



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON SAMBORONDÓN

#### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República en su Art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Que**, en sus numerales 2 y 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, establece, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

**Que**, en el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

**Que**, en el Art. 57, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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**, el Art. 163 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y, como parte del Estado, participarán de su rentas, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad interterritorial



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

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

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

Son ingresos propios los que proviene 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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**, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que la municipalidad reglamentará por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

**Que**, en el Art. 494 ibídem, se establece que la municipalidad mantendrá actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Que**, en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, 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.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

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**, de acuerdo con lo estatuido en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio.

**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, será valorada mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el 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 y otros servicios de naturaleza semejante;

Que el artículo 68 del Código Tributario faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

En ejercicio de la facultad y competencia que confiere la Constitución de la República y de las atribuciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **EXPIDE:**

#### **Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012-2013.**

**Art. 1. Objeto del impuesto.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas municipales.

El Concejo Municipal de Samborondón, mediante la presente ordenanza, procede a dictar normas jurídicas y técnicas, con la finalidad que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el bienio 2012-2013.

**Art. 2. Impuestos que gravan a los predios urbanos.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 3. - Existencia del hecho generador.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, adjunta en el artículo 8.4

**Art. 4. Sujeto activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

**Art. 5.-. Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán 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 yacientes y demás entidades aún 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 o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Samborondón.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Art. 6.- Documentación complementaria.-** La siguiente documentación forma parte de la presente ordenanza:

- 6.1.-** Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerado a través de sectores, subsectores y manzanas, identificado como anexo 1 al final de la presente ordenanza.
- 6.2.-** Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con su tipología identificada como anexo 2 al final de la presente ordenanza.
- 6.3.-** Plano de valoración del suelo urbano, por metro cuadrado identificado como anexo 3 al final de la presente ordenanza.

**Art.7.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades.

La Dirección Financiera Municipal, debe notificar por la prensa escrita a los propietarios de predios, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano y recargos; De acuerdo a las disposiciones del artículo 111 del Código Tributario.

**Art.8.- Del catastro predial urbano.-** El catastro predial urbano es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria, públicos y privados de la jurisdicción cantonal de Samborondón, y constituye información catastral de acuerdo a:

**8.1.- Información jurídica:** Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón. Los datos legales, formarán parte de la información catastral predial.

**8.2.- Información físico-técnica:** Datos físico- técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual, anterior y urbanístico; inventario de: características de solares o lotes, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo por metro cuadrado, graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, ésta



---

## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

---

será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo el área territorial urbana.

**8.3.- Información económica y tributaria.-** La información económica y tributaria es el resultante de la aplicación de la información técnica, generada por los avalúos estimados reales, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano, resultante de aplicar la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

**8.4.- De la ficha predial urbana.-** La ficha predial urbana recoge la información jurídica y técnica, cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo estimado real de la propiedad, que corresponde al valor imponible.

La información catastral levantada, empadronada, que consta en la ficha predial urbana, se diseñó de conformidad con los requerimientos de la Municipalidad de Samborondón, y es la que consta agregada en esta Ordenanza como anexo 4 y contiene la siguiente información:



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

**I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**  
FICHA PREDIO LURBA NA

**1** Datos de Ubicación o Localización: Excluido  Parroquia: \_\_\_\_\_ Subsector: \_\_\_\_\_ Mediano   
Barrio:  Cooperativa  Fraccionamiento  Lotización  Ciudadela  Urbanización

Código Predio/Indicat: \_\_\_\_\_ DUEÑO/SUBDUEÑO: \_\_\_\_\_ PHV/PHH \_\_\_\_\_  
Sector Manzana C. Cd. Manz. Div. Solar \_\_\_\_\_  
Código Predio/Indicat: \_\_\_\_\_ Código Urbanización: \_\_\_\_\_  
Zona Sector Manzana Cd. Solar Div. Pico/Loc. Sector Manzana Solar \_\_\_\_\_  
Avenida: \_\_\_\_\_ Calle: \_\_\_\_\_ Nombre: \_\_\_\_\_  
Entre \_\_\_\_\_ Zona P. U. \_\_\_\_\_

