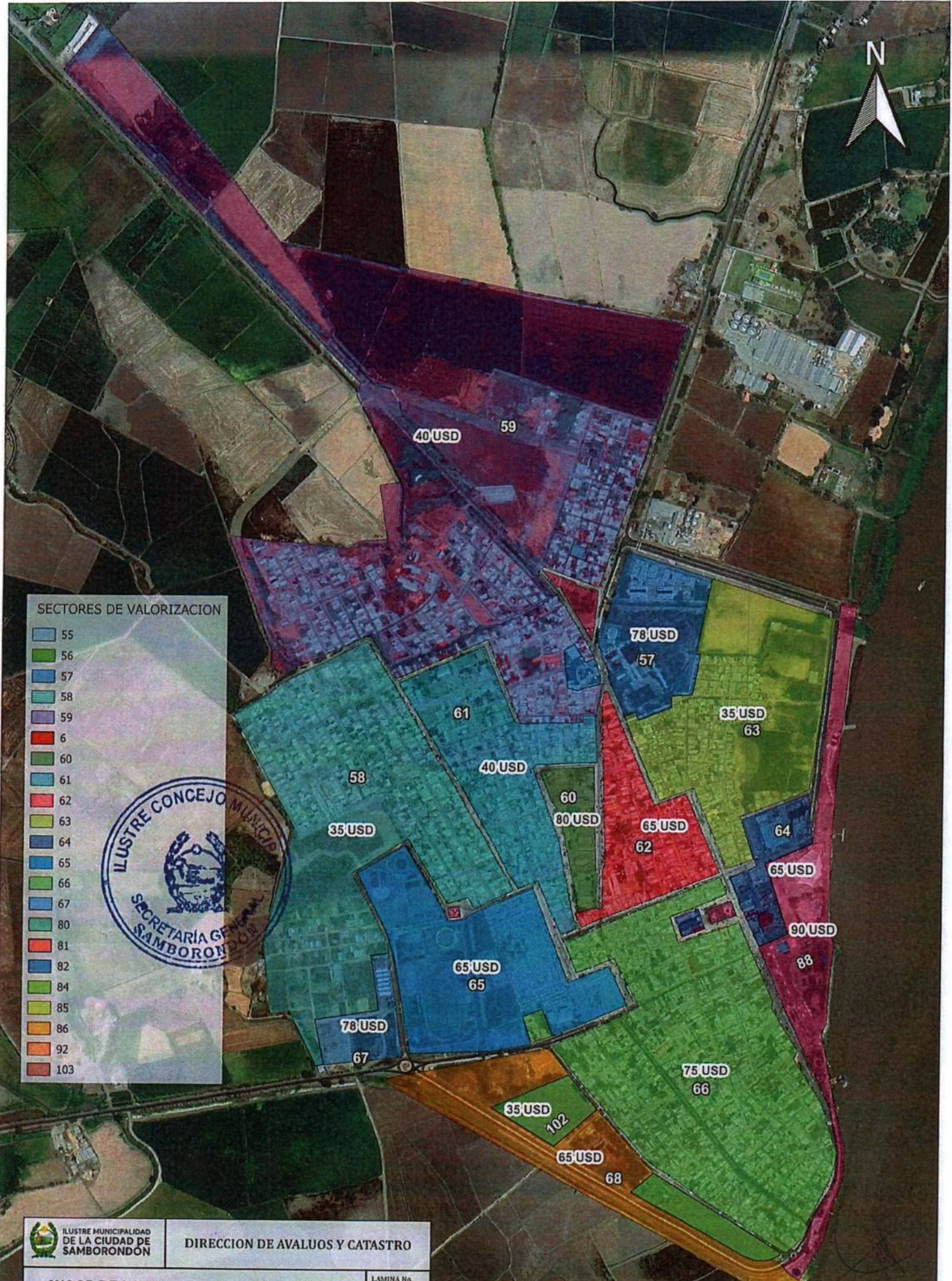


**ANEXO # 03.- CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO EN SUELO URBANO**



SECTORES DE VALORIZACION

55
56
57
58
59
6
60
61
62
63
64
65
66
67
80
81
82
84
85
86
92
103




N

SECTORES DE VALORIZACION

104
14
18
55
56
86



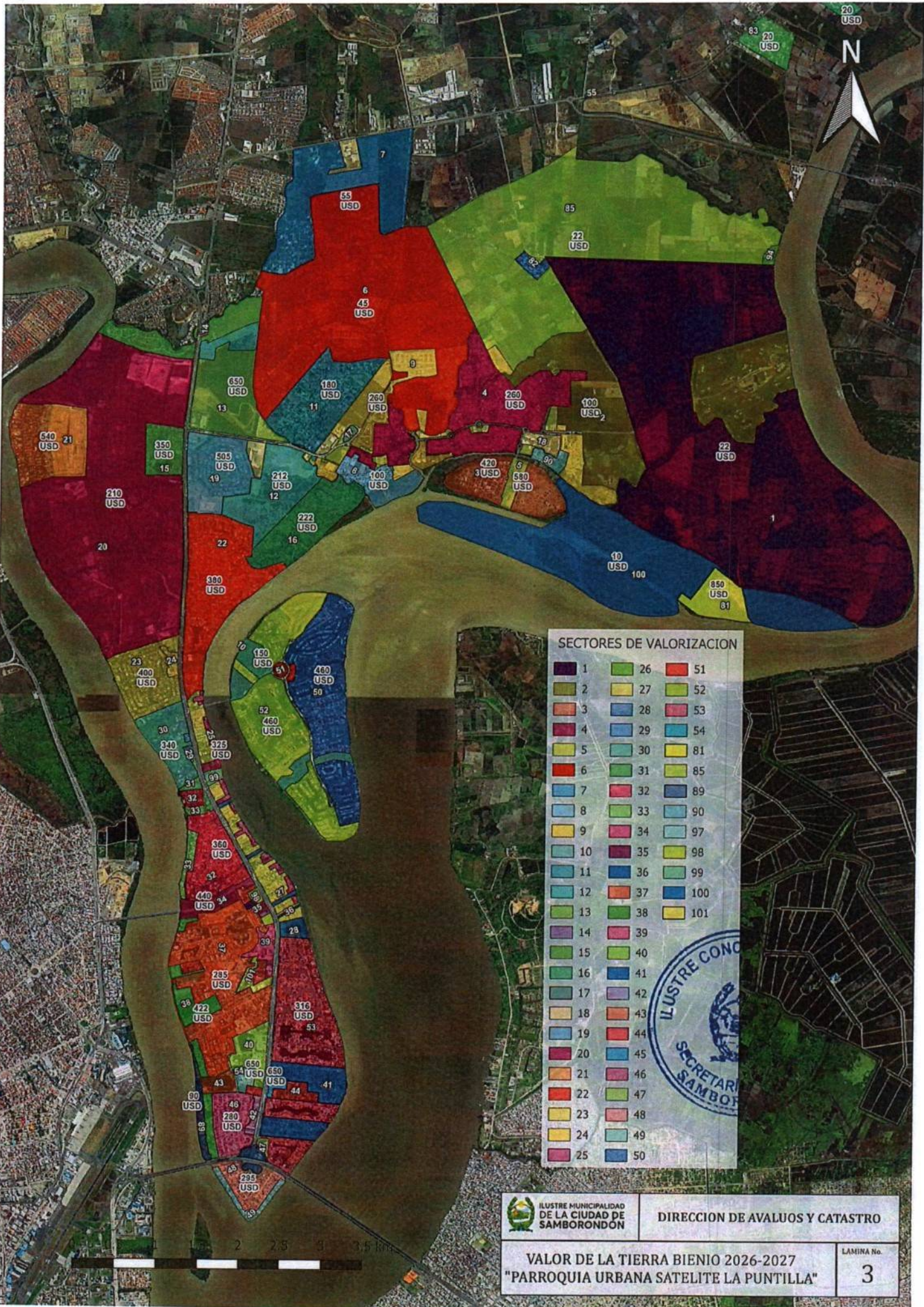

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN**  
**DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO**  
**VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027**  
**"AV. CORREDORMIGUEL YUNEZ"**  
 LAMINA No. **2**

