



# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL, MULTIFINANCITARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025

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..."*;



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 2

**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,



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTISECTORIAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025

Página 3

- 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, él 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



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025

Página 4

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 periodos 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 periodos menores.



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL, CATASTRAL, ALFANUMERARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025

Página 5

**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.

**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 Ministerial # 029-16, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (en adelante MIDUVI), que contiene las "**NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS - RURALES Y AVALÚOS DE BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULOS DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS**", publicado en el Registro Oficial # 853, Tercer Suplemento, del 3 de octubre del año 2016, 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*



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 6

*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 ibidem, "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, multifinalitario 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.



## SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 7

*El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de habitar y vivienda, el cual regulará 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 28 de diciembre de 2023.

Que, mediante oficio GADMCS-DAYC-2024-026-AG de fecha 15 de enero del 2024, suscrito por la Directora de Avalúos y Catastro, Arq. Marjorie Sánchez Centeno, en la cual remite al señor Alcalde el proyecto de la "PRIMERA REFORMA A 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", con la finalidad que sea aprobada por el Concejo Municipal.

Que, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante oficio 083-AJ-GADMCS-2024 de fecha 01 de febrero del 2024, emite su criterio jurídico en el que manifiesta: "...Acogiendo en informe técnico de la Directora de Avalúos y Catastro contenido en el oficio GADMCS-DAYC-2024-026-AG de fecha 15 de enero del 2024, esta Asesoría Jurídica, considera procedente que el Concejo conozca y resuelva aprobar la "PRIMERA REFORMA A 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".

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



# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 8

Expide:

**“PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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”.**

## TÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

**Art. 1.-** Refórmese parcialmente el Art. 31) CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO EN SUELO URBANO, de los siguientes sub-sectores en cuanto al valor de la tierra por metro cuadrado

| ZONA              | NOMBRE                           | SUBSECTOR   | ZONA HOMOGÉNEA | SECTOR | valor ordenanza |
|-------------------|----------------------------------|---|----------------|--------|-----------------|
| CABECERA CANTONAL | CABECERA CANTONAL DE SAMBORONDÓN | Zona Industrial – Comercial Norte, Zona Industrial-Comercial Sur (Lotización Río Mar, Sector Bellavista y Coop. El Tigre Etapa 1) | 20             | 55     | \$ 25,00        |
|                   | CABECERA CANTONAL DE SAMBORONDÓN | Zona Comercial-Institucional y de Servicios Norte, Zona Comercial Institucional y de Servicios Sur (Univ. Ecotec)                 | 21             | 56     | \$ 60,00        |

| ZONA                  | NOMBRE      | SUBSECTOR  | ZONA HOMOGÉNEA | SECTOR | valor ordenanza |
|-----------------------|-------------|--|----------------|--------|-----------------|
| PARROQUIA LA PUNTILLA | LA PUNTILLA | Sabanilla (zona de expansión)  | 1              | 1      | \$ 22,00        |
|                       | LA PUNTILLA | La Martinna, La Martinna II, Mocoli Golf Club, Mónaco, Punta Mocoli, Sotileza, La Península, Sotileza, El Parque, Cantabria, Urbanización Mocoli Bay | 15             | 52     | \$ 360,00       |
|                       | LA PUNTILLA | Barranca (zona de expansión)   | 1              | 85     | \$ 22,00        |
|                       | LA PUNTILLA | Centro Poblado San Nicolás   | 19             | 90     | \$ 100,00       |

NOTA: Se suprime la ZH43 corresponde al subsector # 94 "Centro Poblado San Nicolás"

**Art. 2.-** Refórmese parcialmente el Art. 32) EL PRESENTE INSTRUMENTO LEGAL APRUEBA EL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO, ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO. -

- Se reemplaza Lámina Dos (02), Corredor Ave. Miguel Yúnez Zagia,
- Se reemplaza Lámina Tres (03), Parroquia Urbana Satélite La Puntilla.

**Art. 3.-** Refórmese parcialmente el Art. 35) TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. - (MÉTODO DE REPOSICIÓN)



# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



PRIMERA REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO TERRITORIAL, ZONIFICACIONARIO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, PARA EL BIENIO 2024-2025

Página 9

Cuadro 1

| EDIFICACIONES INDUSTRIALES |           |
|----------------------------|-----------|
| INDUSTRIAS TIPO I          | \$ 600,00 |
| INDUSTRIAS TIPO II         | \$ 750,00 |