**2** Datos de Escritura Titular de Dominio: Persona Natural  Persona Jurídica   
Apellido: \_\_\_\_\_ Nombre: \_\_\_\_\_  
Razón Social: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: \_\_\_\_\_ Fecha Nacimiento Propietario \_\_\_\_\_  
Cédula o Ruc: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_  
Domicilio: \_\_\_\_\_  
Matrícula: \_\_\_\_\_ Cantón: \_\_\_\_\_ Fecha Escritura (dd-mm-aa) \_\_\_\_\_  
No. Folio: \_\_\_\_\_ No. Reg. Prop. \_\_\_\_\_ No. Repertorio: \_\_\_\_\_ Afiliada \_\_\_\_\_  
Fecha Inscripción: \_\_\_\_\_ Área Solar (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_ Área Construcción (m<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_

**3** Características del Solar

Estado		Forma		Propiedad	
Valeo <input type="checkbox"/>	Relicuo <input type="checkbox"/>	Cerámico Total <input type="checkbox"/>	Registrar <input type="checkbox"/>	Estatal <input type="checkbox"/>	Particular <input type="checkbox"/>
Construido <input type="checkbox"/>	En Construcción <input type="checkbox"/>	Parcela <input type="checkbox"/>	Imaginer <input type="checkbox"/>	Municipal <input type="checkbox"/>	
Amueblado <input type="checkbox"/>	Costado Vigente <input type="checkbox"/>	Reg. Anual. Municipal <input type="checkbox"/>	Libro No. _____	Fecha registro _____	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>			

Amueblado: \_\_\_\_\_ Cédula o Ruc.: \_\_\_\_\_  
Frente 1 m. \_\_\_\_\_ Frente 2 m. \_\_\_\_\_ Frente 3 m. \_\_\_\_\_ Frente Total m. \_\_\_\_\_  
Fondo 1: \_\_\_\_\_ Fondo 2: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>/Área Calculada m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Difer. Área m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Topografía: A nivel  Ascendente  Descendente  Accidentado   
Tipo: Seco  Irregular  Irregular  Rocoso   
Uso del Solar: Área: Páramo  Vivería  Parque  Agrícola   
Deportiva  Comercial  Complejo Recreativo  Parque   
Otros: \_\_\_\_\_  
Linderos y Medidas: \_\_\_\_\_  
N \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_

**4** Información Complementaria.

Vista: Panteón Rígido <input type="checkbox"/>	Adoquin <input type="checkbox"/>	Almbrado <input type="checkbox"/>	Acera <input type="checkbox"/>
Pavimento flexible <input type="checkbox"/>	Ladrillo <input type="checkbox"/>	Alcanceado <input type="checkbox"/>	Adoquin <input type="checkbox"/>
Tipo: Terraplen <input type="checkbox"/>	Recolección de Basura <input type="checkbox"/>	Red de Agua <input type="checkbox"/>	Red de Gas <input type="checkbox"/>
Energía Eléctrica <input type="checkbox"/>	Mejor <input type="checkbox"/>	Red Eléctrica <input type="checkbox"/>	No. _____
Red <input type="checkbox"/>	Teléfono <input type="checkbox"/>		