1.5

0.5

0.15

1.8 km



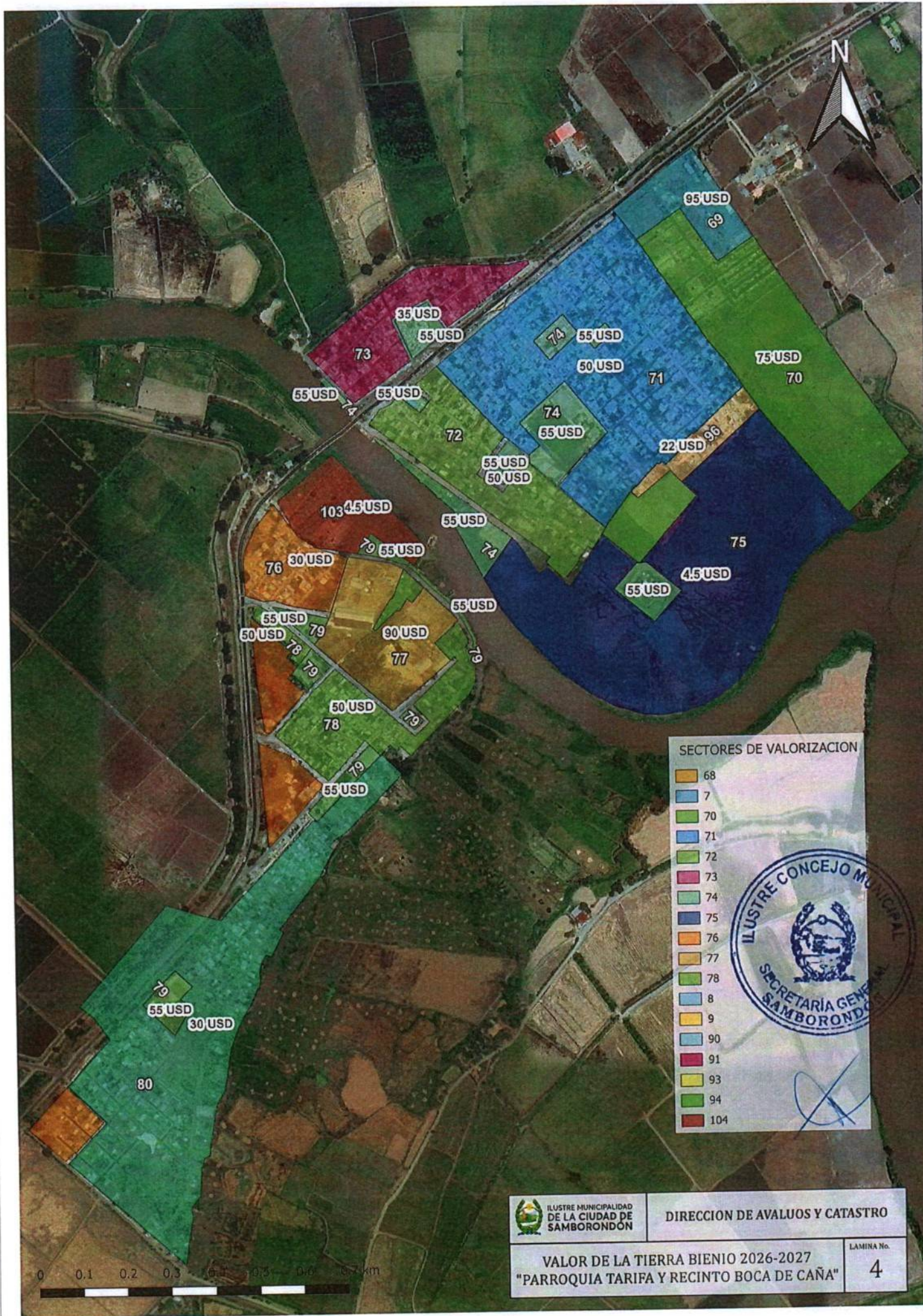
SECTORES DE VALORIZACION

1	26	51
2	27	52
3	28	53
4	29	54
5	30	81
6	31	85
7	32	89
8	33	90
9	34	97
10	35	98
11	36	99
12	37	100
13	38	101
14	39	
15	40	
16	41	
17	42	
18	43	
19	44	
20	45	
21	46	
22	47	
23	48	
24	49	
25	50	

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDON DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027 "PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA"

LAMINA No. 3



95 USD 69

35 USD 55 USD 73

55 USD 74

55 USD 74

55 USD 50 USD 71

75 USD 70

74 55 USD

50 USD 71

22 USD 96

55 USD 50 USD

55 USD 74

75 4.5 USD

55 USD

103.45 USD

55 USD 74

76 30 USD 79 55 USD

55 USD 50 USD 79

90 USD 77

55 USD 78

50 USD 78

55 USD 79

79 55 USD 30 USD

80



64  
50  
USD

83  
20  
USD

20  
USD  
83

SECTORES DE VALORIZACION  
83  
84



DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027  
"CENTRO POBLADO SANTA MARTHA, SAN  
LORENZO Y EL ROSARIO"

LAMINA No.  
5





18 USD

91



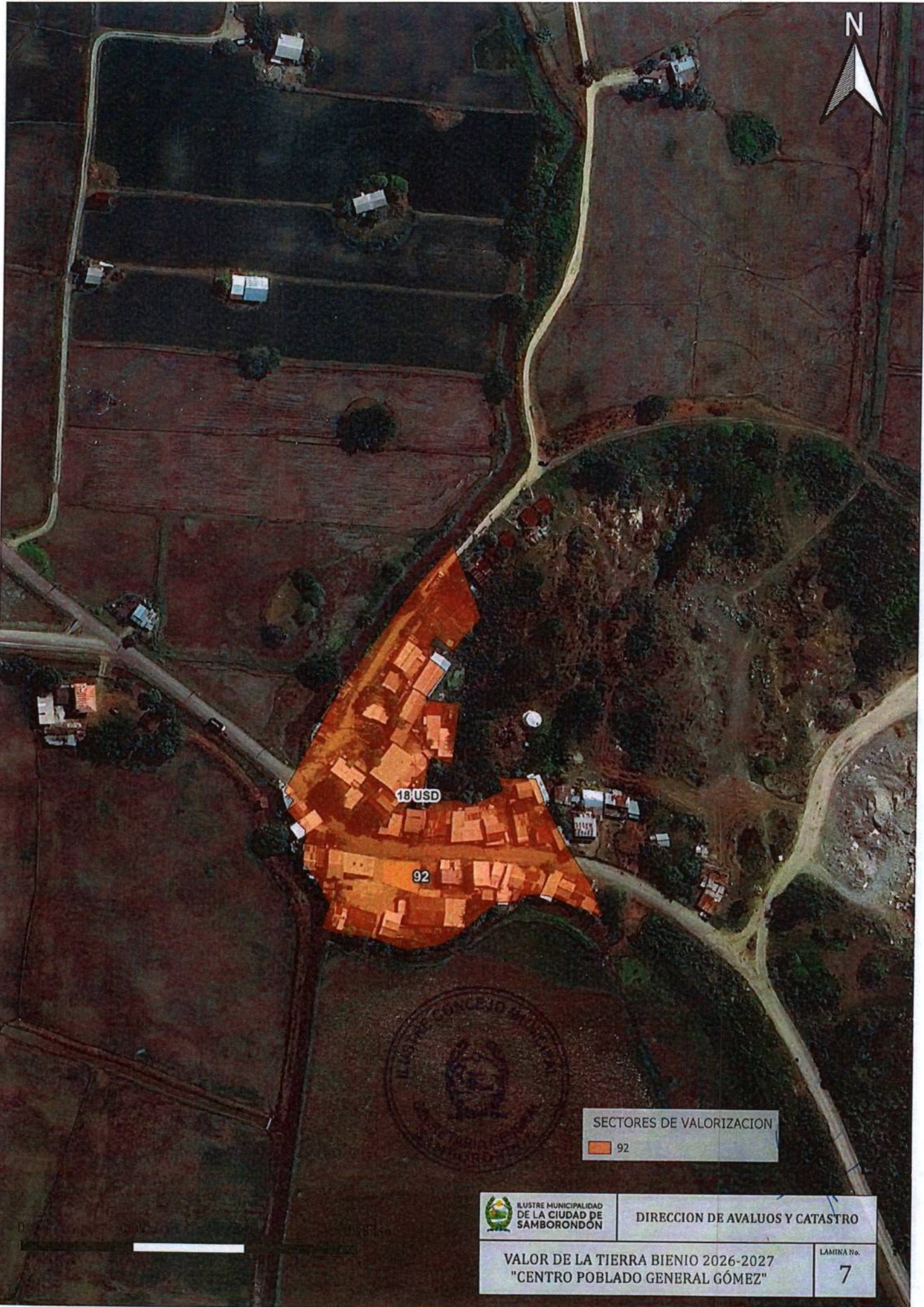
SECTORES DE VALORIZACION  
■ 91



DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027  
"CENTRO POBLADO RIO SECO"

LAMINA No.  
6



18 USD

92

SECTORES DE VALORIZACION  
92



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBOROMBÓN

DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027  
"CENTRO POBLADO GENERAL GÓMEZ"

LAMINA No.  
7

N



LOTIZACION LA NORMA



SECTORES DE VALORIZACION  
95



DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027  
"LOTIZACION MONTE ALTO Y LA NORMA"

LAMINA No.  
8





20 USD  
93

SECTORES DE VALORIZACION  
93



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE LA CIUDAD DE  
SAMBORONDÓN

DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027  
"LOTIZACION MALUK VARGAS"

LAMINA No.  
9



18 USD  
94

0 0.25 0.5 0.75 km

LOTIZACION PUNTILLA DE LA BARRANCA



SECTORES DE VALORIZACION

82

94

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTRO

VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2026-2027 "LOTIZACION BARRANCA Y PUNTILLA DE LA BARRANCA"

LAMINA No. 10



**ANEXO # 04.- TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.**  
**Cuadro 1**

DESCRIPCION	VALOR POR M2 AVALUO MUNICIPAL BIENIO 2024 - 2025
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BIFAMILIAR</b>	
RESIDENCIAL POPULAR	\$ 258,00
RESIDENCIAL MIXTO	\$ 298,00
RESIDENCIAL BAJO	\$ 327,00
RESIDENCIAL ECONOMICO	\$ 455,00
RESIDENCIAL MEDIO	\$ 575,00
RESIDENCIAL MEDIO ALTO	\$ 740,00
RESIDENCIAL DE PRIMERA	\$ 980,00
<b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</b>	
RESIDENCIAL BAJO	\$ 390,00
RESIDENCIAL ECONOMICO	\$ 512,00
RESIDENCIAL MEDIO	\$ 612,00
RESIDENCIAL MEDIO ALTO	\$ 755,00
RESIDENCIAL DE PRIMERA	\$ 990,00
<b>USO MIXTO = RESIDENCIAL - COMERCIAL - OFICINA</b>	
RESIDENCIAL MIXTO BAJO	\$ 458,00
RESIDENCIAL MIXTO ECONOMICO	\$ 525,00
RESIDENCIAL MIXTO MEDIO	\$ 625,00
RESIDENCIAL MIXTO MEDIO ALTO	\$ 785,00
RESIDENCIAL MIXTO DE PRIMERA	\$ 1.050,00
<b>COMERCIAL</b>	
COMERCIAL BAJO	\$ 465,00
COMERCIAL MEDIO	\$ 555,00
COMERCIAL MEDIO ALTO	\$ 698,00
COMERCIAL ALTO	\$ 795,00
COMERCIAL DE PRIMERA	\$ 867,00
CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 1	\$ 950,00
CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 2	\$ 1.050,00
CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 3	\$ 1.200,00
CENTRO COMERCIAL CERRADO TIPO 1	\$ 1.150,00
CENTRO COMERCIAL CERRADO TIPO 2	\$ 1.300,00
GASOLINERAS	\$ 890,00
ESTACIONES DE SERVICIO - (GASOLINERA MAS SERVICIOS ADICIONALES)	\$ 1.050,00
EDIFICIOS DE PARQUEOS	\$ 698,00
<b>BODEGAS - TALERES - INDUSTRIAL</b>	
BODEGAS LIVIANA ABIERTA	\$ 215,00
BODEGA LIVINA CERRADA	\$ 260,00
BODEGA PESADA	\$ 395,00
TALLERES	\$ 415,00
INDUSTRIAS	\$ 450,00
<b>INDUSTRIALES EDIFICACIONES</b>	
INDUSTRIAS TIPO I	\$ 600,00
INDUSTRIAS TIPO II (INCLUYE OFICINAS)	\$ 750,00
<b>EQUIPAMIENTOS VARIOS</b>	
EQUIPAMIENTO POPULAR BASICO	\$ 360,00
EQUIPAMIENTO ECONOMICO	\$ 385,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 1	\$ 480,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 2	\$ 525,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 3	\$ 602,00
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO BASICO	\$ 415,00
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO NIVEL 1	\$ 536,00
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO NIVEL 2	\$ 740,00
EQUIPAMIENTO CULTURAL TEATRO O SIMILAR	\$ 912,00
EQUIPAMIENTO DE ALOJAMIENTO / HOTEL TIPO 1	\$ 800,00
EQUIPAMIENTO DE ALOJAMIENTO / HOTEL TIPO 2	\$ 850,00
EQUIPAMIENTOS DE SALUD	\$ 920,00
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO NIVEL 1 (CAPILLAS)	\$ 480,00
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO NIVEL 2 (IGLESIAS)	\$ 615,00
<b>DEPORTIVO</b>	
COMPLEJO DEPORTIVO / CANCHAS	\$ 650,00