Cuadro 2

| VALORES REFERENCIALES ( CONSTRUCCIONES ESPECÍFICAS)        |    |           |
|--|----|-----------|
| 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 |

| INDUSTRIALES EDIFICACIONES |                            |                 |                                |                          |          |          |                        |             |          |               |           |  |              | AVALUO MUNICIPAL 2023 POR M2 |   |                 |             |
|----------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|----------|----------|------------------------|-------------|----------|---------------|-----------|--|--------------|------------------------------|---|-----------------|-------------|
| DESCRIPCION                | ESTRUCTURA                 | PISO            | SOBREPISO                      | PAREDES                  | ENLUCIDO |          | ESTRUCTURA DE CUBIERTA | CUBIERTA    | TUMBA DO | INSTALACIONES |           |  |              |                              | ACABADOS  | COMPLEMENTARIAS | CERRAMIENTO |
|                            |                            |                 |                                |                          | INTERIOR | EXTERIOR |                        |             |          | ELECTRICA     | SANITARIA | ESPECIALES                               | INDUSTRIALES |                              |   |                 |             |
| INDUSTRIAS TIPO I          | METALICA / HORMIGON ARMADO | HORMIGON ARMADO | PISOS ESPECIALES / PORCELANATO | MAMPONERIA / STEEL PANEL | SI       | NO       | METALICA               | STEEL PANEL | GYPSUM   | SOBREPUESTO   | EMPOTRADO | SCI-EQUIPOS ESPECIALES - TRAMPA DE GRASA | N/A          | MEDIO                        | ALARMA / CCTV / GENERADOR                           | SI              | \$600,00    |
| INDUSTRIAS TIPO II         | METALICA / HORMIGON ARMADO | HORMIGON ARMADO | PISOS ESPECIALES / PORCELANATO | MAMPONERIA / STEEL PANEL | SI       | SI       | METALICA               | STEEL PANEL | GYPSUM   | EMPOTRADO     | EMPOTRADO | SCI-EQUIPOS ESPECIALES - TRAMPA DE GRASA | CISTERNA     | ALTO                         | VENTANAS ALUMINIO Y VIDRIADA RMA / CCTV / GENERADOR | SI              | \$750,00    |

**Art. 4.-** Agréguese al Art. 51) REBAJA POR USO DE SUELO, lo siguiente “Las rebajas por uso de suelo agrícola se aplicarán a los predios 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 de predio” de rural a urbano; y, los que se encuentren en la zona de expansión de la Parroquia Satélite La Puntilla.

**Art. 5.-** Agréguese a la DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA, lo siguiente “Corredor Av. Miguel Yúnez Zagia”



# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 10

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los quince días del mes de febrero del 2024.

Ing. Juan José Yúnez Nowak  
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO MUNICIPAL



**CERTIFICO:** Que la PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **05/2024** y **06/2024** realizadas los días **08 de febrero del 2024** y **15 de febrero del 2024**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, febrero 15 del 2024.

Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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. Envíese 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.- Samborondón, febrero 19 del 2024.

Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL





# SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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

Página 11

## ALCALDIA 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. Febrero 26 del 2024.

Ing. Juan José Yúnez Nowak  
**ALCALDE DEL CANTON**



## SECRETARIA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional [www.samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec) y, Registro Oficial, la **PRIMERA REFORMA PARCIAL A 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**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico.-

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN  
SECRETARIA GENERAL**

Que la presente Ordenanza fue publicada en  
Registro Oficial 1479 de fecha

Viernes 15 de Marzo del 2024  
LO CERTIFICA:

Ab. Walter Tamayo Arana  
SECRETARIO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO MUNICIPAL  
**ING. JUAN JOSÉ YÚNEZ NOWAK**  
 ALCALDE