**5** Traslación de dominio: Compra-Venta  Herencia  Permuta  Adjudicación   
Dación en pago  Donación

**6** Gráfico del predio \_\_\_\_\_



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

<p><b>7</b> Características de la Construcción y Especificaciones Técnicas</p> <p>Propietario <input type="checkbox"/> Posestonario de Predio: Municipal <input type="checkbox"/> Estatal <input type="checkbox"/> Particular <input type="checkbox"/></p> <p>Entrega de obra: Notaría: _____ Área Const.: _____</p>	<p>Permito de Construcción Número: _____ Fecha de Emisión: _____</p> <p>Área de Construcción m<sup>2</sup>: _____</p> <p>Inspección Final Número: _____ Fecha de Inspección Final: _____</p> <p>Área de Construcción m<sup>2</sup>: _____</p>	<p>Condominio: _____</p> <p>Edificio: _____</p> <p>Centro Comercial: _____</p>	<p>Nombre s</p> <p>Apellidos</p>
<p><b>8</b> Uso de las Edificaciones: Residencia <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Oficina <input type="checkbox"/></p> <p>Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Militar <input type="checkbox"/> Religioso <input type="checkbox"/></p> <p>Comercial <input type="checkbox"/> Público <input type="checkbox"/> Parqueo <input type="checkbox"/> Biblioteca <input type="checkbox"/></p> <p>Tránsito y de Reseña <input type="checkbox"/> Estación de Servicio <input type="checkbox"/></p>	<p>Edificación <input type="checkbox"/> Parvularia <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/></p> <p>Unidad Educativa <input type="checkbox"/> Técnico <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/></p> <p>Nombre: _____</p>	<p>Salud <input type="checkbox"/></p> <p>Hospital <input type="checkbox"/> Subcentro de Salud <input type="checkbox"/> Maternidad <input type="checkbox"/> Centro de Rehabilitación <input type="checkbox"/></p> <p>Depositorio <input type="checkbox"/> Clínica <input type="checkbox"/> Policlínico <input type="checkbox"/> Centros Médicos <input type="checkbox"/></p> <p>Nombre: _____</p>	<p>Financiero <input type="checkbox"/> Coop. Ahorro y Crédito <input type="checkbox"/> Banco <input type="checkbox"/> Mutualista <input type="checkbox"/></p> <p>Nombre: _____</p> <p>Solo para Propiedad Horizontal <input type="checkbox"/> Información Inmueble <input type="checkbox"/></p>
<p><b>9</b> Caracterización:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Participante de la Actividad Construcción: _____</p>	<p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>
<p><b>10</b> Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>
<p><b>11</b> Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>	<p>Participante de la Actividad Construcción:</p> <p>Fecha: _____ Código: _____</p> <p>Actividad: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Depurador: _____</p> <p>Supervisor: _____</p> <p>Digitador: _____</p> <p>Validador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p> <p>Fiscalizador: _____</p>





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **8.4.1.- Datos de ubicación o localización.**

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

- Identificación del predio.

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

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

Código urbanístico.

Dirección del predio, número de zaguán, predio.

### **8.4.2.- Derecho sobre el predio.**

- Datos de escritura: Notaría, cantón, fecha de elaboración de escritura, números de folio, de registro de propiedad, repertorio, alícuota, área de solar, área de construcción, fecha de inscripción. Titular de dominio: persona natural: apellidos, nombres, cédula o ruc., fecha de nacimiento, domicilio, correo electrónico, persona jurídica: razón social, representante legal.

### **8.4.3. Características del solar.**

- Propiedad: Particular, municipal, estatal.

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

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

**Forma:** regular, irregular.

**Propiedad:** Estatal, particular, municipal.

**Frente, fondo,** área calculada, diferencia de área.

**Topografía:** a nivel, ascendente, descendente, accidentado.

**Tipo:** Seco, inundable, inestable, rocoso.

**Uso:** vivienda, plazoleta, parqueo, agrícola, deportivo, comunal, complejo recreativo, parque, bodegas, industrial, otros.

**Linderos y mensuras.**



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **8.4.4. Información complementaria.**

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

### **8.4.5.- Traslación de dominio.**

Compra venta, dación en pago, herencia, permuta, adjudicación, donación, entre otros.

### **8.4.6. Gráfico del predio.**

### **8.4.7. Características de la construcción y especificaciones técnicas.**

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

Edificaciones:

Edificación principal y anexos.

Número de pisos

Alícuota de propiedad horizontal (%)

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

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

- Especificaciones técnicas

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

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

Sobre piso: no tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetone, duelas de madera, mármol.

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



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

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

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

Instalaciones eléctricas: empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

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

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

### **8.4.8. Uso de las edificaciones.**

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

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

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

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

**8.4.9. Observaciones.-** Todas las características positivas, negativas, etc., que se den al realizar el censo en el campo.

**8.4.10. Participantes de la actividad catastral.-** Son todas las personas que realizan el censo

**8.4.11. Ubicación del predio en la manzana.-** Cuando se identifica con coordenadas el sitio exacto donde está ubicado dicho predio.