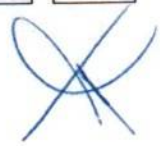


**Cuadro 2**

VALORES REFERENCIALES ( CONSTRUCCIONES ESPECIFICAS)		
CAMPO DE GOLF	M2	\$28,00
CANCHA DE ARCILLA TENIS	M2	\$45,00
CANCHA DE CESPED SINTETICO	M2	\$30,00
CANCHA DE CONTRAPISO DE HORMIGON	M2	\$45,00
CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	M3	\$310,00
PATIOS JARDINES ABIERTO	M2	\$25,00
CERRAMIENTOS DE MAMPOSTERIA	M2	\$74,00
CERRAMIENTOS METALICOS	ML	\$52,00
ESTACIONAMIENTOS ABIERTOS SIN CUBIERTA	M2	\$75,00
ESTACIONAMIENTOS SOBRE ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO DESCUBIERTOS	M2	\$290,00
CUBIERTAS TENSO MEMBRANA	M2	\$120,00
CANCHA DE ARENA	M2	\$20,00
OBRA CIVIL - ANTENAS CELULAR SIN EQUIPOS	M2	\$2.000,00
SILOS	TONELADA	\$98,00
PLAZA	M2	\$97,00
MALECONES	M2	\$336,00
RODEOS	M2	\$220,00
PARQUES PRIVADOS	M2	\$585,00
AREAS SOCIALES TIPO I	M2	\$450,00
AREAS SOCIALES TIPO II	M2	\$534,00
AREAS SOCIALES TIPO III	M2	\$685,00
LAGOS ARTIFICIALES	M2	\$35,00
VIAS HORMIGON	M2	\$189,00
VIAS ASFALTO	M2	\$137,00
VIAS ADOQUIN	M2	\$145,00
URBANIZACION POPULAR	M2 UTIL	\$40,00
URBANIZACION MEDIO	M2 UTIL	\$55,00
URBANIZACION MEDIO ALTO	M2 UTIL	\$64,00
URBANIZACION ALTO	M2 UTIL	\$75,00
URBANIZACION DE PRIMERA	M2 UTIL	\$80,00
MUELLES (MARINAS) CON FLOTARES PLASTICOS	M2	\$ 120,00
MUELLES (MARINAS) FABRICACION Ho. A. Y PLATAFORMA METÁLICA	M2	\$ 350,00
MURO DE Ho. CICLOPEO	M3	\$ 130,00
MURO DE Ho. ARMADO	M3	\$ 320,00

**Cuadro 3**

DESCRIPCION	ESTRUCTURA	PISO	SOBREISO	PAREDES	ENLUCIDO		ESTRUCTURA DE CUBIERTA	CUBIERTA	TUMBA DO	INSTALACIONES				ACABADOS	COMPLEMENTARIAS	CERRAMIENTO	AVALUO MUNICIPAL 2026 - 2027
					INTERIOR	EXTERIOR				ELECTRICA	SANITARIA	ESPECIALES	INDUSTRIALES				
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR BIFAMILIAR</b>																	
RESIDENCIAL POPULAR	CANA - MADERA	NO TIENE	LATILLA DE CAÑA	MADERA / CAÑA	NO	NO	MADERA / CAÑA	LATILLA	NO TIENE	SOBREPUSTA	NO TIENE	NO TIENE	N/A	N/A	N/A	N/A	\$258,00
RESIDENCIAL MIXTO	MADERA	HORMIGON SIMPLE	CEMENTO ALISADO / BALDOSAS	MAMPOSTERIA DE BLOQUE O / LADRILLO / MADERA	NO TIENE	NO TIENE	MADERA / CAÑA	ZINC	NO TIENE	SOBREPUSTA	NO TIENE	NO TIENE	N/A	N/A	N/A	N/A	\$298,00
RESIDENCIAL BAJO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	BALDOSAS / CERAMICA	MAMPOSTERIA DE BLOQUE O / LADRILLO	SI	SI	MADERA / METALICA	FIBROCEMENTO	YESO	SOBREPUSTA / EMPOTRADA	EMPOTRADA	NO TIENE	N/A	BAJO	N/A	SI	\$327,00
RESIDENCIAL ECONOMICO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	CERAMICA / PORCELANATO	MAMPOSTERIA DE BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO Y TEJA	YESO	EMPOTRADA	EMPOTRADA	NO TIENE	N/A	ECONOMICO	N/A	SI	\$455,00
RESIDENCIAL MEDIO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO	MAMPOSTERIA DE BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM - CON	EMPOTRADA	EMPOTRADA	CISTERNA	N/A	MEDIO	ALARMA	SI	\$575,00
RESIDENCIAL	HORMIGON ARMADO	HORMIGON	PORCELANATO CLASE I	MAMPOSTERIA DE BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA	GYPSUM - CON	EMPOTRADA	EMPOTRADA	CISTERNA /	N/A	MEDIO ALTO	ALARMA / CCTV	SI	\$740,00







RESIDENCIAL MIXTO DE PRIMERA	HORMIGÓN ARMADO / METALICA	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO TIPO 1 / MARMOL	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / ASCENSOR / HIDROMASAJE / PISCINA / DOMOTICA / PANEL SOLAR	N/A	DE PRIMERA	ALARMA / CCTV	SI	\$1.050,00
------------------------------	----------------------------	-----------------	-----------------------------	-------------------	----	----	-----------------	--	-------------------	-----------	-----------	--	-----	------------	---------------	----	------------

DESCRIPCION	ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDO		ESTRUCTURA DE CUBIERTA	CUBIERTA	TUMBA DO	INSTALACIONES				ACABADOS	COMPLEMENTARIAS	CERRAMIENTO	AVALUO MUNICIPAL 2026 - 2027
					INTERIOR	EXTERIOR				ELECTRICA	SANITARIA	ESPECIALES	INDUSTRIALES				

COMERCIAL																	
COMERCIAL BAJO	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN SIMPLE	BALDOSA / CERAMICA	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	MADERA/METALICA	FIBROCEMENTO	NO TIENE / YESO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA	N/A	BAJO	N/A	SI	\$485,00
COMERCIAL MEDIO	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN SIMPLE	CERAMICA	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO	NO TIENE / YESO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA	N/A	MEDIO	N/A	SI	\$555,00
COMERCIAL MEDIO ALTO	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA	N/A	MEDIO ALTO	ALARMA	SI	\$698,00
COMERCIAL ALTO	HORMIGÓN ARMADO / METALICA	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / ASCENSOR / CENTRAL DE AACC	N/A	ALTO	ALARMA / CCTV	SI	\$795,00
COMERCIAL DE PRIMERA	HORMIGÓN ARMADO / METALICA	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPSTERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / CENTRAL DE AACC / DOMOTICA / SISTEMA DE RIEGO / PANEL SOLAR	N/A	DE PRIMERA	ALARMA / CCTV	SI	\$867,00
CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 1	HORMIGÓN ARMADO / METALICA	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPSTERIA / BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / CENTRAL DE AACC / DOMOTICA /	N/A	ALTO	ALARMA / CCTV / PARQUEOS EXTERIORES DE ADOQUINADO ASFALTO	SI	\$950,00
CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 2	HORMIGÓN ARMADO / METALICA	HORMIGÓN ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPSTERIA / BLOQUE / PAREDES DE VIDRIO /	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / ASCENSOR / CENTRAL DE AACC / DOMOTICA / SISTEMA DE RIEGO / PANEL SOLAR	N/A	DE PRIMERA	ALARMA / CCTV / PARQUEOS EXTERIORES DE HORMIGÓN ARMADO	SI	\$1.050,00



CENTRO COMERCIAL ABIERTO TIPO 3	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPONERIA / BLOQUE / PAREDES DE VIDRIO / CURTAIN WALLS	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / ASCENSOR / CENTRAL DE AACC / DOMOTICA / SISTEMA DE RIEGO / PANEL SOLAR	NIA	LUJO	ALARMA / CCTV / PARQUEOS EXTERIORES DE HORMIGON ARMADO Y SUBTERRANEOS	SI	\$1.200,00
CENTRO COMERCIAL CERRADO TIPO 1	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPONERIA / BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA / PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / SCI / ESCALERA ELECTRICA / ASCENSOR / CENTRAL DE AACC / DOMOTICA / SISTEMA DE RIEGO / PANEL SOLAR	NIA	DE PRIMERA	ALARMA / CCTV / PARQUEOS CUBIERTOS	SI	\$1.150,00
CENTRO COMERCIAL CERRADO TIPO 2	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO TIPO 1 / MARMON / MARMOL	MAMPONERIA / BLOQUE / PAREDES DE VIDRIO / CURTAIN WALLS	SI	SI	METALICA / LOSA	VIDRIO / POLICARBONATO / ALUMINIO COMPUESTO / LOSA / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / DOMOTICA / ESCALERA ELECTRICA / ASCENSOR / CENTRAL DE AACC / SCI / SISTEMA DE RIEGO / PANEL SOLAR	NIA	LUJO	ALARMA / CCTV / PARQUEOS CUBIERTOS	SI	\$1.300,00
GASOLINERAS	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / CEMENTO ALISADO / EPOXICO	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	ALUMINIO COMPUESTO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / BOMBAS	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO / ALTO	GENERADOR / CCTV	NIA	\$890,00
ESTACIONES DE SERVICIO - (GASOLINERAS MAS SERVICIOS ADICIONALES)	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / EPOXICO	MAMPONERIA BLOQUE / PAREDES DE VIDRIO	SI	SI	METALICA	PANEL AISLANTE / STEEL PANEL	ALUMINIO COMPUESTO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / BOMBAS	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO / ALTO	GENERADOR / CCTV	NIA	\$1.050,00
EDIFICIOS DE PARQUEOS	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / EPOXICO	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	PANEL AISLANTE / STEEL PANEL / LOSA IMPERMEABILIZADA	NO TIENE	EMPOTRADO	EMPOTRADO	ASCENSOR / SCI	NO TIENE	MEDIO	GENERADOR / CCTV	SI	\$698,00