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO

**VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2024-2025**  
**“Avenida Corredor Miguel Yúnez”**

FECHA: ENE 2024 11:17:00

ARG. MARJORIE SANCHEZ C. ARO. XAVIER LEGARDA

**Lamina # 02**  
 Área Rural  
 Cantón Samborondón

ZH # 41  
 Sector # 87  
 USD \$55,00

ZH # 40  
 Sector # 86  
 USD \$220,00

ZH # 21  
 Sector # 56  
 USD \$60,00

ZH # 21  
 Sector # 56  
 USD \$60,00

ZH # 20  
 Sector # 55  
 USD \$ 25,00

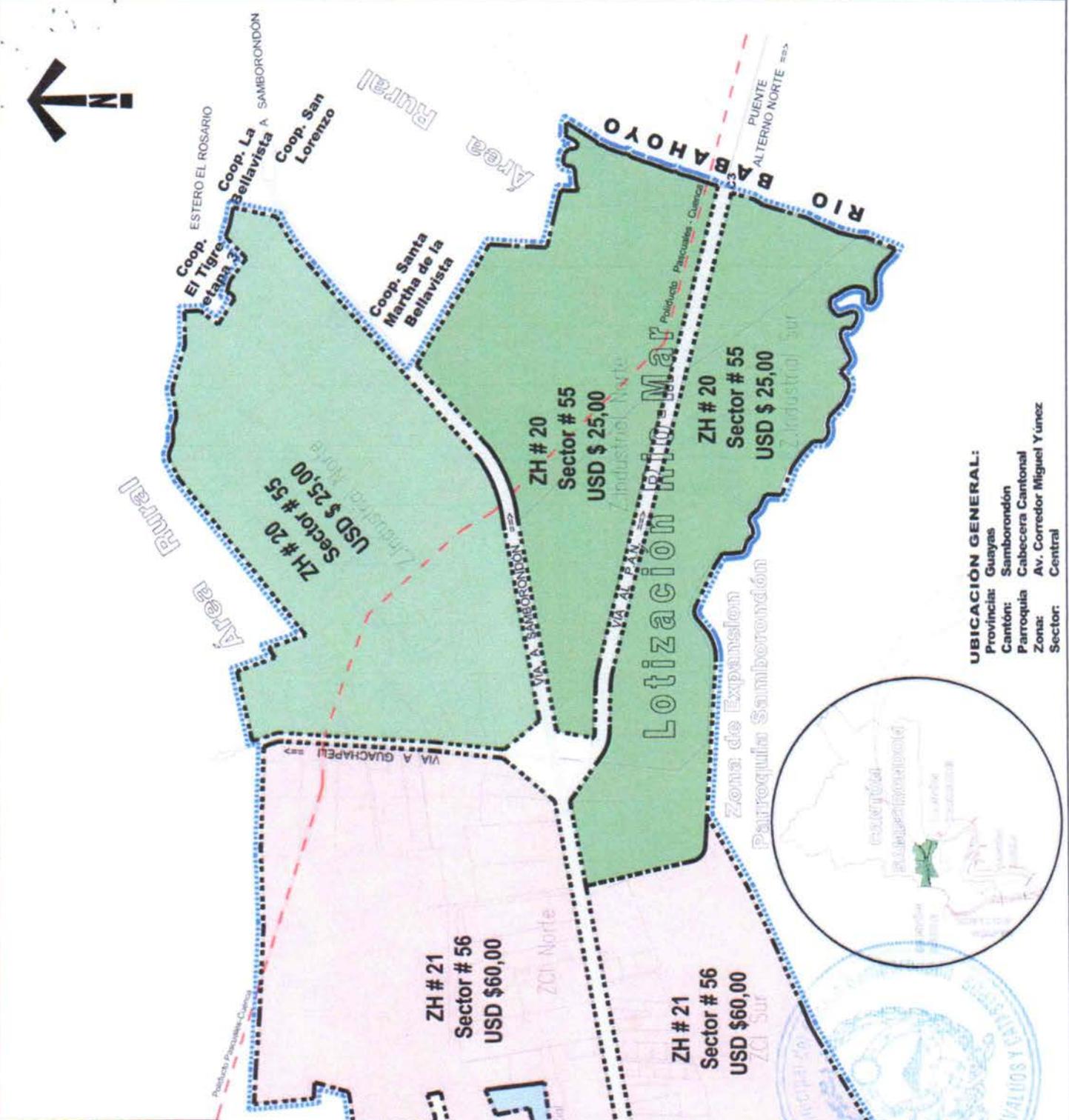
ZH # 20  
 Sector # 55  
 USD \$ 25,00

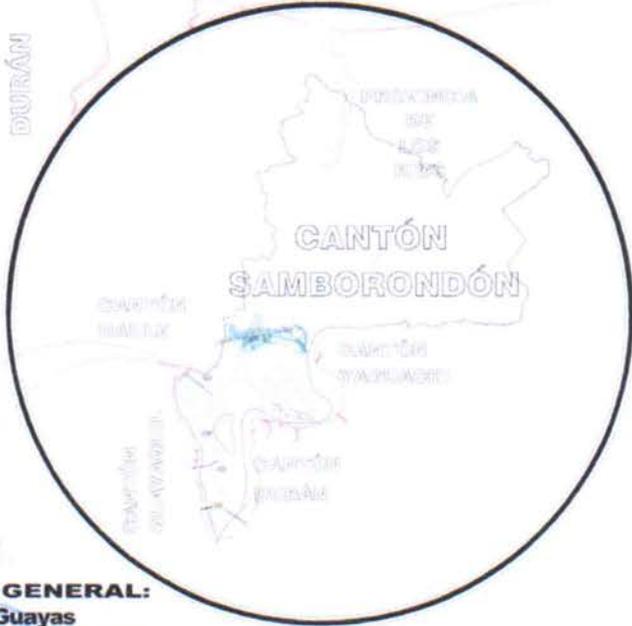
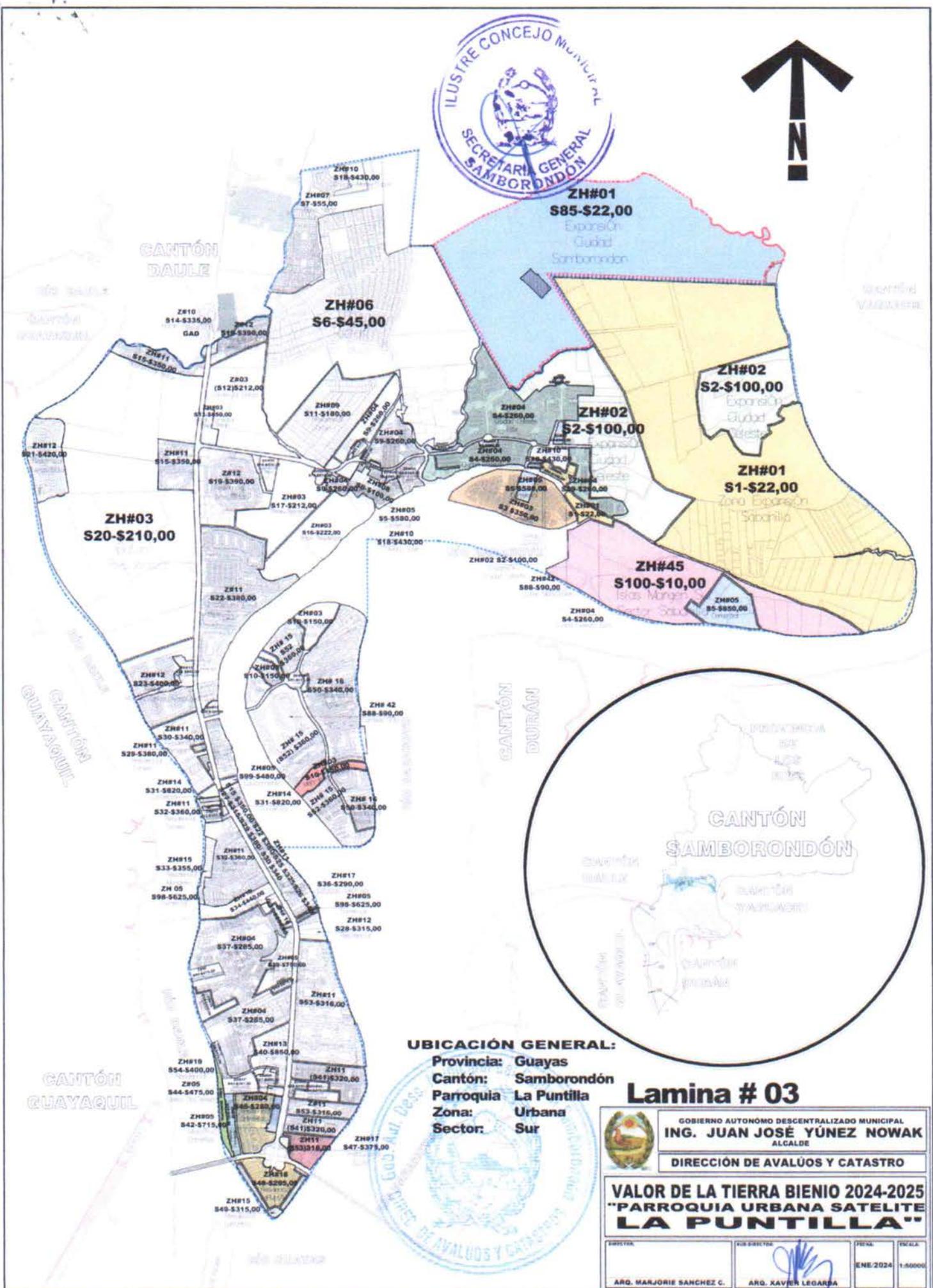
ZH # 20  
 Sector # 55  
 USD \$ 25,00

**Lotización Río May**  
 Zona de Expansión  
 Parroquia Samborondón



**UBICACIÓN GENERAL:**  
 Provincia: Guayas  
 Cantón: Samborondón  
 Parroquia: Cabeceira Cantonal  
 Zona: Av. Corredor Miguel Yúnez  
 Sector: Central





**UBICACIÓN GENERAL:**

Provincia: Guayas  
 Cantón: Samborondón  
 Parroquia: La Puntilla  
 Zona: Urbana  
 Sector: Sur

**Lamina # 03**

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
|  GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br><b>ING. JUAN JOSÉ YÚNEZ NOWAK</b><br>ALCALDE |   |                   |                   |
| DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO  |   |                   |                   |
| <b>VALOR DE LA TIERRA BIENIO 2024-2025</b><br><b>"PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA"</b>   |   |                   |                   |
| DIRECTOR<br>ARG. MARJORIE SANCHEZ C.   | SUB-DIRECTOR<br><br>ARG. XAVER LEGARBA | FECHA<br>ENE/2024 | ESCALA<br>1:50000 |