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

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



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**8.4.14. De la información catastral individual.-** Es el ingreso de información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta, entre otros, de:

- Derechos sobre el predio urbano.
- Código predial actual.
- Características del solar o lote y de edificaciones.
- Avalúos de solar y edificaciones
- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y área de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, área de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra de edificaciones en construcción, etc.
- Modificación de avalúos por aplicación de factores de aumento o reducción.

**Art. 9.- De los avalúos.-**La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo. El valor es el grado de cualidad y utilidad de bienes inmuebles que poseen aptitud para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar por las cuales se da un valor en base a la estimación que se les otorga.

**9.1.- Avalúo de los predios.-**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.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional a tiempo de vida útil.

**9.2.-** Para la valoración de solares y lotes existentes, se determinaron sectores que conforman áreas del territorio urbano del cantón, para posteriormente en función de la ubicación, topografía, infraestructura y servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas del sector, definir áreas territoriales denominadas subsectores. Luego del análisis de los componentes mencionados, se consideró además para la valuación del suelo de predios inmersos en las áreas correspondientes a los subsectores, la oferta y demanda existente en la propiedad inmobiliaria urbana, estableciéndose una razonable homogeneidad en los aspectos físicos, económicos y sociales, generando los denominados subsectores que son áreas de suelo urbano sobre las que se aplicarán valores por metro cuadrado del suelo, resultantes de valores promedio de mercado y ofertas del suelo, existentes en áreas territoriales urbanas del cantón.

**Art. 10.- Normativa para la determinación del valor de los predios.** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley. Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo**, obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del cantón.
- **Área de lote o solar.**
- **Coefficientes de aumento o reducción.**
- **Coefficiente geométrico:**
- **Factores.**
- **Frente.-** Se determina por la raíz cuadrada de la relación entre el frente del lote a valuar y del lote tipo. Cuando el frente del lote a valuar sea menor de la mitad del lote tipo, se aplicará 0.80.  
Cuando el frente del lote a valuar sea mayor que el doble del lote tipo, se aplicará 1.2.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Ff = fLV/Flt (RAÍZ CUADRADA)**

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

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

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

Franja 1: Factor: 1.00

Franja 2: Factor: 0.70\*1.00

Si existieren mas franjas, el factor no será mayor a 0.70

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

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

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

**Factor de irregularidad (FI) = AMRI/ALV (RAÍZ CUADRADA)**

**Aplicación de incremento porcentual en predios destinados a comercio.** Los predios esquineros destinados a comercio, tendrán porcentaje de incremento del 20%,

Los predios medianeros destinados a comercio, tendrán porcentaje de incremento del 10%.

En predios destinados a comercio ubicados en áreas comerciales de menor intensidad, correspondiente a barrios, ciudadelas, se aplicará porcentaje de incremento del 5%.

**Coficiente topográfico:**

**Factor:**

A nivel: 1,00

Ascendente: 0.90

Descendente: 0.95



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

Accidentado: 0.45

### **Coeficiente tipo de suelo:**

#### **Factor:**

Seco: 1,00

Inundable: 0.90

Inestable: 0.80

Rocoso: 0.60

### **Coeficiente por servicios básicos:**

#### **Factor:**

Todos los servicios: 1.00

Menos un servicio básico: 0.95

Menos dos servicios básicos: 0.90

Menos tres servicios básicos: 0.85

Ningún servicio básico: 0.70

El coeficiente total resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo y servicios básicos, no podrá ser mayor a 1.20 ni menor a 0.45

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en este artículo.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese el plano y tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbanas, definidas para sectores y subsectores.

Los valores aprobados por el Concejo Municipal constan en la siguiente tabla simplificada de valores por metro cuadrado de suelo urbano, vigente para el bienio 2012 - 2013:

**Art. 11.- TABLA DE VALORES DEL SUELO.-** La tabla de valores del suelo es la siguiente:



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

SECTOR	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES	SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
<b>SECTOR 1</b>			
<b>1</b>	LOT. SUCRE ( <b>SAMBORONDON 10</b> )	LOT. SUCRE 10 – 1	55
		ZONA COMERCIAL	65
	LOT. SAN JOSE ( <b>SAMBORONDON 20</b> )	LOT. SAN JOSÉ 20 – 1	40
		LOT. SAN JOSÉ 20 - 2	40
		LOT. SAN JOSÉ 20 - 3	40
	LOT. BOLIVAR ( <b>SAMBORONDON 30</b> )	LOT. BOLIVAR 30 – 1	50
		LOT. BOLIVAR 30 - 2	50
		LOT. BOLIVAR 30 - 3	40
		LOT. BOLIVAR 30 - 4	40
		LOT. BOLIVAR 30 – 5	30
		LOT. BOLIVAR 30 - 6	30
		LOT.MARIA ETELVINA	30
	LOT. LAS PAMPAS ( <b>SAMBORONDON 40</b> )	LOT. LAS PAMPAS 40	20
	LOT. SANTA ANA ( <b>SAMBORONDON 50</b> )	LOT. SANTA ANA 50 - 1	50
		LOT. SANTA ANA 50 - 2	50
		LOT. SANTA SAN 50 - 3	50
		LOT. SANTA SAN 50 - 4	50
	LOT. LOS PIÑUELOS ( <b>SAMBORONDON 60</b> )	LOT. LOS PIÑUELOS 60 - 1	15
		LOT. NUEVA JERUSALEN 60 - 2	15
	LOT. GRAN COLOMBIA ( <b>SAMBORONDON 70</b> )	LOT. MIGUEL YUNEZ 40 - 1	20
LOT. 15 DE JULIO 40 - 2		15	
LOT. EL ENCANTO ( <b>SAMBORONDON 80</b> )	LOT. EL ENCANTO 80 - 1	15	
	LOT. EL ENCANTO 80 - 2	15	
	LOT. EL ENCANTO 80 - 3	15	
	LOT. LA JOSEFINA 80 - 4	30	
LOT. LOMAS DE SAN MIGUEL ( <b>SAMBORONDON 90</b> )	LOT. LOMAS DE SAN MIGUEL 90.1	20	
	LOT. MARIA PARRA 90 -2	20	
	CEMENTERIO Y ESTADIO 90-3	20	
	CEMENTERIO ESTRUCTURADO 90-4	20	
	CEMENTERIO PROYECTO 90-5	20	
	LOT. ADELA I-II-III-IV-V	20	
<b>SECTOR 2</b>			
<b>2</b>	TARIFA	LOT. TARIFA	30
		LOT. BARRIO UNION	30
		LOT. 10 DE AGOSTO	30
		LOT. SAN FRANCISCO	30
	BOCA DE CAÑA	LOT. BOCA DE CAÑA	30
		LOT. PISTA MIRAFLORES	30
	BOCA DE CAÑA ZONA INDUSTRIAL SECTOR 2-12-2;2-1-2	PARQUE INDUSTRIAL	35





## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

SECTOR 3		SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
3	URB. LA PUNTILLA		200
	URB. ENTRE RIOS		150
	URB. ENTRE RIOS ZONA RIBEREÑA		200
	ENTRE RIOS ZONA COMERCIAL MZ. Y1, Z1, W1, X1		300
	URB. VILLA NUEVA		180
	PARQUE COMERCIAL LOS ARCOS		400
	URB. VISTA AL RIO		200
	URB. PLAZA REAL		200
	URB. BOSQUES DE CASTILLA		200
	LOTES FUNDO ZAPARRE		200
	URB. CAMINO REAL		200
	URB. AQUA MARINA		180
	URB. AQUA MARINA ZONA COMERCIAL		300
	URB. RIO GRANDE		200
	URB. ISLA SOL		200
	URB. PARQUES DEL RIO		200
	URB. PARQUES DEL RIO ZONA COMERCIAL		350
	URB. LAS RIBERAS		200
	URB. LAGUNA DORADA		200
	URB. LOS LAGOS		200
URB. EL RIO		200	
URB. RINCONADA DEL LAGO		200	

SECTOR 4		SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
4	URB. BIBLOS		180
	URB. SANTA FE		150
	URB. VILLA REAL		150
	LOT. TORNERO III		150
	LOT. TORNERO ZONA COMERCIAL		300
	URB. TORNERO DEL RIO		150
	URB. FONTANA		150
	URB. EL ALAMO		150
	LOT. TORNERO	CONJ. RESIDENCIAL ACROPOLIS	180