DESCRIPCION	ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDO		ESTRUCTURA DE CUBIERTA	CUBIERTA	TUMBA DO	INSTALACIONES				ACABADOS	COMPLEMENTARIAS	CERRAMIENTO	AVALUO MUNICIPAL L. 2026 - 2027
					INTERIOR	EXTERIOR				ELECTRICA	SANITARIA	ESPECIALES	INDUSTRIALES				

BODEGAS - TALERES - INDUSTRIAL																	
BODEGAS LIVIANA ABIERTA	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / CEMENTO ALISADO	NIA	NIA	NIA	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUERTA	EMPOTRADO	SCI	PAVIMENTO RIGIDO	BAJO	NO TIENE	SI	\$215,00
BODEGA LIVIANA CERRADA	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / CEMENTO ALISADO	MAMPONERIA / STEEL PANEL	NO	NO	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUERTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO	NO TIENE	SI	\$260,00
BODEGA PESADA	METALICA / HORMIGON	HORMIGON	CEMENTO PULIDO /	MAMPONERIA / STEEL PANEL	SI	SI	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUERTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / EQUIPOS ESPECI	PAVIMENTO	MEDIO	ALARMA / CCTV	SI	\$395,00



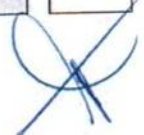
	ARMADO	ARMADO	CEMENTO ALISADO							TRADO		ALZADOS	RIGIDO					
TALLERES	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / CEMENTO ALISADO	MAMPONERIA / STEEL PANEL	SI	SI	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUSTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / EQUIPOS ESPECIALES ALZADOS / TRAMPA DE GRASA	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO	ALARMA / CCTV	SI	\$415,00	
INDUSTRIAS	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / PISOS ESPECIALES	MAMPONERIA / STEEL PANEL	SI	SI	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUSTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / EQUIPOS ESPECIALES ALZADOS / TRAMPA DE GRASA	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO	ALARMA / CCTV / GENERADOR	SI	\$450,00	

DESCRIPCION	ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDO		ESTRUCTURA DE CUBIERTA	CUBIERTA	TUMBA DO	INSTALACIONES				ACABADOS	COMPLEMENTARIAS	CERRAMIENTO	AVALUO MUNICIPAL 2026 - 2027
					INTERIOR	EXTERIOR				ELECTRICA	SANITARIA	ESPECIALES	INDUSTRIALES				

INDUSTRIALES EDIFICACIONES																	
INDUSTRIAS TIPO I	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / PISOS ESPECIALES	MAMPONERIA / STEEL PANEL	SI	SI	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE	SOBREPUSTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / EQUIPOS ESPECIALES ALZADOS / TRAMPA DE GRASA / CISTERNA	PAVIMENTO RIGIDO	MEDIO	ALARMA / CCTV / GENERADOR	SI	\$600,00
INDUSTRIAS TIPO II (INCLUYE OFICINAS)	METALICA / HORMIGON ARMADO	HORMIGON ARMADO	CEMENTO PULIDO / PISOS ESPECIALES / PORCELANATO	MAMPONERIA / STEEL PANEL	SI	SI	METALICA	STEEL PANEL	NO TIENE / GYPSUM	EMPOTRADO	EMPOTRADO	SCI / EQUIPOS ESPECIALES ALZADOS / TRAMPA DE GRASA / CISTERNA	PAVIMENTO RIGIDO	ALTO	VENTANAS ALUMINIO Y VIDRIO / ALARMA / CCTV / GENERADOR	SI	\$750,00

DESCRIPCION	ESTRUCTURA	PISO	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDO		ESTRUCTURA DE CUBIERTA	CUBIERTA	TUMBA DO	INSTALACIONES				ACABADOS	COMPLEMENTARIAS	CERRAMIENTO	AVALUO MUNICIPAL 2026 - 2027
					INTERIOR	EXTERIOR				ELECTRICA	SANITARIA	ESPECIALES	INDUSTRIALES				

EQUIPAMIENTOS VARIOS																	
EQUIPAMIENTO POPULAR BASICO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	BALDOSA / CERAMICA	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO	NO TIENE	SOBREPUSTA / EMPOTRADO	EMPOTRADO	NO TIENE	N/A	BASICO	N/A	SI	\$360,00
EQUIPAMIENTO ECONOMICO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	BALDOSA / CERAMICA	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO	NO TIENE / YESO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	NO TIENE	N/A	ECONOMICO	N/A	SI	\$385,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 1	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	CERAMICA	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO / STEEL PANEL	NO TIENE / YESO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	NO TIENE	N/A	MEDIO BAJO	N/A	SI	\$480,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 2	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	CERAMICA / PORCELANATO	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA - TEJA ASFALTICA - LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / AAC / SISTEMA DE RIEGO	N/A	MEDIO ALTO	N/A	SI	\$525,00
EQUIPAMIENTO NIVEL 3	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO TIPO 1	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA - TEJA ASFALTICA - LOSA IMPERMEABILIZADA / STEEL PANEL	GYPSUM CON DISEÑO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / ASCENSOR / AAC / SISTEMA DE RIEGO	N/A	ALTO	ALARMA / CCTV	SI	\$602,00
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO BASICO	HORMIGON ARMADO	HORMIGON SIMPLE	CERAMICA	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA	FIBROCEMENTO	NO TIENE / YESO	EMPOTRADO	EMPOTRADO	NO TIENE	N/A	MEDIO BAJO	N/A	SI	\$415,00
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO NIVEL 1	HORMIGON ARMADO / METALICA	HORMIGON ARMADO	PORCELANATO	MAMPONERIA BLOQUE	SI	SI	METALICA / LOSA	TEJA / TEJA ASFALTICA / LOSA IMPERMEABILIZADA	GYPSUM	EMPOTRADO	EMPOTRADO	CISTERNA / AAC / SISTEMA DE RIEGO	N/A	MEDIO	ALARMA / CCTV	SI	\$536,00





## ANEXO # 05.- FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES



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

Vida Útil		Años	Estados de Construcción				
Desde	Hasta	Construcción	nuevo	bueno	regular	malo	obsoleto
1	20	1	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
1	20	2	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
1	20	3	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
1	20	4	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
1	20	5	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
1	20	6	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
1	20	7	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
1	20	8	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
1	20	9	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
1	20	10	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
1	20	11	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
1	20	12	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
1	20	13	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
1	20	14	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
1	20	15	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
1	20	16	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
1	20	17	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
1	20	18	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
1	20	19	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
1	20	20	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
20	30	1	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
20	30	2	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
20	30	3	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
20	30	4	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
20	30	5	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903
20	30	6	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
20	30	7	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
20	30	8	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
20	30	9	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
20	30	10	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
20	30	11	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749
20	30	12	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
20	30	13	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
20	30	14	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658



20	30	15	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
20	30	16	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
20	30	17	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
20	30	18	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
20	30	19	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
20	30	20	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
20	30	21	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
20	30	22	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
20	30	23	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
20	30	24	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
20	30	25	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
20	30	26	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
20	30	27	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
20	30	28	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
20	30	29	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
31	35	1	0,9853	0,9605	0,8070	0,6582	0,0985
31	35	2	0,9698	0,9454	0,7943	0,6478	0,0970
31	35	3	0,9535	0,9294	0,7809	0,6369	0,0953
31	35	4	0,9363	0,9127	0,7669	0,6255	0,0936
31	35	5	0,9184	0,8952	0,7521	0,6135	0,0918
31	35	6	0,8996	0,8769	0,7368	0,6009	0,0900
31	35	7	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
31	35	8	0,8596	0,8379	0,7040	0,5742	0,0860
31	35	9	0,8384	0,8172	0,6866	0,5600	0,0838
31	35	10	0,8163	0,7958	0,6686	0,5453	0,0816
31	35	11	0,7935	0,7735	0,6499	0,5300	0,0793
31	35	12	0,7698	0,7504	0,6305	0,5142	0,0770
31	35	13	0,7453	0,7265	0,6104	0,4979	0,0745
31	35	14	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
31	35	15	0,6939	0,6764	0,5683	0,4635	0,0694
31	35	16	0,6669	0,6501	0,5462	0,4455	0,0667
31	35	17	0,6392	0,6231	0,5235	0,4270	0,0639
31	35	18	0,6106	0,5952	0,5001	0,4079	0,0611
31	35	19	0,5812	0,5666	0,4760	0,3883	0,0581
31	35	20	0,5510	0,5371	0,4513	0,3681	0,0551
31	35	21	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
31	35	22	0,4882	0,4759	0,3998	0,3261	0,0488
31	35	23	0,4555	0,4440	0,3731	0,3043	0,0456
31	35	24	0,4220	0,4114	0,3457	0,2819	0,0422
31	35	25	0,3878	0,3780	0,3176	0,2590	0,0388
31	35	26	0,3527	0,3438	0,2888	0,2356	0,0353



31	35	27	0,3167	0,3088	0,2594	0,2116	0,0317
31	35	28	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
31	35	29	0,2424	0,2363	0,1986	0,1620	0,0242
31	35	30	0,2041	0,1989	0,1671	0,1363	0,0204
31	35	31	0,1649	0,1607	0,1351	0,1102	0,0165
31	35	32	0,1249	0,1218	0,1023	0,0834	0,0125
31	35	33	0,0841	0,0820	0,0689	0,0562	0,0084
31	35	34	0,0424	0,0414	0,0348	0,0284	0,0042
36	45	1	0,9886	0,9637	0,8097	0,6604	0,0989
36	45	2	0,9768	0,9522	0,8000	0,6525	0,0977
36	45	3	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
36	45	4	0,9516	0,9276	0,7794	0,6357	0,0952
36	45	5	0,9383	0,9146	0,7684	0,6268	0,0938
36	45	6	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
36	45	7	0,9101	0,8872	0,7454	0,6080	0,0910
36	45	8	0,8953	0,8727	0,7333	0,5981	0,0895
36	45	9	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
36	45	10	0,8642	0,8424	0,7078	0,5773	0,0864
36	45	11	0,8479	0,8265	0,6944	0,5664	0,0848
36	45	12	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
36	45	13	0,8138	0,7933	0,6665	0,5436	0,0814
36	45	14	0,7960	0,7760	0,6520	0,5318	0,0796
36	45	15	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
36	45	16	0,7590	0,7399	0,6216	0,5070	0,0759
36	45	17	0,7398	0,7211	0,6059	0,4942	0,0740
36	45	18	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
36	45	19	0,6998	0,6821	0,5731	0,4674	0,0700
36	45	20	0,6790	0,6619	0,5561	0,4536	0,0679
36	45	21	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
36	45	22	0,6360	0,6200	0,5209	0,4249	0,0636
36	45	23	0,6138	0,5984	0,5027	0,4100	0,0614
36	45	24	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
36	45	25	0,5679	0,5536	0,4651	0,3794	0,0568
36	45	26	0,5442	0,5305	0,4457	0,3635	0,0544
36	45	27	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
36	45	28	0,4953	0,4828	0,4057	0,3309	0,0495
36	45	29	0,4701	0,4583	0,3850	0,3140	0,0470
36	45	30	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
36	45	31	0,4183	0,4077	0,3426	0,2794	0,0418
36	45	32	0,3916	0,3817	0,3207	0,2616	0,0392
36	45	33	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364



36	45	34	0,3368	0,3283	0,2758	0,2250	0,0337
36	45	35	0,3086	0,3009	0,2528	0,2062	0,0309
36	45	36	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
36	45	37	0,2509	0,2445	0,2055	0,1676	0,0251
36	45	38	0,2212	0,2157	0,1812	0,1478	0,0221
36	45	39	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
36	45	40	0,1605	0,1564	0,1314	0,1072	0,0160
36	45	41	0,1294	0,1261	0,1060	0,0864	0,0129
36	45	42	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
36	45	43	0,0657	0,0640	0,0538	0,0439	0,0066
36	45	44	0,0331	0,0323	0,0271	0,0221	0,0033
46	50	1	0,9898	0,9649	0,8106	0,8106	0,0990
46	50	2	0,9792	0,9545	0,8020	0,8020	0,0979
46	50	3	0,9682	0,9438	0,7930	0,7930	0,0968
46	50	4	0,9568	0,9327	0,7836	0,7836	0,0957
46	50	5	0,9450	0,9212	0,7740	0,7740	0,0945
46	50	6	0,9328	0,9093	0,7640	0,7640	0,0933
46	50	7	0,9202	0,8970	0,7536	0,7536	0,0920
46	50	8	0,9072	0,8843	0,7430	0,7430	0,0907
46	50	9	0,8938	0,8713	0,7320	0,7320	0,0894
46	50	10	0,8800	0,8578	0,7207	0,7207	0,0880
46	50	11	0,8658	0,8440	0,7091	0,7091	0,0866
46	50	12	0,8512	0,8297	0,6971	0,6971	0,0851
46	50	13	0,8362	0,8151	0,6848	0,6848	0,0836
46	50	14	0,8208	0,8001	0,6722	0,6722	0,0821
46	50	15	0,8050	0,7847	0,6593	0,6593	0,0805
46	50	16	0,7888	0,7689	0,6460	0,6460	0,0789
46	50	17	0,7722	0,7527	0,6324	0,6324	0,0772
46	50	18	0,7552	0,7362	0,6185	0,6185	0,0755
46	50	19	0,7378	0,7192	0,6043	0,6043	0,0738
46	50	20	0,7200	0,7019	0,5897	0,5897	0,0720
46	50	21	0,7018	0,6841	0,5748	0,5748	0,0702
46	50	22	0,6832	0,6660	0,5595	0,5595	0,0683
46	50	23	0,6642	0,6475	0,5440	0,5440	0,0664
46	50	24	0,6448	0,6286	0,5281	0,5281	0,0645
46	50	25	0,6250	0,6092	0,5119	0,5119	0,0625
46	50	26	0,6048	0,5896	0,4953	0,4953	0,0605
46	50	27	0,5842	0,5695	0,4785	0,4785	0,0584
46	50	28	0,5632	0,5490	0,4613	0,4613	0,0563
46	50	29	0,5418	0,5281	0,4437	0,4437	0,0542
46	50	30	0,5200	0,5069	0,4259	0,4259	0,0520



46	50	31	0,4978	0,4853	0,4077	0,4077	0,0498
46	50	32	0,4752	0,4632	0,3892	0,3892	0,0475
46	50	33	0,4522	0,4408	0,3704	0,3704	0,0452
46	50	34	0,4288	0,4180	0,3512	0,3512	0,0429
46	50	35	0,4050	0,3948	0,3317	0,3317	0,0405
46	50	36	0,3808	0,3712	0,3119	0,3119	0,0381
46	50	37	0,3562	0,3472	0,2917	0,2917	0,0356
46	50	38	0,3312	0,3229	0,2713	0,2713	0,0331
46	50	39	0,3058	0,2981	0,2505	0,2505	0,0306
46	50	40	0,2800	0,2729	0,2293	0,2293	0,0280
46	50	41	0,2538	0,2474	0,2079	0,2079	0,0254
46	50	42	0,2272	0,2215	0,1861	0,1861	0,0227
46	50	43	0,2002	0,1952	0,1640	0,1640	0,0200
46	50	44	0,1728	0,1684	0,1415	0,1415	0,0173
46	50	45	0,1450	0,1413	0,1188	0,1188	0,0145
46	50	46	0,1168	0,1139	0,0957	0,0957	0,0117
46	50	47	0,0882	0,0860	0,0722	0,0722	0,0088
46	50	48	0,0592	0,0577	0,0485	0,0485	0,0059
46	50	49	0,0298	0,0290	0,0244	0,0244	0,0030
51	60	1	0,9915	0,9665	0,8121	0,6623	0,0992
51	60	2	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
51	60	3	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
51	60	4	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
51	60	5	0,9549	0,9308	0,7820	0,6378	0,0955
51	60	6	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
51	60	7	0,9349	0,9113	0,7657	0,6245	0,0935
51	60	8	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
51	60	9	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
51	60	10	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903
51	60	11	0,8915	0,8691	0,7302	0,5955	0,0892
51	60	12	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
51	60	13	0,8682	0,8463	0,7111	0,5800	0,0868
51	60	14	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
51	60	15	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
51	60	16	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
51	60	17	0,8182	0,7976	0,6701	0,5466	0,0818
51	60	18	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
51	60	19	0,7915	0,7716	0,6483	0,5287	0,0792
51	60	20	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
51	60	21	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
51	60	22	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749



51	60	23	0,7349	0,7163	0,6019	0,4909	0,0735
51	60	24	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
51	60	25	0,7049	0,6871	0,5773	0,4708	0,0705
51	60	26	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
51	60	27	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
51	60	28	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
51	60	29	0,6415	0,6254	0,5254	0,4285	0,0642
51	60	30	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
51	60	31	0,6082	0,5929	0,4981	0,4063	0,0608
51	60	32	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
51	60	33	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
51	60	34	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
51	60	35	0,5382	0,5246	0,4408	0,3595	0,0538
51	60	36	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
51	60	37	0,5015	0,4889	0,4108	0,3350	0,0502
51	60	38	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
51	60	39	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
51	60	40	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
51	60	41	0,4249	0,4142	0,3480	0,2838	0,0425
51	60	42	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
51	60	43	0,3849	0,3752	0,3152	0,2571	0,0385
51	60	44	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
51	60	45	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
51	60	46	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
51	60	47	0,3015	0,2939	0,2470	0,2014	0,0302
51	60	48	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
51	60	49	0,2582	0,2517	0,2115	0,1725	0,0258
51	60	50	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
51	60	51	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
51	60	52	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
51	60	53	0,1682	0,1640	0,1378	0,1124	0,0168
51	60	54	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
51	60	55	0,1215	0,1185	0,0995	0,0812	0,0122
51	60	56	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
51	60	57	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
51	60	58	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
51	60	59	0,0249	0,0242	0,0204	0,0166	0,0025
61	70	1	0,9928	0,9677	0,8131	0,6632	0,0993
61	70	2	0,9853	0,9605	0,8070	0,6582	0,0985
61	70	3	0,9777	0,9530	0,8007	0,6531	0,0978
61	70	4	0,9698	0,9454	0,7943	0,6478	0,0970



61	70	5	0,9617	0,9375	0,7877	0,6424	0,0962
61	70	6	0,9535	0,9294	0,7809	0,6369	0,0953
61	70	7	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
61	70	8	0,9363	0,9127	0,7669	0,6255	0,0936
61	70	9	0,9274	0,9041	0,7596	0,6195	0,0927
61	70	10	0,9184	0,8952	0,7521	0,6135	0,0918
61	70	11	0,9091	0,8862	0,7445	0,6073	0,0909
61	70	12	0,8996	0,8769	0,7368	0,6009	0,0900
61	70	13	0,8899	0,8675	0,7288	0,5945	0,0890
61	70	14	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
61	70	15	0,8699	0,8480	0,7124	0,5811	0,0870
61	70	16	0,8596	0,8379	0,7040	0,5742	0,0860
61	70	17	0,8491	0,8277	0,6954	0,5672	0,0849
61	70	18	0,8384	0,8172	0,6866	0,5600	0,0838
61	70	19	0,8274	0,8066	0,6777	0,5527	0,0827
61	70	20	0,8163	0,7958	0,6686	0,5453	0,0816
61	70	21	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
61	70	22	0,7935	0,7735	0,6499	0,5300	0,0793
61	70	23	0,7817	0,7620	0,6402	0,5222	0,0782
61	70	24	0,7698	0,7504	0,6305	0,5142	0,0770
61	70	25	0,7577	0,7386	0,6205	0,5061	0,0758
61	70	26	0,7453	0,7265	0,6104	0,4979	0,0745
61	70	27	0,7328	0,7143	0,6001	0,4895	0,0733
61	70	28	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
61	70	29	0,7070	0,6892	0,5791	0,4723	0,0707
61	70	30	0,6939	0,6764	0,5683	0,4635	0,0694
61	70	31	0,6805	0,6634	0,5573	0,4546	0,0681
61	70	32	0,6669	0,6501	0,5462	0,4455	0,0667
61	70	33	0,6532	0,6367	0,5349	0,4363	0,0653
61	70	34	0,6392	0,6231	0,5235	0,4270	0,0639
61	70	35	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
61	70	36	0,6106	0,5952	0,5001	0,4079	0,0611
61	70	37	0,5960	0,5810	0,4881	0,3981	0,0596
61	70	38	0,5812	0,5666	0,4760	0,3883	0,0581
61	70	39	0,5662	0,5520	0,4637	0,3782	0,0566
61	70	40	0,5510	0,5371	0,4513	0,3681	0,0551
61	70	41	0,5356	0,5221	0,4387	0,3578	0,0536
61	70	42	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
61	70	43	0,5042	0,4915	0,4129	0,3368	0,0504
61	70	44	0,4882	0,4759	0,3998	0,3261	0,0488
61	70	45	0,4719	0,4600	0,3865	0,3153	0,0472