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

4	TORRES DEL RIO	200
	CONJ. RESID. CASAS DE TRIANA	180
	CONJ. RESIDENCIAL PALERMO	180
	CONJ. RESID. TERRANOVA	180
	CONJ. RESID. PASEO DE LA ALAMEDA	180
	CONJ. RESID. LIZ	180
	CONJ. RESID. VERONA	180
	CONJ. HABITACIONAL BELLAGIO (MANGLERO)	180
	URB. CENTRAL PARK CLUB	180
	CONJ. RESID. JADE	180
	CONJ. RESID. SAN JOSE	180
	LOT. TORNERO	120
	CONJ. RESIDENCIAL FLORENCIA	150
	CONJ. RESID. ARRAYANES	150
	(CREAR, ZONA FRÍA)	150
	(CAPELLA II, STA.MARIA 2, 3,4).	150
	CONJ. RESID. PASEO DEL SOL	150
	CONJ.RESID.MARALAGO(MANGLERO)	180
	CONJ. RESID. SANTA LUCIA	150
	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GIRALDA	150
CONJUNTO RESIDENCIAL BOUGANVILLE	150	
PALMAR DEL RIO	200	
TORRES DEL SOL	200	
GUAYAQUIL TENNIS	200	
CLUB GUAYAQUIL TENNIS	200	
SAN ISIDRO	200	
CAMINO DEL RIO	200	
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRASOL	200	
CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO	200	
CONJUNTO RESIDENCIAL EL DORADO	200	
RIO SOL	200	



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

4	VILLA MADERO (LA ACADEMIA)	180	
	MANGLERO PLAZA	180	
	THE BLOCKS	180	
	PALMIRA	180	
	LOS CONDES	180	
	MANGLERO	ALAMEDA DEL RIO	180
		MANGLERO	180
		ZONA COMERCIAL	400
		CONJTO HABITACIONAL CAPRI (TORNERO III)	180
		CONJ. HABIT. CLARIANA	180
		CONJ. HABIT. PARQUE MAGNO	180
		CONJ. HABIT. SAN ANDRES	180
		CONJ. RESIDENCIAL MADEIRA	180
		CONJ. RESIDENCIAL MANRESA	180
		FINCAS MANGLERO	180
		CONJ. HABIT. TOSCANA	180
		CONJ. HABIT. IBIZA (TORNERO III)	180
		CONJ. HABIT. PORTO ACQUA	180
		CONJ. RESID. ATLANTIS	180
		CONJ. RESID. BOREAL	180
		CONJ. RESID. ESMERALDA DEL RIO	180
		CONJ. RESID. DELAGO (BATAN )	200
		CONJ. RESID. CASALAGO(BATAN )	200
	MONTERREY	150	
	SANTIAGO A.E.A.	180	
	PALMA DE MALLORCA	180	
	PORTICO DEL RIO	180	
	LAS PIRAMIDES	180	
	SENDERO AL RIO	180	
	MARALAGO	180	
	GRANOLLER	180	
	FLOR DEL RÍO	180	
TERRA NOSTRA	180		
IBIZA	180		
SOTAVENTO	180		



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

BARLOVENTO	180
VEREDA DEL RÍO	180
LA DORADA	180
DUBAI	180
RYO 600	180

5	SECTOR 5	SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
	LA CASCADA		200
RIO Lindo		200	
BONAIRE		200	
LA ALMERIA		200	
LA MORALEJA		200	
LA LAGUNA		200	
VISTA AL PARQUE		200	
LA CASTELLANA		200	
LAGO SOL		200	
ENTRE LAGOS		200	
VISTA SOL		200	
TERRASOL		200	
ESTANCIAS DEL RIO		200	
ISLALAGO		200	
VENTURA		200	

SECTOR 6		SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
6	BATAN	BATAN	40
		CASTEL LAGO	250
		LA RIVERA DE BATAN	250
		LAGUNA DEL SOL	200
		RIVER TOWERS	200



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

SECTOR 7		SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.
7	EL BUIJO		20
	CIUDAD CELESTE	LA RIA	180
		CIUDAD CELESTE	40
		LA ESTELA	180
		LA DELFINA	180
		LA CORALIA	180
		LA SERENA	180
		LA RIVIERA	200
		LA BRISA	180
		LA MARINA	180