61	70	46	0,4555	0,4440	0,3731	0,3043	0,0456
61	70	47	0,4389	0,4278	0,3594	0,2932	0,0439
61	70	48	0,4220	0,4114	0,3457	0,2819	0,0422
61	70	49	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
61	70	50	0,3878	0,3780	0,3176	0,2590	0,0388
61	70	51	0,3703	0,3610	0,3033	0,2474	0,0370
61	70	52	0,3527	0,3438	0,2888	0,2356	0,0353
61	70	53	0,3348	0,3264	0,2742	0,2236	0,0335
61	70	54	0,3167	0,3088	0,2594	0,2116	0,0317
61	70	55	0,2985	0,2909	0,2444	0,1994	0,0298
61	70	56	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
61	70	57	0,2613	0,2547	0,2140	0,1746	0,0261
61	70	58	0,2424	0,2363	0,1986	0,1620	0,0242
61	70	59	0,2234	0,2177	0,1829	0,1492	0,0223
61	70	60	0,2041	0,1989	0,1671	0,1363	0,0204
61	70	61	0,1846	0,1799	0,1512	0,1233	0,0185
61	70	62	0,1649	0,1607	0,1351	0,1102	0,0165
61	70	63	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
61	70	64	0,1249	0,1218	0,1023	0,0834	0,0125
61	70	65	0,1046	0,1020	0,0857	0,0699	0,0105
61	70	66	0,0841	0,0820	0,0689	0,0562	0,0084
61	70	67	0,0634	0,0618	0,0519	0,0423	0,0063
61	70	68	0,0424	0,0414	0,0348	0,0284	0,0042
61	70	69	0,0213	0,0208	0,0175	0,0142	0,0021
71	80	1	0,9937	0,9686	0,8138	0,6638	0,0994
71	80	2	0,9872	0,9623	0,8085	0,6594	0,0987
71	80	3	0,9805	0,9558	0,8031	0,6550	0,0981
71	80	4	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
71	80	5	0,9668	0,9424	0,7918	0,6458	0,0967
71	80	6	0,9597	0,9355	0,7860	0,6411	0,0960
71	80	7	0,9524	0,9284	0,7800	0,6362	0,0952
71	80	8	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
71	80	9	0,9374	0,9138	0,7677	0,6262	0,0937
71	80	10	0,9297	0,9063	0,7614	0,6210	0,0930
71	80	11	0,9218	0,8986	0,7550	0,6158	0,0922
71	80	12	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
71	80	13	0,9055	0,8827	0,7416	0,6049	0,0906
71	80	14	0,8972	0,8746	0,7348	0,5993	0,0897
71	80	15	0,8887	0,8663	0,7278	0,5936	0,0889
71	80	16	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
71	80	17	0,8712	0,8492	0,7135	0,5819	0,0871



71	80	18	0,8622	0,8405	0,7061	0,5759	0,0862
71	80	19	0,8530	0,8316	0,6986	0,5698	0,0853
71	80	20	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
71	80	21	0,8343	0,8133	0,6833	0,5573	0,0834
71	80	22	0,8247	0,8039	0,6754	0,5509	0,0825
71	80	23	0,8149	0,7944	0,6674	0,5444	0,0815
71	80	24	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
71	80	25	0,7949	0,7749	0,6510	0,5310	0,0795
71	80	26	0,7847	0,7649	0,6427	0,5242	0,0785
71	80	27	0,7743	0,7548	0,6341	0,5172	0,0774
71	80	28	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
71	80	29	0,7530	0,7341	0,6167	0,5030	0,0753
71	80	30	0,7422	0,7235	0,6079	0,4958	0,0742
71	80	31	0,7312	0,7127	0,5988	0,4884	0,0731
71	80	32	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
71	80	33	0,7087	0,6908	0,5804	0,4734	0,0709
71	80	34	0,6972	0,6796	0,5710	0,4657	0,0697
71	80	35	0,6855	0,6683	0,5615	0,4579	0,0686
71	80	36	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
71	80	37	0,6618	0,6451	0,5420	0,4421	0,0662
71	80	38	0,6497	0,6333	0,5321	0,4340	0,0650
71	80	39	0,6374	0,6214	0,5220	0,4258	0,0637
71	80	40	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
71	80	41	0,6124	0,5970	0,5016	0,4091	0,0612
71	80	42	0,5997	0,5846	0,4911	0,4006	0,0600
71	80	43	0,5868	0,5720	0,4806	0,3920	0,0587
71	80	44	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
71	80	45	0,5605	0,5464	0,4591	0,3744	0,0561
71	80	46	0,5472	0,5334	0,4481	0,3655	0,0547
71	80	47	0,5337	0,5202	0,4371	0,3565	0,0534
71	80	48	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
71	80	49	0,5062	0,4934	0,4146	0,3381	0,0506
71	80	50	0,4922	0,4798	0,4031	0,3288	0,0492
71	80	51	0,4780	0,4660	0,3915	0,3193	0,0478
71	80	52	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
71	80	53	0,4493	0,4380	0,3680	0,3001	0,0449
71	80	54	0,4347	0,4237	0,3560	0,2904	0,0435
71	80	55	0,4199	0,4093	0,3439	0,2805	0,0420
71	80	56	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
71	80	57	0,3899	0,3801	0,3193	0,2605	0,0390
71	80	58	0,3747	0,3652	0,3069	0,2503	0,0375



71	80	59	0,3593	0,3502	0,2943	0,2400	0,0359
71	80	60	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
71	80	61	0,3280	0,3198	0,2687	0,2191	0,0328
71	80	62	0,3122	0,3043	0,2557	0,2085	0,0312
71	80	63	0,2962	0,2887	0,2426	0,1978	0,0296
71	80	64	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
71	80	65	0,2637	0,2570	0,2159	0,1761	0,0264
71	80	66	0,2472	0,2410	0,2024	0,1651	0,0247
71	80	67	0,2305	0,2247	0,1888	0,1540	0,0231
71	80	68	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
71	80	69	0,1968	0,1918	0,1612	0,1315	0,0197
71	80	70	0,1797	0,1752	0,1472	0,1200	0,0180
71	80	71	0,1624	0,1583	0,1330	0,1085	0,0162
71	80	72	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
71	80	73	0,1274	0,1242	0,1044	0,0851	0,0127
71	80	74	0,1097	0,1069	0,0898	0,0733	0,0110
71	80	75	0,0918	0,0895	0,0752	0,0613	0,0092
71	80	76	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074
71	80	77	0,0555	0,0541	0,0455	0,0371	0,0056
71	80	78	0,0372	0,0363	0,0305	0,0248	0,0037
71	80	79	0,0187	0,0182	0,0153	0,0125	0,0019
81	90	1	0,9944	0,9693	0,8144	0,6642	0,0994
81	90	2	0,9886	0,9637	0,8097	0,6604	0,0989
81	90	3	0,9828	0,9580	0,8049	0,6565	0,0983
81	90	4	0,9768	0,9522	0,8000	0,6525	0,0977
81	90	5	0,9707	0,9462	0,7950	0,6484	0,0971
81	90	6	0,9644	0,9401	0,7899	0,6442	0,0964
81	90	7	0,9581	0,9339	0,7847	0,6400	0,0958
81	90	8	0,9516	0,9276	0,7794	0,6357	0,0952
81	90	9	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
81	90	10	0,9383	0,9146	0,7684	0,6268	0,0938
81	90	11	0,9314	0,9079	0,7628	0,6222	0,0931
81	90	12	0,9244	0,9011	0,7571	0,6175	0,0924
81	90	13	0,9173	0,8942	0,7513	0,6128	0,0917
81	90	14	0,9101	0,8872	0,7454	0,6080	0,0910
81	90	15	0,9028	0,8800	0,7394	0,6031	0,0903
81	90	16	0,8953	0,8727	0,7333	0,5981	0,0895
81	90	17	0,8877	0,8653	0,7270	0,5930	0,0888
81	90	18	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
81	90	19	0,8722	0,8502	0,7143	0,5826	0,0872
81	90	20	0,8642	0,8424	0,7078	0,5773	0,0864



81	90	21	0,8561	0,8345	0,7012	0,5719	0,0856
81	90	22	0,8479	0,8265	0,6944	0,5664	0,0848
81	90	23	0,8396	0,8184	0,6876	0,5608	0,0840
81	90	24	0,8311	0,8102	0,6807	0,5552	0,0831
81	90	25	0,8225	0,8018	0,6737	0,5495	0,0823
81	90	26	0,8138	0,7933	0,6665	0,5436	0,0814
81	90	27	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
81	90	28	0,7960	0,7760	0,6520	0,5318	0,0796
81	90	29	0,7870	0,7671	0,6445	0,5257	0,0787
81	90	30	0,7778	0,7582	0,6370	0,5196	0,0778
81	90	31	0,7685	0,7491	0,6294	0,5133	0,0768
81	90	32	0,7590	0,7399	0,6216	0,5070	0,0759
81	90	33	0,7494	0,7306	0,6138	0,5006	0,0749
81	90	34	0,7398	0,7211	0,6059	0,4942	0,0740
81	90	35	0,7299	0,7115	0,5978	0,4876	0,0730
81	90	36	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
81	90	37	0,7099	0,6920	0,5814	0,4742	0,0710
81	90	38	0,6998	0,6821	0,5731	0,4674	0,0700
81	90	39	0,6894	0,6721	0,5647	0,4605	0,0689
81	90	40	0,6790	0,6619	0,5561	0,4536	0,0679
81	90	41	0,6685	0,6516	0,5475	0,4465	0,0668
81	90	42	0,6578	0,6412	0,5387	0,4394	0,0658
81	90	43	0,6470	0,6307	0,5299	0,4322	0,0647
81	90	44	0,6360	0,6200	0,5209	0,4249	0,0636
81	90	45	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
81	90	46	0,6138	0,5984	0,5027	0,4100	0,0614
81	90	47	0,6025	0,5873	0,4935	0,4025	0,0603
81	90	48	0,5911	0,5762	0,4841	0,3949	0,0591
81	90	49	0,5796	0,5650	0,4747	0,3872	0,0580
81	90	50	0,5679	0,5536	0,4651	0,3794	0,0568
81	90	51	0,5561	0,5421	0,4555	0,3715	0,0556
81	90	52	0,5442	0,5305	0,4457	0,3635	0,0544
81	90	53	0,5322	0,5188	0,4358	0,3555	0,0532
81	90	54	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
81	90	55	0,5077	0,4949	0,4158	0,3392	0,0508
81	90	56	0,4953	0,4828	0,4057	0,3309	0,0495
81	90	57	0,4828	0,4706	0,3954	0,3225	0,0483
81	90	58	0,4701	0,4583	0,3850	0,3140	0,0470
81	90	59	0,4573	0,4458	0,3746	0,3055	0,0457
81	90	60	0,4444	0,4332	0,3640	0,2969	0,0444
81	90	61	0,4314	0,4205	0,3533	0,2882	0,0431



81	90	62	0,4183	0,4077	0,3426	0,2794	0,0418
81	90	63	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
81	90	64	0,3916	0,3817	0,3207	0,2616	0,0392
81	90	65	0,3781	0,3686	0,3097	0,2526	0,0378
81	90	66	0,3644	0,3553	0,2985	0,2434	0,0364
81	90	67	0,3507	0,3418	0,2872	0,2343	0,0351
81	90	68	0,3368	0,3283	0,2758	0,2250	0,0337
81	90	69	0,3228	0,3146	0,2644	0,2156	0,0323
81	90	70	0,3086	0,3009	0,2528	0,2062	0,0309
81	90	71	0,2944	0,2870	0,2411	0,1966	0,0294
81	90	72	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
81	90	73	0,2655	0,2588	0,2174	0,1773	0,0265
81	90	74	0,2509	0,2445	0,2055	0,1676	0,0251
81	90	75	0,2361	0,2302	0,1934	0,1577	0,0236
81	90	76	0,2212	0,2157	0,1812	0,1478	0,0221
81	90	77	0,2062	0,2010	0,1689	0,1378	0,0206
81	90	78	0,1911	0,1863	0,1565	0,1277	0,0191
81	90	79	0,1759	0,1714	0,1440	0,1175	0,0176
81	90	80	0,1605	0,1564	0,1314	0,1072	0,0160
81	90	81	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
81	90	82	0,1294	0,1261	0,1060	0,0864	0,0129
81	90	83	0,1136	0,1108	0,0931	0,0759	0,0114
81	90	84	0,0978	0,0953	0,0801	0,0653	0,0098
81	90	85	0,0818	0,0797	0,0670	0,0546	0,0082
81	90	86	0,0657	0,0640	0,0538	0,0439	0,0066
81	90	87	0,0494	0,0482	0,0405	0,0330	0,0049
81	90	88	0,0331	0,0323	0,0271	0,0221	0,0033
81	90	89	0,0166	0,0162	0,0136	0,0111	0,0017
91	100	1	0,9950	0,9699	0,8149	0,6646	0,0995
91	100	2	0,9898	0,9649	0,8106	0,6612	0,0990
91	100	3	0,9846	0,9597	0,8063	0,6577	0,0985
91	100	4	0,9792	0,9545	0,8020	0,6541	0,0979
91	100	5	0,9738	0,9492	0,7975	0,6505	0,0974
91	100	6	0,9682	0,9438	0,7930	0,6468	0,0968
91	100	7	0,9626	0,9383	0,7883	0,6430	0,0963
91	100	8	0,9568	0,9327	0,7836	0,6391	0,0957
91	100	9	0,9510	0,9270	0,7788	0,6352	0,0951
91	100	10	0,9450	0,9212	0,7740	0,6313	0,0945
91	100	11	0,9390	0,9153	0,7690	0,6272	0,0939
91	100	12	0,9328	0,9093	0,7640	0,6231	0,0933
91	100	13	0,9266	0,9032	0,7588	0,6189	0,0927



91	100	14	0,9202	0,8970	0,7536	0,6147	0,0920
91	100	15	0,9138	0,8907	0,7484	0,6104	0,0914
91	100	16	0,9072	0,8843	0,7430	0,6060	0,0907
91	100	17	0,9006	0,8779	0,7376	0,6016	0,0901
91	100	18	0,8938	0,8713	0,7320	0,5971	0,0894
91	100	19	0,8870	0,8646	0,7264	0,5925	0,0887
91	100	20	0,8800	0,8578	0,7207	0,5878	0,0880
91	100	21	0,8730	0,8510	0,7149	0,5831	0,0873
91	100	22	0,8658	0,8440	0,7091	0,5784	0,0866
91	100	23	0,8586	0,8369	0,7032	0,5735	0,0859
91	100	24	0,8512	0,8297	0,6971	0,5686	0,0851
91	100	25	0,8438	0,8225	0,6910	0,5636	0,0844
91	100	26	0,8362	0,8151	0,6848	0,5586	0,0836
91	100	27	0,8286	0,8077	0,6786	0,5535	0,0829
91	100	28	0,8208	0,8001	0,6722	0,5483	0,0821
91	100	29	0,8130	0,7925	0,6658	0,5431	0,0813
91	100	30	0,8050	0,7847	0,6593	0,5377	0,0805
91	100	31	0,7970	0,7769	0,6527	0,5324	0,0797
91	100	32	0,7888	0,7689	0,6460	0,5269	0,0789
91	100	33	0,7806	0,7609	0,6393	0,5214	0,0781
91	100	34	0,7722	0,7527	0,6324	0,5158	0,0772
91	100	35	0,7638	0,7445	0,6255	0,5102	0,0764
91	100	36	0,7552	0,7362	0,6185	0,5045	0,0755
91	100	37	0,7466	0,7277	0,6114	0,4987	0,0747
91	100	38	0,7378	0,7192	0,6043	0,4929	0,0738
91	100	39	0,7290	0,7106	0,5970	0,4869	0,0729
91	100	40	0,7200	0,7019	0,5897	0,4810	0,0720
91	100	41	0,7110	0,6930	0,5823	0,4749	0,0711
91	100	42	0,7018	0,6841	0,5748	0,4688	0,0702
91	100	43	0,6926	0,6751	0,5672	0,4626	0,0693
91	100	44	0,6832	0,6660	0,5595	0,4564	0,0683
91	100	45	0,6738	0,6568	0,5518	0,4501	0,0674
91	100	46	0,6642	0,6475	0,5440	0,4437	0,0664
91	100	47	0,6546	0,6381	0,5361	0,4372	0,0655
91	100	48	0,6448	0,6286	0,5281	0,4307	0,0645
91	100	49	0,6350	0,6189	0,5200	0,4241	0,0635
91	100	50	0,6250	0,6092	0,5119	0,4175	0,0625
91	100	51	0,6150	0,5995	0,5036	0,4108	0,0615
91	100	52	0,6048	0,5896	0,4953	0,4040	0,0605
91	100	53	0,5946	0,5796	0,4869	0,3972	0,0595
91	100	54	0,5842	0,5695	0,4785	0,3902	0,0584



91	100	55	0,5738	0,5593	0,4699	0,3833	0,0574
91	100	56	0,5632	0,5490	0,4613	0,3762	0,0563
91	100	57	0,5526	0,5386	0,4525	0,3691	0,0553
91	100	58	0,5418	0,5281	0,4437	0,3619	0,0542
91	100	59	0,5310	0,5176	0,4348	0,3547	0,0531
91	100	60	0,5200	0,5069	0,4259	0,3474	0,0520
91	100	61	0,5090	0,4961	0,4168	0,3400	0,0509
91	100	62	0,4978	0,4853	0,4077	0,3325	0,0498
91	100	63	0,4866	0,4743	0,3985	0,3250	0,0487
91	100	64	0,4752	0,4632	0,3892	0,3174	0,0475
91	100	65	0,4638	0,4521	0,3798	0,3098	0,0464
91	100	66	0,4522	0,4408	0,3704	0,3021	0,0452
91	100	67	0,4406	0,4294	0,3608	0,2943	0,0441
91	100	68	0,4288	0,4180	0,3512	0,2864	0,0429
91	100	69	0,4170	0,4064	0,3415	0,2785	0,0417
91	100	70	0,4050	0,3948	0,3317	0,2705	0,0405
91	100	71	0,3930	0,3830	0,3218	0,2625	0,0393
91	100	72	0,3808	0,3712	0,3119	0,2544	0,0381
91	100	73	0,3685	0,3593	0,3018	0,2462	0,0369
91	100	74	0,3562	0,3472	0,2917	0,2379	0,0356
91	100	75	0,3438	0,3351	0,2815	0,2296	0,0344
91	100	76	0,3312	0,3229	0,2713	0,2212	0,0331
91	100	77	0,3186	0,3105	0,2609	0,2128	0,0319
91	100	78	0,3058	0,2981	0,2505	0,2043	0,0306
91	100	79	0,2930	0,2856	0,2399	0,1957	0,0293
91	100	80	0,2800	0,2729	0,2293	0,1870	0,0280
91	100	81	0,2670	0,2602	0,2186	0,1783	0,0267
91	100	82	0,2538	0,2474	0,2079	0,1695	0,0254
91	100	83	0,2406	0,2345	0,1970	0,1607	0,0241
91	100	84	0,2272	0,2215	0,1861	0,1518	0,0227
91	100	85	0,2138	0,2084	0,1751	0,1428	0,0214
91	100	86	0,2002	0,1952	0,1640	0,1337	0,0200
91	100	87	0,1866	0,1818	0,1528	0,1246	0,0187
91	100	88	0,1728	0,1684	0,1415	0,1154	0,0173
91	100	89	0,1589	0,1549	0,1302	0,1062	0,0159
91	100	90	0,1450	0,1413	0,1188	0,0969	0,0145
91	100	91	0,1310	0,1277	0,1072	0,0875	0,0131
91	100	92	0,1168	0,1139	0,0957	0,0780	0,0117
91	100	93	0,1025	0,1000	0,0840	0,0685	0,0103
91	100	94	0,0882	0,0860	0,0722	0,0589	0,0088
91	100	95	0,0737	0,0719	0,0604	0,0493	0,0074