SECTOR 8		SUB SECTOR	VALORES DE SUELO POR M2.	
8	MOCOLI		40	
	ISLA MOCOLI RIVER ISLAND		200	
	LA ENSENADA PUNTA MOCOLI		200	
	MOCOLI (NUEVAS URBANIZACIONES)		200	
	MOCOLI GOLF CLUB		200	
	ARRECIFE		200	
	PARQUES DE LA ISLA		200	
	LA GLORIA		40	
	DOS CERRITOS		40	
	EL CORTIJO		50	
	LOTIZACION SAN FRANCISCO(BUIJO HISTORICO)			40

**Art. 12.- Avalúo de edificaciones.-** El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

- **Área de la o las construcciones** que se levantan sobre el suelo.



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación.- Está dado por:  
Vida útil de la edificación.  
Años de construcción.  
Estado de conservación.

Se estableció la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón, de conformidad con los elementos constructivos que las conforman.

La valoración de edificaciones está dada por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, número de pisos, oferta y demanda del mercado inmobiliario.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con su tipo, y el factor de depreciación descrito, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

**Art. 13.- Tablas de tipología de edificaciones y valores por metro cuadrado de construcción.-** Las tablas de tipología de edificaciones y valores por metro cuadrado de construcción, aprobados por el Concejo Municipal, son las que a continuación se detallan.

### TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL BIENIO 2012 - 2013.

#### ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METALICA

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCIÓN COMPONENTES BÁSICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	75,00
HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTON PENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	155,00



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	210,00
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON-CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA-VAPOR.	320,00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL-PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	520,00
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	330,00
EDIFICIO 5-9 PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	390,00
EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	420,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	60,00



## *Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón*

GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	85,00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	120,00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	145,00
CONJUNTO RESIDENCIALES CERRADOS	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON- CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA- VAPOR.	520,00

### **ESTRUCTURA: MADERA**

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	25,00
MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;	50,00
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA- BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	35,00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA- MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE- SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE.	30,00





## **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón**

### **Art. 14.- Avalúo de edificaciones no terminadas.-**

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

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

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

**Art. 15.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.-** Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **Art. 16.- Factores de depreciación de edificaciones.**

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

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

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

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

**Nuevo.-** Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.

**Bueno.-** Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

**Regular.-** Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

**Malo.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

**Obsoleto.-** Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

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

**Art. 17.- Tarifa del Impuesto predial urbano.-** La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2012 – 2013 correspondiente a cada predio, toma el nuevo



## Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

avalúo comercial o estimado real, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar de conformidad con el siguiente rango de avalúos:

**TABLA.- RANGO DE AVALUOS 2012-2013**

RANGO DE AVALUOS		Tarifa Mínima (por mil)	Tarifa máxima (por mil)	
0.00	a	3,750.00	0.85	Exonerado
3,750.00	a	5,000.00	1.13	5.00
5,000.01	a	10,000.00	1.14	5.00
10,000.01	a	15,000.00	1.15	5.00
15,000.01	a	20,000.00	1.16	5.00
20,000.01	a	35,000.00	1.17	5.00
35,000.01	a	50,000.00	1.18	5.00
50,000.01	a	85,000.00	1.21	5.00
85,000.01	a	90,000.00	1.22	5.00
90,000.01	a	105,000.00	1.24	5.00
105,000.01	a	115,000.00	1.35	5.00
115,000.01	a	125,000.00	1.38	5.00
125,000.01	a	135,000.00	1.39	5.00
135,000.01	a	150,000.00	1.40	5.00
150,000.01	a	175,000.00	1.25	5.00
175,000.01	a	200,000.00	1.26	5.00
200,000.01	a	250,000.00	1.27	5.00
250,000.01	a	300,000.00	1.28	5.00
300,000.01	a	350,000.00	1.29	5.00
350,000.01	a	400,000.00	1.30	5.00
400,000.01	a	450,000.00	1.31	5.00
450,000.01	a	500,000.00	1.32	5.00
500,000.01	a	550,000.00	1.33	5.00
550,000.01	a	700,000.00	1.34	5.00
700,000.01	a	1'000,000.00	1.35	5.00
1'000,000.01	a	1'500,000.00	1.36	5.00
1'500,000.01	a	2'000,000.00	1.37	5.00
2'000,000.01	a	3'000,000.00	1.38	5.00
3'000,000.01	a	4'000,000.00	1.39	5.00
4'000,000.01	a	5'000,000.00	1.40	5.00
5'000,000.01	a	6'000,000.00	1.41	5.00
6'000,000.01	a	7'000,000.00	1.42	5.00
7'000,000.01	a	10'000,000.00	1.69	5.00
10'000,000.01	a	En adelante	1.72	5.00