91	100	96	0,0592	0,0577	0,0485	0,0395	0,0059
91	100	97	0,0446	0,0434	0,0365	0,0298	0,0045
91	100	98	0,0298	0,0290	0,0244	0,0199	0,0030
91	100	99	0,0150	0,0146	0,0122	0,0100	0,0015

## Anexo # 6. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

RANGO DE AVALÚOS 2026 – 2027

CABECERA CANTONAL DE SAMBORONDÓN, PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA, CABECERA PARROQUIAL DE TARIFA Y BOCA DE CAÑA Y CENTROS POBLADOS DE LA BARRANCA, SANTA MARTHA, SAN LORENZO, EL ROSARIO, PUNTILLA LA BARRANCA, MONTE ALTO, LA NORMA, LA MARGARITA, EL CARMEN, GENERAL GOMEZ Y RIO SECO

RANGO DE AVALÚOS			BANDA IMPOSITIVA
\$0,00	a	\$50.000,00	0,60 - 0,80
\$50.001,00	a	\$75.000,00	0,60 - 0,85
\$75.001,00	a	\$100.000,00	0,60 - 0,90
\$100.001,00	a	\$125.000,00	0,60 - 0,90
\$125.001,00	a	\$150.000,00	0,60 - 1,00
\$150.001,00	a	\$175.000,00	0,60 - 1,05
\$175.001,00	a	\$200.000,00	0,60 - 1,10
\$200.001,00	a	\$225.000,00	0,60 - 1,15
\$225.001,00	a	\$250.000,00	0,60 - 1,10
\$250.001,00	a	\$275.000,00	0,60 - 1,20
\$275.001,00	a	\$300.000,00	0,60 - 1,20
\$300.001,00	a	\$325.000,00	0,60 - 1,25
\$325.001,00	a	\$350.000,00	0,70 - 1,20
\$350.001,00	a	\$375.000,00	0,70 - 1,25
\$375.001,00	a	\$400.000,00	0,50 - 1,20
\$400.001,00	a	\$425.000,00	0,50 - 1,30
\$425.001,00	a	\$450.000,00	0,50 - 1,30
\$450.001,00	a	\$475.000,00	0,50 - 1,30
\$475.001,00	a	\$500.000,00	0,50 - 1,35
\$500.001,00	a	\$600.000,00	0,50 - 1,35
\$600.001,00	a	\$800.000,00	0,60 - 1,05
\$800.001,00	a	\$1.000.000,00	0,50 - 1,05
\$1.000.001,00	a	\$2.500.000,00	0,50 - 1,05
\$2.500.001,00	a	\$5.000.000,00	0,50 - 1,00
\$5.000.001,00	a	\$10.000.000,00	0,40 - 1,05
\$10.000.001,00	a	\$25.000.000,00	0,30 - 1,00
\$25.000.001,00	a	\$100.000.000,00	0,30 - 0,90
\$100.000.001,00	a	en adelante	0,25 - 1,00



## **Anexo # 7. REQUISITOS DE LOS TRAMITES DE AVALUOS Y CATASTRO**

Para todos los tramites de esta dirección el usuario debe dejar los datos de contacto celular y correo electrónico y debe adjuntar lo siguiente:

### **PERSONA NATURAL**

- Copia de cédula de ciudadanía o identidad (color) y papeleta de votación
- En caso de que el propietario no realice el trámite se deberá adjunta un poder especial debidamente notariado

### **PERSONA JURÍDICA**

- Copia del nombramiento del representante legal
- Copia del RUC de la compañía habilitado.
- Copia de cédula de ciudadanía o identidad (color) y papeleta de votación

## **1.- TRÁMITE DE CATASTRO DE ESCRITURAS PREDIOS URBANOS Y RURALES**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$15,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Escrituras de propiedad debidamente registradas
- Copia simple de escrituras de propiedad

NOTA: para el catastro de escrituras rurales adjuntar Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).

## **2.- CERTIFICADOS DE AVALUOS**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para imprimir el certificado)
- Tasa administrativa \$15,00 (por cada predio)

### **Predios Urbanos**

- copia del recibo de impuesto predial del año en curso.
- copia legible de la cédula de identidad del propietario.
- copia de escritura con caratula donde conste el sello de la dirección de avalúos y catastro en constancia que fue catastrado.

### **Predios Rurales**

- copia del recibo de impuesto predial del año en curso.
- copia legible de la cédula de identidad del propietario.
- copia de escritura con caratula donde conste el sello de la dirección de avalúos y catastro en constancia que fue catastrado.
- copia del levantamiento planimétrico del lote.

NOTA1: Adjuntar copia de cedula de la persona que retira el certificado

NOTA2: Indicar número de celular de los propietarios y correo electrónico para actualización de datos.



### **3.- COPIA CERTIFICADA DEL CATASTRO DE PREDIO URBANO/RURAL CATASTRADO POR EL GAD MUNICIPAL DE SAMBORONDÓN**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$10,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Escrituras de propiedad debidamente registradas
- Copia simple de escrituras de propiedad

NOTA: para el catastro de escrituras rurales adjuntar Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).

### **4.- CERTIFICADO DE POSEER PROPIEDAD INMUEBLE URBANO/RURAL CATASTRADO EN EL CANTON SAMBORONDÓN**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$10,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Escrituras de propiedad debidamente registradas
- Copia simple de escrituras de propiedad

NOTA: para el catastro de escrituras rurales adjuntar Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).

### **5.- TRÁMITE DE REAVALÚO Y/O ACTUALIZACION DE INFORMACION CATASTRAL**

- Carpeta membretada \$5,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$30,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Copia de escrituras de propiedad debidamente registradas y catastradas
- Copia de Inspección Final (en caso de que no tenga inspección final, solicitar en la Dirección de Edificaciones)
- Copia del último pago de impuesto predial

NOTA: En caso de que el predio este sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal, deberá adjuntar una Resolución de copropietarios, autorizando el reavalúo y se deberá cancelar una tasa administrativa de \$30.00 por cada uno de los predios que la conforman.

### **6.- TRAMITE CERTIFICACIÓN DE UBICACIÓN: SI EL PREDIO ES URBANO O RURAL**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$30,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Copia de escrituras de propiedad debidamente registradas y catastradas
- Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).



- Copia del pago de impuesto predial del año vigente.

#### **7.- TRÁMITE REBAJA POR USO DE SUELO AGRICOLA O GANADERO**

- Carpeta membretada \$3,00
- Especie valorada \$3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$10,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios.
- Copia de escrituras de propiedad debidamente registradas y catastradas
- Copia del último pago de impuesto predial
- Fotografías del predio.

#### **8.- CERTIFICACIÓN DE NO QUERER PERTENECER AL CANTÓN SAMBORONDÓN**

- Carpeta membretada \$ 5,00
- Especie valorada \$ 3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$ 50,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios en la que manifiesten ya no tributar, ni estar en el Cantón Samborondón.
- Copia de escrituras de propiedad debidamente registradas y catastradas
- Copia del pago de impuesto predial actual.
- Certificado de No Adeudar al Municipio.
- Historia de Dominio original.
- Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).
- Declaración Juramentada de querer salir del Cantón Samborondón de acuerdo a los límites establecidos por la CELIR.

#### **9.- CERTIFICACIÓN DE PERTENECER AL CANTÓN SAMBORONDÓN**

- Carpeta membretada \$ 5,00
- Especie valorada \$ 3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$ 50,00 (por cada predio)
- Solicitud dirigida al Alcalde firmada por los propietarios en la que manifiesten querer tributar, y estar en el Cantón Samborondón.
- 2 Copia de escrituras de propiedad debidamente registradas y catastrada
- Historia de Dominio original.
- Levantamiento Planimétrico actualizado con coordenadas georreferenciadas en el Sistema de Proyección UTM, Datum WGS 84, Zona 17S. (Formato A3 impreso y digital).
- Declaración Juramentada de querer pertenecer al Cantón Samborondón ya que sus escrituras están inscritas en el cantón Samborondón y pedir creación de código catastral en aplicación de la resolución 30B-SG-ICM-NS-2019.
- Certificado de No Adeudar al Municipio.

#### **10.- TRAMITE DE REVALORIZACION DEL PREDIO POR AFECTACION DE INFRAESTRUCTURA**

- Carpeta membretada \$ 5,00
- Especie valorada \$ 3,00 (para redactar solicitud)
- Tasa administrativa \$ 30,00 (por cada predio)
- Solicitud en especie valorada a la máxima autoridad



- Pago del impuesto predial del año en curso
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad
- Plano del solar georreferenciado e indicando la ubicación de la afectación
- Certificado emitido por las instituciones que regulan la infraestructura y que generaron la afectación

#### **11.- RECTIFICACIÓN DE LINDEROS, MENSURAS Y CABIDAS DE PREDIOS URBANOS**

- Adjuntar Certificado de Línea de Fábrica, que deberá solicitarse a la Dirección de Edificaciones.
- Informe Técnico sobre Afectaciones y/o servidumbre que pueda tener el predio, que deberá solicitarse a la Dirección de Edificaciones.
- Copia de Escrituras de propiedad debidamente registradas y catastradas
- Historia de Dominio original
- Copia del pago del impuesto predial al año vigente
- 5 copias del Levantamiento planimétrico del lote y/o solar georreferenciado con proyección de coordenadas Datum WGS1984 -17S en formato A3 (se adjunta formato de lámina) firmados por el propietario y el responsable técnico respectivamente.
- El levantamiento deberá contener vías de acceso, construcciones, infraestructuras, canales, esteros, ríos y cualquier referencia del sector.
- Copia a color del Carnet de Registro Municipal vigente del Responsable técnico
- 1 CD conteniendo el plano en formato AutoCAD (.dwg)