**Art. 18.-Del Impuesto predial urbano.-** Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 490 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

### **Art. 19.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.**

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

Se establece un recargo anual del dos por mil, que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zona urbanizada, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como: agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parque o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de solares destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener de la municipalidad del cantón, una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en la ley y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.



## **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón**

### **Liquidación del recargo anual a solares no edificados**

<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>ALÍCUOTA IMPOSITIVA</b>
Avalúo comercial o estimado real	2 por mil

**20.- Periodo de pago del impuesto.-** Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

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

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

Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 20 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

**Art. 21.- Deducciones tributarias.-** Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

**a)** Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

**b)** Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

**c)** En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

**d)** La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

**e)** Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará esta municipalidad.

**Art. 22.- Banda impositiva.-** Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5‰).

**Art. 23.- Tributación de predios en condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Art. 24. - Del mantenimiento y actualización de la información catastral.**-La municipalidad en forma obligatoria realizará actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana, de acuerdo con la Ley.

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

**24.1. Inclusión, re-inclusión.**- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

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

**24.2 Fusión y fraccionamiento, división:** del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

**24.3 Transferencia de dominio.**

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

**Art. 25.- Obligaciones de los propietarios.**- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Catastros y Avalúos, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

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

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



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

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

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos.

**Art. 26.- Exenciones de impuestos.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

**c)** Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

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

**e)** Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Art. 27.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

**a)** Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

**b)** Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se





## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

**c)** Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 28.- Cobro de impuestos.-** La municipalidad, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

**Art. 29. - Emisión de títulos de crédito.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera ordenará a la oficina 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 refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 30.- Requisitos.-** Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos Art. 150 Código Tributario.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímile del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

**Art. 31. - Intereses por mora tributaria.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 32 - Liquidación de los créditos.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 33. - 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. 34. - Reclamos y recursos.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Reclamos y Recursos que determina el nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y serán resueltas por el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**Art. 35. - Sanciones tributarias.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 36. – Certificado de avalúos.-** El Departamento de Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar valor alguno a la Municipalidad.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA.-** Para el ejercicio Fiscal del año 2012, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, realizará un censo catastral, a fin de actualizar el catastro, aplicando las tablas existentes en la presente ordenanza y para ejecución de la misma en el siguiente bienio.

**SEGUNDA:** Todas aquellas nuevas urbanizaciones o ciudadelas que no estén incorporadas en la tabla de valores señalada en el artículo once de la presente ordenanza, se incluirán con los valores de suelo por metro cuadrado, de acuerdo al sector en que estén ubicados.

### **DISPOSICIONES FINALES**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal [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.

Quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones anteriores, relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil once.

Ing. José Yúnez Parra  
**ALCALDE DEL CANTON**

Ab. Walter Tamayo Arana  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



## ***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón***

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012-2013**, fue conocida, discutida y aprobada en primera y segunda definitiva instancia, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias No. 30/2011 y 40/2011 realizadas los días 16 de septiembre del 2011 y 29 de noviembre del 2011, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente. Noviembre 29 del 2011.

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

### **SECRETARIA MUNICIPAL**

Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2012-2013**. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Diciembre 2 del 2011.

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

### **ALCALDIA MUNICIPAL.-**

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. Diciembre 6 del 2011.

Sr. William Gómez Gómez  
**ALCALDE DEL CANTON ( E )**



---

***Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
del Cantón Samborondón***

---

**SECRETARIA MUNICIPAL.-**

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico.

Ab. Walter Tamayo Arana

**SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL**