GACETA OFICIAL

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

2025----------GACETA 151----------DAULE, 22 DE DICIEMBRE DE 2025.

CONTENIDO

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027

Dr. Wilson Cañizares Villamar
Alcalde

Dra. Madeline Cañizares Plúas
Vicealcaldesa

Dr. Pedro Tomalá Navarrete
Concejal

Ing. Tomás París Moreno
Concejal

Sra. Mariana Herrera García
Concejal

Lcdo. Jorge Anchundia Tello
Concejal

Sr. Jorge Briones Herrera
Concejal

Sra. Leyda Villegas Ruíz
Concejal

Odont. Geovanna Naranjo
Concejal

Sra. Lina Hinojosa
Concejal

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

a) El numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

b) La letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercen la competencia de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

c) La letra b) del artículo 57 del COOTAD establece como atribución del Concejo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previsto en la ley a su favor.

d) El artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales constituye una competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, así como la actualización bienal de los catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural.

e) El artículo 492 del COOTAD dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos.

f) El artículo 494 del COOTAD establece que las municipalidades mantendrán permanentemente actualizados los catastros de los predios urbanos y rurales, constando los bienes inmuebles con el valor de la propiedad debidamente actualizado, conforme a los términos previstos en la normativa vigente.

g) El artículo 495 del COOTAD prescribe que el valor de la propiedad se determina por la suma del valor del suelo y, de existir, el de las edificaciones, constituyendo el valor intrínseco del inmueble para efectos tributarios y otros, calculado obligatoriamente considerando el precio unitario del suelo según comparaciones de mercado, el valor de las construcciones mediante el método de reposición y su depreciación conforme a la vida útil; las municipalidades fijarán por ordenanza los parámetros específicos de aplicación según la realidad local, podrán establecer criterios adicionales derivados de intervenciones públicas que incrementen el valor del inmueble, y los avalúos deberán ajustarse a la metodología emitida por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado.

h) El artículo 496 del COOTAD establece la obligación de las municipalidades de realizar cada dos años la actualización general de los catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, debiendo la Dirección Financiera notificar por la prensa a los propietarios sobre la ejecución del avalúo y, una vez concluido dicho proceso, informar a la ciudadanía para que los interesados puedan conocer la nueva valoración de manera presencial o a través de medios digitales.

i) El artículo 497 del COOTAD prescribe que una vez efectuada la actualización de los avalúos, deberán revisarse los montos de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el respectivo bienio, observando obligatoriamente los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que informan el sistema tributario nacional.

j) El artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales deben levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales dentro de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo previsto en la Norma Técnica y en los demás instrumentos que, para el efecto, dicte el Consejo Técnico. La generación y administración de dicha información constituye responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

k) El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, que expide la Norma Técnica Nacional de Catastros, fue publicado en el Tercer Suplemento Nro. 20 del Registro Oficial de 14 de marzo de 2022.

Corresponde al Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en ejercicio de la facultad normativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letras a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expedir la siguiente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027".**

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

CONSIDERANDO:

Que el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que la letra i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercen la competencia de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales constituye una competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, así como la actualización bienal de los catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que el artículo 492 del COOTAD dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que el artículo 494 del COOTAD establece que las municipalidades mantendrán permanentemente actualizados los catastros de los predios urbanos y rurales, constando los bienes inmuebles con el valor de la propiedad debidamente actualizado, conforme a los términos previstos en la normativa vigente;

Que el artículo 495 del COOTAD prescribe que el valor de la propiedad se determina por la suma del valor del suelo y, de existir, el de las edificaciones, constituyendo el valor intrínseco del inmueble para efectos tributarios y otros, calculado obligatoriamente considerando el precio unitario del suelo según comparaciones de mercado, el valor de las construcciones mediante el método de reposición y su depreciación conforme a la vida útil; las fijarán por ordenanza los parámetros específicos de aplicación según la realidad local, podrán establecer criterios adicionales derivados de intervenciones públicas que incrementen el valor del inmueble, y los avalúos deberán ajustarse a la metodología emitida por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado.

Que el artículo 496 del COOTAD establece la obligación de las municipalidades de realizar cada dos años la actualización general de los catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, debiendo la Dirección Financiera notificar por la prensa a los propietarios sobre la

ejecución del avalúo y, una vez concluido dicho proceso, informar a la ciudadanía para que los interesados puedan conocer la nueva valoración de manera presencial o a través de medios digitales;

Que el artículo 497 del COOTAD prescribe que una vez efectuada la actualización de los avalúos, deberán revisarse los montos de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el respectivo bienio, observando obligatoriamente los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que informan el sistema tributario nacional;

Que el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales deben levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales dentro de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo previsto en la Norma Técnica y en los demás instrumentos que, para el efecto, dicte el Consejo Técnico. La generación y administración de dicha información constituye responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;

Que el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, que expide la Norma Técnica Nacional de Catastros, fue publicado en el Tercer Suplemento Nro. 20 del Registro Oficial de 14 de marzo de 2022; y,

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

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular, mediante normas jurídicas y técnicas, la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón Daule, así como establecer los avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales aplicables a todas las propiedades ubicadas dentro de esta jurisdicción, los cuales regirán para el bienio 2026–2027, de conformidad con la normativa legal vigente.

Artículo 2.- Ámbito.- La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para todos los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Cantón Daule.

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

Artículo 4.- Del catastro.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Daule. El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino también como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Artículo 5.- Identificación del predio.- Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral siguiendo la estructura establecida en el artículo 11 de la NORMA TÉCNICA NACIONAL DEL CATASTRO, conforme a las siguientes tablas:

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Clave Catastral Urbana										
Componentes de la Clave Catastral	**Provincia**	**Cantón**	**Parroquia**	**Zona**	**Sector**	**Manzana**	**Predio**	**Propiedad Horizontal**		
								Unidad	**Bloque**	**Piso**
Numero de Dígitos	2	2	2	1	1	3	3	3	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Clave Catastral Rural							
Componentes de la Clave Catastral	**Provincia**	**Cantón**	**Parroquia**	**Zona**	**Sector**	**Manzana**	**Predio**
Numero de Dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Artículo 6.- Sistema Catastral.- El Sistema de Catastro Inmobiliario Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule es el conjunto organizado de procedimientos, recursos, herramientas y bases de datos que permiten identificar, registrar, valorar y

administrar la propiedad inmobiliaria urbana y rural dentro de la jurisdicción cantonal.

Artículo 7.- De la propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

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

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

CAPITULO II
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL Y SU APLICACIÓN

Artículo 8.- Del mantenimiento catastral.- La Subdirección de Avalúos y Catastro tiene la tarea de mantener actualizado el sistema de información catastral permanente, para lograrlo, implementará métodos que hagan posible una captura sistemática y dinámica de los cambios en los predios, así como será responsable de procesar las bajas y modificaciones en los registros catastrales, verificando su precisión, y de asegurar que toda la información generada se incluya en las bases de datos gráficas y alfanuméricas del sistema de información multifinalitario municipal.

Artículo 9.- Del registro catastral.- Todos los bienes inmuebles ubicados en el cantón Daule deberán ser valorados y constar en el Catastro Municipal, el cual contendrá el avalúo comercial de los mismos, que será utilizado de manera multifinalitaria para efectos de planificación, programación, estadísticas, fines fiscales y otros que resulten pertinentes.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles se efectuarán mediante el uso de los métodos más modernos de información geográfica y a través de verificación directa en campo, con el objeto de generar y mantener actualizada la cartografía catastral.

Todo registro incorporado al sistema catastral deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

1.- Título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, acompañado de la documentación inherente al mismo.

2.- Levantamiento planimétrico georreferenciado con coordenadas en proyección UTM, Datum WGS-84, zona 17S, en el cual conste la información sobre las construcciones existentes, fotografías aéreas y el detalle de alícuotas, en el caso de propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

3.- Clave catastral, la cual se aplicará de manera progresiva, conforme lo permita el desarrollo de la infraestructura tecnológica e informática institucional.

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

1. Anexo A: Valoración del suelo urbano.
2. Anexo B: Mapa de valoración del suelo urbano.
3. Anexo C: Valores unitarios de los elementos de la construcción en suelo urbano.
4. Anexo D: Valoración del suelo rural.
5. Anexo E: Mapa de valoración del suelo rural.
6. Anexo F: Valores unitarios de los elementos de la construcción en suelo rural.
7. Anexo G: Vida útil de la construcción.

Artículo 11.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de la Subdirección de Avalúos y Catastro, de conformidad al artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la administración, mantenimiento y actualización del registro catastral; así como, la determinación del avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para edificaciones y solares, y el plano del valor base del suelo, a efectos de establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Subdirección de Avalúos y Catastro establecer las políticas y procedimientos necesarios para mantener permanentemente actualizados los catastros de los predios del cantón, en los cuales deberán constar los bienes inmuebles con su avalúo real debidamente actualizado.

La Subdirección de Avalúos y Catastro queda facultada para realizar, en cualquier momento, de oficio o a petición de parte, la revisión y, de ser el caso, un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Cuando dicho avalúo implique el incremento o la disminución del valor de la propiedad, deberá sustanciarse mediante un expediente debidamente motivado, en el que conste la justificación técnica del cambio. De ser procedente, se generará la correspondiente reliquidación del impuesto predial desde la vigencia de la presente Ordenanza.

Corresponde a la Subdirección de Avalúos y Catastro la verificación y comprobación de la base imponible, a través de los avalúos individuales, para efectos impositivos y tributarios, lo cual servirá de sustento para la gestión que realice la Dirección General Financiera.

A la Dirección General Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y de las recaudaciones municipales, le compete la liquidación y recaudación de los tributos, así como la aplicación de deducciones, rebajas y exoneraciones, conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, y

la atención de los reclamos tributarios de acuerdo con la normativa legal vigente.

A la Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, por medio de la Subdirección de Ordenamiento Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites que afecten a las superficies de los predios, edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, información que deberá ser remitida a la Subdirección de Avalúos y Catastro para su correspondiente actualización.

Artículo 12.- De las actualizaciones catastrales.- Las modificaciones catastrales se refieren a los cambios que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral municipal.

Los trámites para la actualización de los datos cartográficos catastrales se realizarán a petición de parte, previa solicitud del o los propietarios, o de oficio por parte de la administración municipal, debiendo adjuntarse el levantamiento planimétrico correspondiente en formato físico y digital, cuando así se requiera.

Entre las modificaciones sujetas a actualización catastral se encuentran las siguientes:

a. Inclusión o reinclusión de predios.
b. Baja de registros catastrales.
c. Unificación y división de solares y de edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.
d. Actualización por transferencia de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
e. Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, ficha catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, entre otros.
f. Actualizaciones derivadas de solicitudes de revisión de los registros catastrales y de reclamos administrativos.
g. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, como consecuencia de procesos de expropiación, permuta y/o compensación.

Artículo 13.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección General Financiera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, notificará por medio de la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Daule, informándoles sobre la vigencia del avalúo correspondiente al bienio 2026–2027, así como sobre la obligación de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos se hubieren efectuado.

CAPITULO III
DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 14.- De los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que, de manera legal, adquiera el dominio de bienes inmuebles ubicados en el cantón Daule, está obligada a inscribirlos en el Registro de la Propiedad, así como

incorporar la propiedad dentro de la cartografía en la Subdirección de Avalúos y Catastro.

En caso de incumplimiento de esta obligación, la Subdirección de Avalúos y Catastro quedará facultada para efectuar la incorporación al catastro de oficio, a costa del o de los propietarios del bien inmueble en cuestión.

Artículo 15.- Validación de levantamientos planimétricos.- En los predios urbanos ubicados en áreas consolidadas que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero en las que no consten linderos, mensuras y/o la superficie del terreno, el propietario podrá solicitar ante la Subdirección de Avalúos y Catastro la validación del levantamiento planimétrico.

La Subdirección de Avalúos y Catastro emitirá, de ser procedente, el informe técnico que sustente la viabilidad de la solicitud. Dicho informe constituirá el documento habilitante para que el propietario, mediante escritura aclaratoria o rectificatoria, o por el acto jurídico que corresponda, perfeccione la determinación de los linderos, mensuras y/o superficie. Una vez inscrito el acto respectivo en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, se procederá a la actualización del predio en el sistema catastral.

La presentación del expediente por parte del usuario contendrá:

1.- Comprobante de pago de la tasa de trámite;

2.- Formulario de solicitud debidamente suscrito;

3.- Comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al año en curso;

4.- Certificado de no adeudar obligaciones municipales;

5.- Levantamiento planimétrico georreferenciado en proyección U.T.M., Datum WGS-84, o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), en el que se detallen linderos, mensuras, superficie y los elementos físicos existentes en el predio (hitos de hormigón, vías de acceso, canales, construcciones, líneas de alta tensión, acueductos, poliductos, zona de playa y bahía, afectaciones, entre otros). Deberá incluir, además, cuadro de linderos, mensuras y área conforme a escrituras y conforme al levantamiento en sitio, debidamente firmado por el o los propietarios y por el responsable técnico. Se presentarán dos (2) juegos de planos;

6.- Copia simple del título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Daule, con historia de dominio actualizada;

7.- Declaración juramentada de no afectación a propiedad municipal ni a terceros con ocasión del trámite solicitado;

8.- Registro fotográfico en el que se aprecien las coordenadas de los hitos de hormigón que delimitan el predio, en los casos en que los colindantes se encuentren vacíos; y,

9.- No encontrarse el predio en litigo judicial.

La Subdirección de Avalúos y Catastro, por ningún motivo, realizará la colocación de hitos en predios de propiedad privada.

Artículo 16.- Superposición de predios.- La Subdirección de Avalúos y Catastro, en los casos en que los predios presenten superposición al momento de su incorporación al catastro municipal, dejará constancia de dicha observación tanto en el certificado de incorporación de la escritura al registro catastral como en el sistema catastral, conforme a los siguientes supuestos:

a.- Cuando existan discrepancias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, se registrará el área en el catastro mientras se obtenga una decisión legal emitida por la autoridad competente, a fin de que los linderos definitivos de los predios en conflicto puedan ser inscritos de manera válida.

b.- Cuando las coordenadas descritas en el título de dominio, en sentencias de prescripción adquisitiva o en el levantamiento topográfico sometido a incorporación, demuestren que el predio se superpone parcial o totalmente con uno o varios inmuebles previamente inscritos con título de dominio.

En consecuencia, no se emitirán actos administrativos posteriores respecto de las áreas superpuestas hasta que la administración de justicia determine, con carácter firme, el título prevaleciente o la situación jurídica de las zonas en disputa. Por tanto, la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule únicamente expedirá actos administrativos sobre las áreas del predio respecto de las cuales no exista conflicto de propiedad o posesión. Se exceptúan de esta disposición los actos administrativos que, por su interés social o utilidad pública, deban ser emitidos por la autoridad competente con la finalidad de concretar procesos expropiatorios o la imposición de servidumbres reales.

Artículo 17.- De los Notarías y Registro de la Propiedad.- Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

1. Nombre de los contratantes.
2. Objeto del contrato.
3. Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece.
4. Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie del terreno y edificación).
5. Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
6. Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del
7. Cantón Daule.

8. Clave Catastral.
9. Descripción de la ubicación del predio (manzana, número de lote, calles, barrio, parroquia, etc.).
10. Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyente (en su caso).

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

CAPITULO IV
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 18.- Existencia del hecho generador.- La Subdirección de Avalúos y Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Tipo de Tenencia.
3. Información legal del predio.
4. Características del predio.
5. Infraestructura y servicios.
6. Uso del suelo.
7. Características de la edificación.
8. Adicionales constructivos o mejoras.
9. Esquema del predio.
10. Cotitulares.
11. Observaciones generales.
12. Informante y responsable.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad, de conformidad al artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 19.- Avalúo del solar.- Es el precio unitario de suelo, 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.

a.- Valor base del suelo urbano.- El valor se determinará mediante un estudio de valoración que establezca zonas homogéneas en función de la ubicación, uso y ocupación del suelo, equipamientos urbanos, accesibilidad, redes de infraestructura básica y disponibilidad de servicios públicos. El valor por metro cuadrado resultante será ajustado mediante los coeficientes de incremento o

reducción que correspondan. Dicho valor por metro cuadrado constará en el **Anexo A** de la presente Ordenanza.

a.1.- Factores de aumento y reducción. – El valor base determinado a partir del estudio de mercado y de la correspondiente zona geoeconómica será ajustado mediante los factores que inciden sobre dicho valor, ya sea incrementándolo o reduciéndolo. Estos factores son los siguientes:

a.1.1.- Factores por Infraestructuras: En una zona urbana permite el desarrollo de la misma y consolidación de sectores en los cuales predomina lo residencial, comercial o industrial.

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

Tabla 3: Factor por infraestructura (Finf)

DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0.0000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.0000
	PAVIMENTO FLEXIBLE	0.9000
	ADOQUIN DE CEMENTO	0.9660
	ADOQUIN ORNAMENTAL	0.9660
	EMPEDRADO	0.6080
	LASTRE	0.5390
	TIERRA	0.4720
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0.0000
	ENTUBADA	0.8000
	RED PÚBLICA	1.0500
	CARRO CISTERNA	0.5260
	POZO VERTIENTE	0.5200
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0.0000
	RED PÚBLICA	1.0250
	PANEL SOLAR	0.9000
	PLANTA PROPIA	0.8000
ALUMBRADO PÚBLICO (APU)	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	1.0000
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0.0000
	SANITARIO	1.0500
	PLUVIAL	0.8520
	COMBINADA	0.8690
	POZO SÉPTICO	0.6230
	LETRINA	0.5690
	OTRO	0.5690
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.0000
	SI TIENE	1.0600
BORDILLOS (BO)	NO TIENE	0.0000

	SI TIENE	1.0500

Fórmula:

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

a.1.2.- Factor Frente (F_{fre}): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana, nos acogeremos a la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), muy usada en algunas municipalidades del País.

Fórmula:

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

Donde:

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

Particularidades:

a.1.2.1.- Cuando el frente del solar a avaluarse (solar tipo) sea menor de la mitad del frente del solar de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

a.1.2.2.- Cuando el frente del solar a avaluarse (solar tipo) sea mayor al doble del frente del solar de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19.

a.1.2.3.- El factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

a.1.3.- Factor Fondo (F_{fond}): Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

Fórmula:

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

Donde:

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

Particularidades:

a.1.3.1.- El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80. siempre y cuando el fondo a evaluarse sea menor al determinado como tipo.

a.1.3.2.- Para los solares con forma irregular y que superen las áreas tipo determinadas en el PUGs, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula:

Fondo relativo:

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

Donde:

- $\boldsymbol{P_e}$: Fondo equivalente.
- S: Área del solar.
- F: frente total del solar.

a.1.4.- Factor Tamaño ($\boldsymbol{F_{fond}}$): Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los solares con diferentes tamaño, superficie o área.

Fórmula:

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

Donde:

- $\boldsymbol{F_{tam}}$: Factor de tamaño.
- S_t: Área del solar tipo.
- S: Área del solar a avaluar.

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

Tabla 4: Factor tamaño (Ftam)

Rangos (m²)	Coeficiente
1001.00-10000.00	0.7500
10001.01 -20000.00	0.7000
>20.000.01	0.5500

a.1.5.- Factor Forma ($\boldsymbol{F_{for}}$): Corresponde al coeficiente que se determina en función de la configuración geométrica del solar, clasificándolo como regular, irregular o muy irregular, conforme a los parámetros técnicos establecidos.

Tabla 5: Factor forma (Ffor)

Tipo	Coeficiente
Regular	1.0000

Irregular	0.8500
Muy irregular	0.7500

a.1.6.- Factor Tipo de Suelo (F_{tsu}): El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industrial, inclusive, como proceso de explotación minera.

Tabla 6: Factor tipo de suelo (Ftsu)

Tipo de suelo	Coeficiente
Seco	1.0000
Cenagoso	0.8000
Inundable	0.7000
Inestable	0.5000

a.1.7.- Factor Localización (F_{Floc}): La manzana está conformada por el conjunto de predios, dentro de una misma unidad territorial, según su posición y configuración, se le asignara el siguiente factor:

Tabla 7: Factor por localización (Floc**)**

Localización del predio	Coeficiente
Esquinero	1.1500
En cabecera	1.1000
En cruz	1.1000
En T	1.0500
Manzanero triangular	1.0500
En L	1.0000
Medianero	1.0000
Triangular	0.9500
En callejón	0.9000
Interior	0.6500

a.1.8.- Factor por nivel (F_{niv}): Este factor está enfocado en la factibilidad de ingreso al terreno desde una vía de acceso.

Tabla 8: Factor por nivel (Fniv)

Nivel tipo	Coeficiente
A nivel	1.0000
Sobre nivel	0.9000
Bajo nivel	0.8000
Accidentado	0.6000

a.1.9.- Factor Estado de la construcción (F_{eco}): Este factor va enfocado al estado constructivo del suelo.

Tabla 9: Estado de la construcción en el predio *(*Feco)

Estado de la construcción	Coeficiente
Edificado	1.0000
En construcción	0.9000
No edificado (con relleno)	0.8000
No edificado	0.7000

a.1.10.- Factor por uso de suelo (F_{uso}): El uso del predio, es decir la finalidad con la que el terreno es adquirido, subdivido o unificado, toda propiedad dependiendo el factor económico o la zonificación en la que se encuentre permitirá darle algunos usos como los siguientes: residencial, educación, comercial, residencial, de industria, para agricultura, entre otros. Esto implica que su valor dependiendo su uso se incremente o demerite para lo cual se manejara la siguiente tabla.

Tabla 10: Factor por tipo de uso del predio (*Fuso)*

Item	Tipo	Coeficiente
1	Agrícola	1.1500
2	Agricultura	1.1500
3	Agroindustrial	1.1500
4	Área no urbanizable	0.3000
5	Bienestar social	1.1000
6	Casa comunal	0.9000
7	Cementerio privado	1.0000
8	Cementerio publico	1.0000
9	Cementerio publico 1	0.3900
10	Comercial	1.1000
11	Comercial y residencial	1.1000
12	Comunal	1.0000
13	Conservación	0.3000
14	Cultural	1.0000
15	Diplomático	1.1000
16	Educación	1.1000
17	Espacio publico	0.9500
18	Espacio público - área verde	0.9500
19	Financiero	1.1500
20	Forestal	0.3000
21	Hidrocarburos	1.1500
22	Industrial	1.1500
23	Institucional privado	1.0000
24	Institucional publico	1.0000
25	Mercado	1.1000
26	Minero	1.1500
27	Pecuario	1.1500

28	Preservación patrimonial	0.9000
29	Protección ecológica	0.3000
30	Recreación y deporte	0.9500
31	Religioso	1.0000
32	Residencial	1.0000
33	Residencial interés social	1.0000
34	Salud	1.1000
35	Seguridad	1.0000
36	Servicios	1.1500
37	Servicios especiales	1.0000
38	Transporte	1.0000
39	Turismo	1.1000
40	Sin especificar	1.0000

a.1.11.- Factor por riesgo (F_r): El riesgo de las zonas urbanas resulta de la combinación de dos factores: la ubicación y la exposición a los riesgos.

Tabla 11: Factor por riesgo (Fr)

Factor tipo	Coeficiente
Ninguno	1.0000
Zona deslizamiento	0.5000
Zona inundable hasta el 50%	0.4500
Zona inundable +50%	0.3000
Zona de amenaza múltiple	0.2500

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

Fórmula de cálculo:

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

Donde:

VS =	Valor del suelo
AS =	Área del suelo
Vzg =	Valor zona geoeconómica base
Finf =	Factor de modificación por infraestructura
Ffre =	Factor de modificación por frente
Ffon =	Factor de modificación por fondo
Ftam =	Factor de modificación por tamaño
Ffor =	Factor de modificación por forma del terreno
Ftsu=	Factor de modificación por tipo de suelo

Floc =	Factor de modificación por localización (ubicación del predio en la manzana)
Fniv =	Factor de modificación por nivel
Feco =	Factor de modificación por estado de la construcción
Fuso =	Factor de modificación por uso del predio
Fr=	Factor de modificación por riesgo

Artículo 20.- Actualización de Avalúos por Desarrollos Urbanísticos.- Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por metro cuadrado, los mismos que se dividirán para el área útil vendible del proyecto, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

Las Áreas No Urbanizables (ANU), canales y demás afectaciones aprobados mediante fraccionamiento o proyecto urbanístico mantendrán el valor del predio matriz de origen de acuerdo a la fecha de aprobación del mismo.

Articulo 21.- De las Casa Club o Club Social (ACV).- Para efectos de la valoración y determinación del avalúo catastral, a los predios catalogados como Áreas Comerciales Vendibles (ACV), cuyo destino sea funcionar como Casa Club/Club Social en beneficio de los residentes o como equipamiento comunitario, y que se encuentren ubicados dentro de una urbanización o conjunto residencial, se les aplicará un coeficiente de 0,20 sobre el valor del metro cuadrado de suelo previsto en la presente ordenanza.

El coeficiente señalado se mantendrá vigente mientras la titularidad del inmueble permanezca en dominio de la Asociación de Propietarios.

Es obligación de los promotores urbanísticos transferir, a título gratuito, el dominio de las Áreas Comerciales Vendibles (ACV) destinadas a Casa Club/Club Social de cada urbanización o conjunto residencial a favor de la Asociación de Propietarios que corresponda, una vez que esta se encuentre legalmente constituida conforme a la normativa aplicable.

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

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

Artículo 23.- Valores de suelo para procesos de legalización y regularización.- En aquellos casos que la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule resuelva expropiar inmuebles para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular, o para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana se aplicará el factor de 0.60 sobre el valor de metros cuadrados de suelo establecido en la presente ordenanza. Todo lo cual, a fin de establecer el avalúo de la afectación, efectuar el pago del justo precio y realizar el cobro a los adjudicatarios de los lotes de terreno en razón de lograr la materialización efectiva del interés general.

Artículo 24.- Factor coeficiente agrícola.- Si fuere necesario, se aplicará coeficientes de corrección de avalúo en predios ubicados en área territorial urbana dedicados a ganadería, forestal cultivo de ciclo corto o perennes, agrícola para efecto de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en esta ordenanza, en su lugar, se aplicará directamente el factor 0.50 sobre el valor de metros cuadrados de suelo en la totalidad del predio o únicamente sobre la porción efectivamente utilizada para dichos fines.

Este factor será considerado en la determinación del impuesto predial, cuya aplicación estará a cargo de la Dirección General Financiera a través del área de recaudación.

Artículo 25.- Avalúo de la edificación.- Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el solar.

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

Una vez determinado el costo/metros cuadrados de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

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

a. Cálculo del avalúo de las edificaciones.-

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

Fórmula**:**

$$\boldsymbol{ACE} = \sum(\boldsymbol{vc_1} + \boldsymbol{vc_2} + \boldsymbol{vc_3} + \cdots + \boldsymbol{vc_n}) + \boldsymbol{O_c}$$

Donde:

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

a.2.- Valor de la edificación por pisos: Constituye el precio de las construcciones que se hayan levantado con valor de la edificación o Grensi solar, calculado sobre el método de reposición, conforme la presente fórmula

Fórmula**:**

$$\boldsymbol{VC} = (\boldsymbol{A_C} * \boldsymbol{V_n}) * \boldsymbol{ROSS} * \boldsymbol{FA} * \boldsymbol{FU} * \boldsymbol{CF} * \boldsymbol{EC}$$

Donde:

- $\boldsymbol{VC}$: Valor actual de cada piso de la construcción analizada.
- $\boldsymbol{A_C}$: Área de Construcción de cada piso analizado.
- $\boldsymbol{V_n}$: Costo por m² de construcción de cada piso.
- $\boldsymbol{ROSS}$**:** Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso.
- $\boldsymbol{FA}$**:** Factor por acabados de piso.
- $\boldsymbol{FU}$**:** Factor por uso de cada piso.
- $\boldsymbol{CF}$**:** Factor por la condición física del piso analizado.
- $\boldsymbol{EC}$**:** Factor por estado de la construcción analizada.

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

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

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

a.4.1.- Factores acabado.-

Tabla 12: Factores de Acabados

Nro.	Acabado	Coeficiente
1	Básico	1.1000
2	Bueno	1.2000
3	De primera 1.5	1.5000
4	De primera 1.6	1.6880

5	De primera 1.9 (3-4 pisos)	1.9880
6	De primera 1.8	1.8000
7	De primera 2.2	2.2000
8	De primera 2.3	2.3000
9	De primera 2.4	2.4000
10	De primera 2.5	2.5000
11	De primera 2.6	2.6000
12	De primera 2.63	2.6300
13	De primera 3.1	3.1000
14	De primera 3.15	3.1500
15	De primera 3.3	3.3000
16	De primera 3.47	3.4700
17	De primera 4.1	4.1000
18	Edificio más de 3 pisos (tradicional)	1.9880
19	Edificio más de 3 pisos (económico)	3.1500
20	Edificio más de 3 pisos (de primera)	5.2500
21	Edificio más de 3 pisos (de lujo)	8.2500
22	Económico	1.1500
23	Tradicional	0.5100

a.4.2.- Factor por uso de la construcción. –

Tabla 13: Tipo de Uso de la Construcción (Fu)

Código	Descripción	Coeficiente
1	No tiene	0.0000
2	Balcón	0.9000
3	Banco	1.0000
4	Baño sauna/turco/hidro	0.9000
5	Bodega	0.9000
6	Cas/vivienda	0.9000
7	Casa comunal	0.9000
8	Cuarto de maquina/basura	0.9000
9	Departamento	0.9000
10	Garita-guardianía	0.9000
11	Gimnasio	0.9000
12	Guardería	0.9000
13	Hospital	1.0000
14	Hostal	0.9000
15	Hostería	0.9000
16	Hotel	0.9000
17	Iglesia	1.0000
18	Lavandería	0.9000
19	Local comercial	0.9000
20	Malecón	0.9000
21	Maternidad	1.0000

22	Mercado	0.9000
23	Mirador	0.9000
24	Motel	0.9000
25	Museo	1.0000
26	Nave industrial	0.9000
27	Oficina	0.9000
28	Orfanato	0.9000
29	Organismo internacional	0.9000
30	Parqueadero	0.9000
31	Patio/jardín	0.8000
32	Pensión	0.9000
33	Plantel avícola	0.9000
34	Plaza de toros	0.9000
35	Porqueriza	0.9000
36	Recinto militar	1.0000
37	Recinto policial	1.0000
38	Reclusorio	1.0000
39	Representación diplomática	1.0000
40	Restaurante	0.9000
41	Retén policial	1.0000
42	Sala comunal	0.9000
43	Sala de cine	1.0000
44	Sala de exposición	0.9000
45	Sala de juegos	0.9000
46	Sala de ordeño	0.9000
47	Sala de culto/templo	1.0000
48	Sala de hospitalización	1.0000
49	Salón de eventos	0.9000
50	Teatro	1.0000
51	Terminal de transferencia	0.9000
52	Terminal interprovincial	1.0000
53	Terraza	0.9000
54	UPC	1.0000

a.4.3.- Factor por condición física. –

Tabla 14: Estado por condición física

Numero	Descripción	Coeficiente
1	Terminada	1.0000
2	En acabados	0.9000
3	En construcción	0.7000
4	Reconstrucción	0.9500

a.4.4.- Factor por etapa de la construcción. –

Tabla 15: Etapas de la Construcción

Numero	Descripción	Coeficiente
1	Terminada	1.0000
2	En estructura	0.7000
3	En cimentación	0.5000

a.4.5.- Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

Fórmula de Estado de Conservación:

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

Donde:

- $\boldsymbol{E}$: Factor por estado de conservación.
- $\boldsymbol{FD}$: Factor de depreciación por estado de conservación (ver tabla 16)

Tabla 16: Estado de conservación

Número	Descripción	Coeficiente
1	Bueno	0.9748
2	Deficiente	0.6780
3	Intermedio	0.9191
4	Malo	0.4740
5	Muy bueno	0.9997
6	Muy malo	0.2780
7	Optimo	1.0000
8	Regular	0.8190
9	Ruina/obsoleto/demolición	0.2000

Fórmula de Ross-Heidecke:

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

Donde:

- $\boldsymbol{ROSS}$: Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso.
- $\boldsymbol{X}$: Edad de la construcción
- $\boldsymbol{VU}$: Vida Útil de la construcción
- $\boldsymbol{E}$: Factor por estado de conservación. (ver tabla 17)

Tabla 17: Estado de construcción

Número	Descripción	Coeficiente
1	Terminado	1.0000
2	En construcción	0.8000

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

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

a.4.6.- Valoración de adicionales constructivos.- Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tabla 18: Elementos adicionales a la edificación

Nº	Descripción	Unidad de medida	Costo/m²	Vida útil (años)
1	Alarma comunitaria	U	$200.00	10
2	Asadero o bbq	U	$2,500.00	20
3	Ascensor	U	$28,077.38	30
4	Bomba hidroneumática	U	$2,330.87	5
5	Cancha (clase b)	M²	$10.00	30
6	Cancha deportiva de cemento	M²	$55.00	30
7	Cancha deportiva de césped natural	M²	$90.00	15
8	Cancha deportiva de césped sintético	M²	$85.00	15
9	Cancha deportiva de tierra	M²	$50.00	15
10	Central telefónica	U	$1,138.58	10
11	Cerramiento de adobe	M	$67.67	20
12	Cerramiento hierro/malla	M	$38.77	20
13	Cerramiento/hierro-mampostería	M	$68.00	20
14	Cerramiento/ladrillo-bloque enlucido	M	$50.00	20
15	Cerramiento/ladrillo-bloque sin enlucido	M	$40.00	20
16	Cerramiento/malla-mampostería	M	$45.00	25
17	Cisterna	U	$750.00	35
18	Escalera eléctrica	U	$97,116.88	25
19	Estacionamiento (clase b)	M²	$10.00	25
20	Gas centralizado	U	$1,200.00	5
21	Muro de piedra	M	$68.00	100
22	Piscina (clase b)	M²	$150.00	40
23	Piscina cubierta	M²	$380.00	40
24	Piscina descubierta	M²	$350.00	40

25	Planta eléctrica	U	$3,200.00	30
26	Portón automático de hierro	U	$1,500.00	15
27	Portón automático de madera-hierro	U	$1,900.00	15
28	Reservorio	U	$230.00	20
29	Silos de hasta 1000 ton	U	$72,000.00	20
30	Silos de hasta 200 ton	U	$12,900.00	20
31	Silos de hasta 25 ton	U	$1,250.00	20
32	Silos de hasta 5000 ton	U	$106,450.00	20
33	Sistema aire acondicionado	U	$1,493.93	12
34	Sistema climatización	U	$18,869.57	10
35	Sistema contra incendios	U	$1,860.24	10
36	Sistema de vigilancia	U	$350.00	3
37	Sistema transmisión satelital	U	$450.00	15
38	No tiene	S/n	$0.00	0

a.4.7.- Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras: A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

Fórmula:

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

Donde:

- V_{ad}: Valor de cada adicional presente en el predio
- $\boldsymbol{VR}$: Valor de Reposición del adicional calculado.
- $\boldsymbol{Vr}$: Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
- $\boldsymbol{K}$**:** Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
- f_{es}**:** Factor por estado de conservación
- E_{sc}Factor por estado de la construcción.

a.4.8.- Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

Fórmula:

$$VR = Cm2x\ UNIM$$

Donde:

- $\boldsymbol{VR}$: Valor de Reposición del adicional calculado.
- $\boldsymbol{Vm2}$: Costo metro cuadrado del adicional.
- $\boldsymbol{UNIM}$: Unidad de medida del adicional.

a.4.9.- Fórmula para el cálculo del Valor Residual:

Fórmula:

$$Vr = 0.20x\ VR$$

Donde:

- $\boldsymbol{VR}$: Valor de Reposición del adicional calculado.
- $\boldsymbol{Vr}$: Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)

a.4.10.- Fórmula determinar la depreciación:

Fórmula:

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

Donde:

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

a.4.11.- Fórmula determinar el valor X:

Fórmula:

$$X = Años\ análisis - Años\ de\ construcción$$

Donde:

- $\boldsymbol{X:}$ Antigüedad del bien en años:
- $Años\ análisis$: Fecha en que se va analizar:
- $.Años\ de\ construcción$: Fecha que inicia el funcionamiento de la instalación:

a.4.12.- Fórmula para sumar todos los adicionales:

Fórmula:

$$Oc = \sum Vad1 + Vad2 + Vad3 + \cdots + Vadn$$

Donde:

- $\boldsymbol{Oc:}$ Sumatoria de todos los adicionales o mejoras en el predio.
- Vad: Valor de cada adicional o mejora presente en el predio.

Artículo 26.- Valor individual de la propiedad. - Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Fórmula:

$$V = Vt + Vc + Vad$$

Donde:

- Vt**:** Avalúo del terreno
- Vc: Avalúo de la construcción.
- Vad: Valor de cada adicional o mejora presente en el predio.

Artículo 27.- Inconformidad del Avalúo de la Edificación: El propietario que no esté conforme con el avalúo de la edificación podrá solicitar su revisión y/o reavalúo, para lo cual podrá presentar un informe elaborado por un Perito Avaluador registrado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la Superintendencia de Bancos o en la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores. La Subdirección de Avalúos y Catastros verificará la fundamentación técnica del informe presentado y procederá a valorizar la edificación conforme al análisis correspondiente.

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

Artículo 28.- Período Impositivo.- El impuesto sobre la propiedad urbano es de periodicidad anual y está comprendido en el período que va del 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Artículo 29.- Tarifa del impuesto sobre la propiedad urbana.- La banda impositiva conforme al artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se calculará de la siguiente manera:
Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5‰).

En tal virtud se expone la siguiente tabla:

Tabla 19: Rango para el cálculo de base de pago de impuesto predial bienio 2026-2027

Rangos de avalúos		Tarifa por mil
Desde	Hasta	
0	11,750.00	0.5000
11,250.01	25,000.00	1.0000
25,000.01	160,000.00	1.0200
160,000.01	250,000.00	1.1700
250,000.01	800,000.00	1.2800
800,000.01	1,500,000.00	1.3000

1,500,000.01	5,000,000.00	1.3200
5,000,000.01	En adelante	1.3500

***Nota**:*
Para la determinación de los rangos de avalúos se ha tomado en consideración que el salario básico unificado vigente se encuentra establecido en CUATROCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 470,00).

Artículo 30.- Deducciones y exoneraciones del impuesto predial urbano.- Determinada la base imponible se considerarán las deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás deducciones y exenciones establecidas por la Ley, de así requerirse mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de contribuyente ante la Dirección General Financiera quien resolverá su aplicación.

Por constituir un caso especial, en el Cementerio Camposanto Parque de la Paz la Dirección General Financiera, a través del área de Rentas, aplicará directamente sobre la base imponible del impuesto predial un coeficiente de 0,10 a los predios cuya superficie no supere los 25 metros cuadrados o que se encuentren bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que su titular sea una persona natural.

Artículo 31.- Recargo a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, cuyas regulaciones constan establecidos en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 32.- Recargo anual adicional a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

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

Las zonas de promoción inmediata son definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del cantón Daule en su respectiva ordenanza.

CAPITULO VI
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 33.- Clasificación de tierras por calidad de suelo.- De acuerdo con la presente Ordenanza, las tierras se clasifican en: tierras aptas para cultivo, tierras aptas para cultivo limitado y tierras no aptas para el cultivo.

Tabla 20: Clasificación de Tierras por Calidad de Suelo.

Descripción	Calidad
TIERRAS APTAS PARA EL CULTIVO	CALIDAD DE SUELO 1
	CALIDAD DE SUELO 2
	CALIDAD DE SUELO 3
TIERRAS APTAS PARA EL CULTIVO	CALIDAD DE SUELO 4
TIERRAS NO APTAS PARA EL CULTIVO	CALIDAD DE SUELO 5
	CALIDAD DE SUELO 6
	CALIDAD DE SUELO 7
	CALIDAD DE SUELO 8

Artículo 34.- Destino de la parcela.- Tiene relación con el uso de suelo existente en la parcela, los destinos más usuales y sus combinaciones se identificarán según consta a continuación:

Tabla 21: Identificación numeral destino de parcela

Id	Descripción
1	Agrícola
2	Ganadero
3	Forestal
6	Recreacional
7	Habitacional
8	Comercial
9	Agrícola Minifundio
10	Avícola
11	Agrícola - Ganadero
12	Agrícola - Forestal
13	Ganadero - Forestal
14	Agrícola - Ganadero - Forestal
15	Educacional
16	Religioso
17	Salud
18	Militar
19	Bioacuático
20	Agrícola - Bioacuático
21	Ganadero - Bioacuático
22	Forestal - Bioacuático
23	Agrícola – Bioacuático - Ganadero
24	Agrícola – Bioacuático - Forestal
25	Ganadero – Forestal - Bioacuático
26	Agrícola - Avícola

27	Agrícola – Ganadero - Avícola
28	Ganadero - Industrial
29	Agrícola - Industrial
30	Agrícola – Ganadero - Forestal
31	Agrícola - Explotación De Materiales

Artículo 35.- Valor base del suelo rural.- Es el precio unitario de suelo, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector y uso. (Ver Anexo D).

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

- **Geométrico**: Factores área y forma.
- **Topográfico**: Factor topográfico.
- **Calidad de Suelo**: Factor calidad del suelo.
- **Accesibilidad al riesgo:** Factor accesibilidad al riesgo.
- **Accesibilidad de vías de comunicación:** Factor accesibilidad a vías de comunicación.
- **Estado de vías:** Factor estado de vías.
- **Servicios Básicos**: Factor básicos constituidos por: energía, agua potable, alcantarillado, telefonía.

En los casos en que un predio cuente con más de un destino y una parte de su superficie se encuentre destinada a cultivos anuales o semiperennes, mientras que el área restante corresponda a pasturas artificiales, se aplicarán a cada área los factores de calidad de suelo, topografía y tipo de suelo que correspondan a su destino específico.

Cuando los factores aplicados a cada una de las áreas resulten iguales, se generará un único coeficiente.

Cuando los factores aplicados difieran entre dos o más destinos, se obtendrán dos o más coeficientes. Estos coeficientes serán sumados y divididos para dos, con lo cual se obtendrá un coeficiente unificado. Dicho coeficiente será multiplicado por los demás factores aplicables, obteniéndose el coeficiente total. Para efectos de determinar el valor base del suelo homogenizado, el coeficiente de aumento o reducción no podrá superar 1,10 ni ser inferior a 0,60.

a.1.- Factor calidad de suelo.- Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

Tabla 22: Factor calidad del suelo

Factor calidad de suelo	Coeficiente

1	1.1000
2	1.0500
3	1.0000
4	0.8000
5	0.6000
6	0.5000
7	0.2500
8	0.1500

a.2.- Coeficiente de accesibilidad al riego.- Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 23: Factor acabildad al riego

DESCRIPCIÓN	PARCELA UBICADA		Coeficiente
	DESDE (Kilómetros)	HASTA (Kilómetros)	
Canal de riego	Al pie del canal	0.5	1.0000
	0.501	1	0.9500
	1.01	En adelante	0.9000
Río	Al pie del río	0.5	1.0000
	0.501	1	0.9500
	1.01	En adelante	0.9000
Pozo	Al pie del pozo	0.5	0.9500
	0.501	1	0.9000
	1.01	En adelante	0.8500
Estero	Al pie del estero	0.5	0.9000
	0.501	1	0.8500
	1.01	En adelante	0.8000
Albarrada	Al pie del albarrada	0.5	0.8500
	0.501	1	0.8000
	1.01	En adelante	0.7500

a.3.- Factor geométrico.- Se aplicará a predios con destino agrícola, los siguientes factores:

Tabla 24: Factor geométrico

RANGOS				Coeficiente
DESDE		HASTA		
m2	Ha	m2	Ha	
0	0,0000	2.500,00	0,2500	1.1500
2.500,01	0,250001	10.000,00	10,000	1.1000
10.000,01	1,000,001	50.000,00	50,000	1.0000

50.000,01	5,000,001	100.000,00	100,000	0.9500
100.000,01	10,000,001	250.000,00	250,000	0.9000
250.000,01	25,000,001	500.000,00	500,000	0.8500
500.000,01	50,000,001	1´000.000,00	1,000,000	0.8500
1´000.000,01	100,000,001	3´000.000,00	3,000,000	0.7500
3´000.000,01	300,000,001	EN ADELANTE		0.7000

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

Tabla 25: Factor geométrico para uso habitacional

RANGO (m2)		Coeficiente
DESDE	HASTA	
1,00	1.000,00	1.0000
1.000,01	5.000,00	0.9500
5.000,01	10.000,00	0.9000
10.000,01	EN ADELANTE	0.8500

a.4.- Factor forma.- Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 26: Factor de forma

Factor forma	Coeficiente
Regular	1.0500
Irregular	1.0000

a.5.- Factor por distancia a acceso a vías de comunicación.- Los factores a aplicarse son los siguientes:

Tabla 27: Factor de Distancia a acceso a vías (hasta 0.5000 km)

Descripción	Coeficiente
Hormigón	1.1000
Asfalto	1.0500
Doble riego	1.0000
Lastre	0.9500
Terraplén	0.9000

a.6.- Factor acceso a vías de comunicación.- Los factores a aplicarse son los siguientes:

Tabla 28: Factor de accesibilidad

FACTOR ACCESO	CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN DE PARCELA		Coeficiente
	DESDE (km)	HASTA (km)	
HORMIGÓN	Al pie de vía	0.5	1.1000
	0.501	1	1.0000
	1.001	ADELANTE	0.9500
ASFALTO	Al pie de vía	0.5	1.0500
	0.501	1	0.9500
	1.001	ADELANTE	0.9000
DOBLE RIEGO	Al pie de vía	0.5	1.0000
	0.501	1	0.9000
	1.001	ADELANTE	0.8500
LASTRE	Al pie de vía	0.5	0.9500
	0.501	1	0.8500
	1.001	ADELANTE	0.9000
TERRAPLEN	Al pie de vía	0.5	0.9000
	0.501	1	0.8000
	1.001	ADELANTE	0.7500

a.7.- Factor estado de vías: Se aplica a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 29: Factor estado de vías

Descripción	Coeficiente
Bueno	1.0000
Regular	0.9500
Malo	0.9000

a.8.- Factor topográfico: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 30: Factor Topográfico

Descripción	Coeficiente
Plano	1.0000
Ligeramente plano	0.9500
Inclinado	0.9000
Fuertemente inclinado	0.8500
Accidentado	0.7500

a.9.- Factor tipo de suelo: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 31: Factor tipo de suelo

Descripción	Coeficiente
Seco	1.0000
Inundable	0.9000
Inestable	0.8000
Rocoso	0.6000

a.10.- Coeficiente servicios básicos: Se aplicará a todas las parcelas, los siguientes factores:

Tabla 32: Factor tipo de suelo

Descripción	Coeficiente
Todos los servicios	1.1000
Menos un servicio	1.0500
Menos de dos servicios	1.0000
Menos de tres servicios	0.9500
Ningún servicio	0.9000

Artículo 36.- Determinación del avalúo de las edificaciones.- Las tablas de valores de la construcción aplicable al área rural se clasificarán conforme al Anexo F de la presente ordenanza.

Artículo 37.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.- Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$\boldsymbol{APr = ATr + VCr}$$

- $\boldsymbol{APr}$: Avalúo de la propiedad rural
- $\boldsymbol{ATr}$: Avalúo del Terreno rural
- $\boldsymbol{VCr}$: Avalúo de la construcción rural

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

Artículo 38.- Período Impositivo.- El impuesto sobre la propiedad rural es de periodicidad anual y está comprendido en el período que va del 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Artículo 39.- Tarifa del impuesto sobre la propiedad rural.- La banda impositiva conforme al artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se calculará de la siguiente manera:

Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000).

En tal virtud se expone la siguiente tabla:

Tabla 33: Rango por monto para el cálculo de base de pago de impuesto predial bienio 2026-2027

Rango inicio	Rango final	Tarifa
$ 0,01	$ 7.050,00	0.0000
$ 7.050,01	$ 10.000,00	0.5200
$ 10.000,01	$ 30.000,00	0.6500
$ 30.000,01	$ 60.000,00	0.6700
$ 60.000,01	$ 105.000,00	0.6900
$ 105.000,01	$ 150.000,00	0.7600
$ 150.000,01	$ 240.000,00	0.8000
$ 240.000,01	$ 360.000,00	0.8500
$ 360.000,01	$ 540.000,00	0.8800
$ 540.000,01	EN ADELANTE	0.9200

Nota:
Para la determinación de los rangos de avalúos se ha tomado en consideración que el salario básico unificado vigente se encuentra establecido en CUATROCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 470,00).

Tabla 34: Rango por m² para el cálculo de base de pago de impuesto predial bienio 2026-2027 para predios con destino habitacional, educación.

Rango inicio	Rango Final	Tarifa
1,00	500,00	2.200
500,01	1.000,00	2.100
1.000,01	2.500,00	2.000
2.500,01	5.000,00	1.800
5.000,01	90.000,00	1.600

Tabla 35: Rango por m² para el cálculo de base de pago de impuesto predial bienio 2026-2027 para predios con destino recreacional e industrial

Rango inicio	Rango Final	Tarifa
1,00	5.000,00	2.0000
5.000,01	10.000,00	2.0000
10.000,01	30.000,00	2.0000
30.000,01	EN ADELANTE	2.0000

Nota:
Para la determinación de los rangos de avalúos se ha tomado en consideración que el salario básico unificado vigente se encuentra establecido en CUATROCIENTOS SETENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 470,00).

Artículo 40.- Deducciones y exenciones del impuesto predial rural.- Determinada la base imponible se considerarán las deducciones y

exoneraciones consideradas en los artículos 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás deducciones y exenciones establecidas por la Ley, de así requerirse mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de contribuyente ante la Dirección General Financiera quien resolverá su aplicación.

CAPITULO VII
DE LA EMISIÓN DE TITULOS Y PAGOS

Artículo 41.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base del catastro la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director General Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación, conforme al artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 42.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Tabla 36: Porcentaje de descuento por fecha de pago

Fecha de pago	Porcentaje de descuento
el 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 1 al 15 de marzo	7%
Del 16 al 31 de marzo	6%
Del 1 al 15 de abril	5%
Del 16 al 30 de abril	4%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

PRIMERA.- Refórmase la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, incorporando, previo a la letra b) del artículo 16, el inciso siguiente:

"Los predios de propiedad privada categorizados como Áreas No Urbanizables (ANU), canales u otras afectaciones aprobadas mediante fraccionamiento o autorizaciones de proyecto urbanístico, a la fecha de su aprobación."

SEGUNDA.- Refórmase la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN DE LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA, ASÍ COMO EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE PREVISTO EN EL COOTAD, suprimiéndose el Capítulo II; en consecuencia, renumérense los capítulos y artículos subsiguientes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

ÚNICA.- Para efectos de identificación y ubicación, se procederá a la actualización de los códigos catastrales de conformidad con la Norma Técnica Nacional de Catastro, de manera progresiva y en la medida en que el sistema catastral municipal lo permita.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027** entrará en vigencia desde el momento de su aprobación, sin perjuicio de su publicación, que deberá realizarse en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE A LOS 19 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES VILLAMAR
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
SALAZAR MARTINEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS**

PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en sesión ordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2025 y en sesión extraordinaria celebrada el 19 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate, respectivamente.

Daule, 19 de diciembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
SALAZAR MARTINEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027** y ordeno su PROMULGACIÓN en la Gaceta Oficial y Tributaria Municipal, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial.

Daule, 22 de diciembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
WILSON FIDEL
CANIZARES VILLAMAR
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE

CERTIFICO.- Que el Señor Alcalde del cantón Daule sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Tributaria, en el dominio web de la Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN DAULE PARA EL BIENIO 2026-2027**, el 22 de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
MARTHA TANIA
SALAZAR MARTINEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Martha Tania Salazar Martínez
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

ANEXOS

ANEXO A: Valoración del suelo urbano:

A.1.- Parroquias Urbanas de la Cabera Cantonal (Banife, Emiliano Caicedo, Santa Clara, Juan Bautista Aguirre, Vicente Piedrahita):

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

A.2.- Parroquia Urbana Satélite La Aurora:

Zona	Descripción	Valor ($/m2)
ZGLA_01	Sin servicios básicos ni complementarios, accesibilidad mala, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	$ 3.00
ZGLA_02	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad baja, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	$ 7.00
ZGLA_03	Servicios básicos incompletos, ni complementarios, accesibilidad regular, centralidad baja, sin consolidar, uso residencial/agrícola	$ 8.00
	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja,	$ 10.00

ZGLA_04	uso del suelo residencial/comercial bajo, sin consolidar, manzanas no definidas, uso residencial/agrícola	
ZGLA_05	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso del suelo residencial/comercial bajo, manzanas sin definir , y sin consolidar	$ 13.00
ZGLA_06	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, sin consolidar, manzanas sin definir	$ 20.00
ZGLA_07	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial residencial, pendiente plana, sin consolidar manzanas sin definir	$ 30.00
ZGLA_08	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad regular, centralidad baja, uso residencial, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	$ 40.00
ZGLA_09	Servicios básicos y complementarios medio, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, en consolidación, manzanas sin definir	$ 50.00
ZGLA_10	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad baja, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	$ 60.00
ZGLA_11	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	$ 70.00
ZGLA_12	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad regular, uso comercial/residencial bajo, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	$ 80.00
ZGLA_13	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial / residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	$ 90.00
ZGLA_14	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 110.00
ZGLA_15	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 150.00
ZGLA_16	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 165.00
ZGLA_17	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 180.00
ZGLA_18	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 185.00
ZGLA_19	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 190.00
ZGLA_20	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 195.00
ZGLA_21	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 200.00
ZGLA_22	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 220.00
ZGLA_23	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 240.00
ZGLA_24	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad media, uso comercial/residencial medio, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas.	$ 250.00

A.3.- Cabecera parroquial de la parroquia rural Los Lojas:

Zona	Descripción	Valor ($/m2)

ZGPLL_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad regular, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	$12.00

A.4.- Cabecera parroquial de la parroquia rural Juan Bautista Aguirre (Los Tintos):

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

A.5.- Cabecera parroquial de la parroquia rural Limonal:

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

A.6.- Cabecera parroquial de la parroquia rural El Laurel:

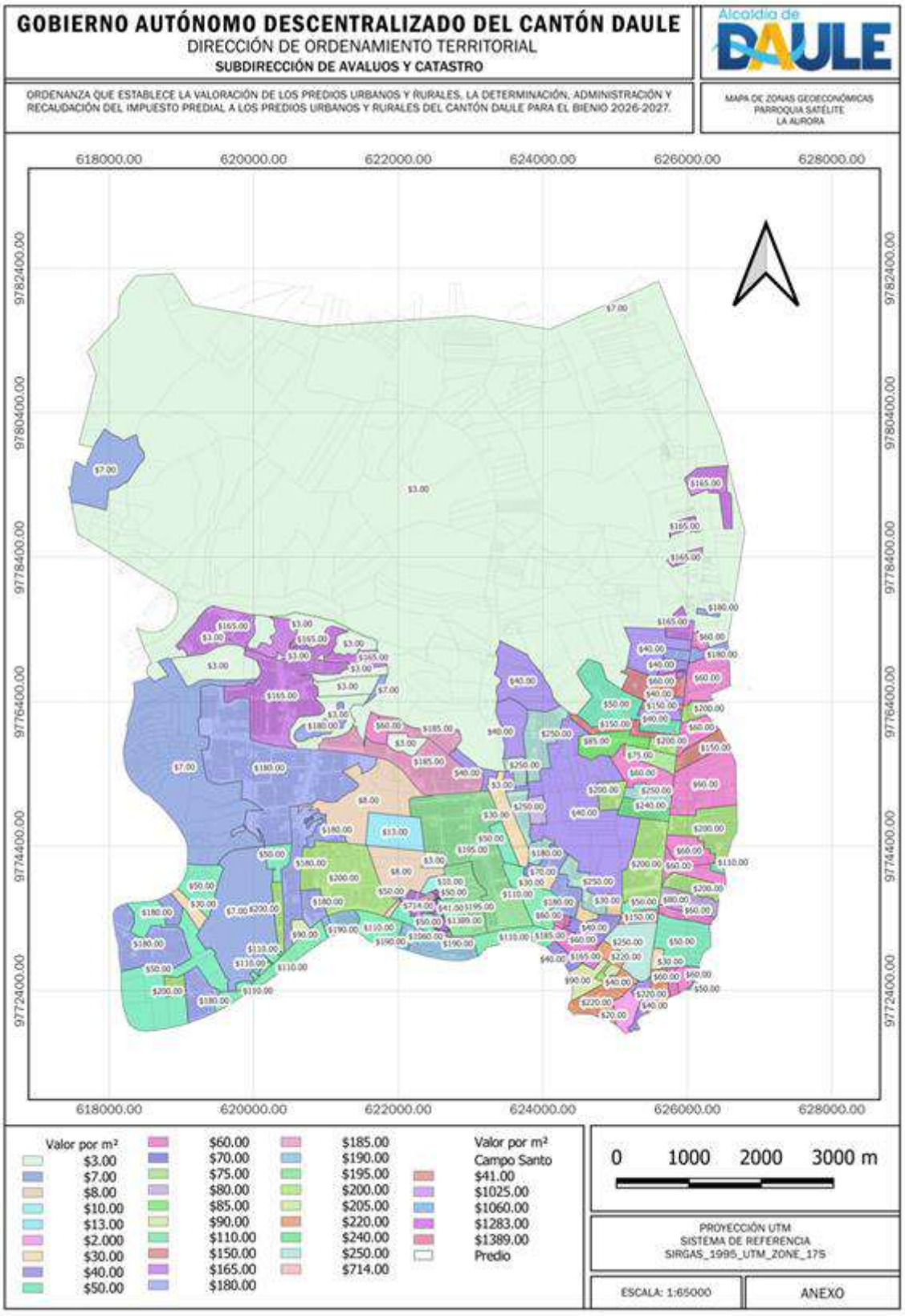
Zona	Descripción	Valor ($/m2)
ZGPLA_1	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad regular, centralidad media, en consolidación, uso residencial/comercial medio.	$15.00
ZGPLA_2	Servicios básicos y complementarios completos, accesibilidad buena, centralidad alta, consolidación media, uso residencial/comercial alta	$25.00

A.7.- Casos Especiales (Cementerio Camposanto Parque de la Paz):

Zona	Descripción	Valor ($/m2)
ZGAC_01	Los precios de venta en el mercado inmobiliario de los cuales están destinados a lotes en zonas urbanizadas con superficie de 2.64 m².	$ 1283.00
ZGAC_02	En predios destinados a mausoleos, se considerará de los precios de venta	$ 1025.00
ZGAC_03	En áreas destinadas a panteones	$ 1060.00
ZGAC_04	En los predios destinados a osarios en tierra	$ 1389.00
ZGAC_05	En los predios destinados a osarios en altura	$ 714.00

Anexo B: Mapa de valoración del suelo urbano

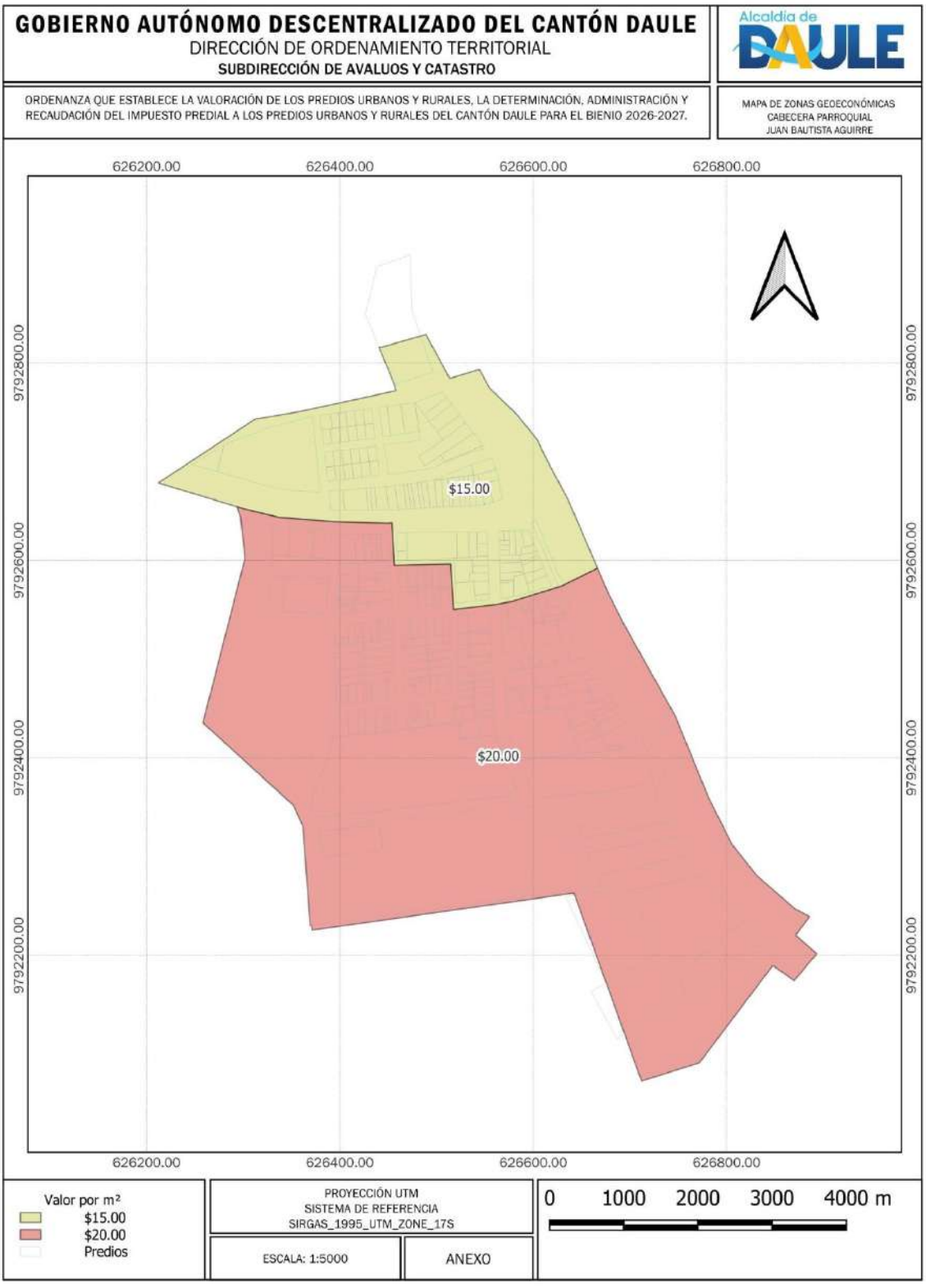
B.1.: Corresponde a la valoración por metro cuadrado que conforman los predios de la Parroquia Urbana “Satélite La Aurora”.



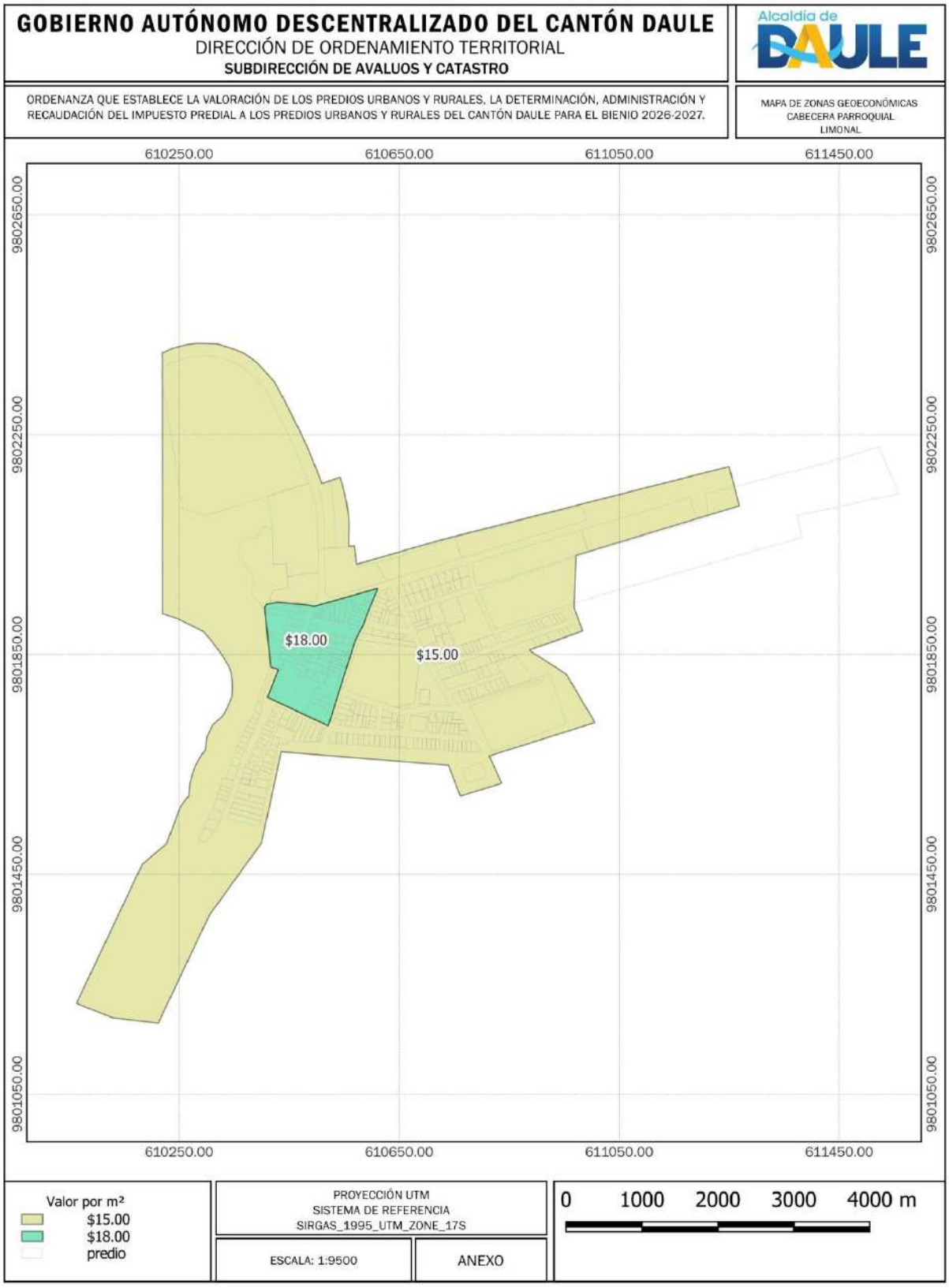
B.2: Corresponde a la valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la cabecera cantonal.



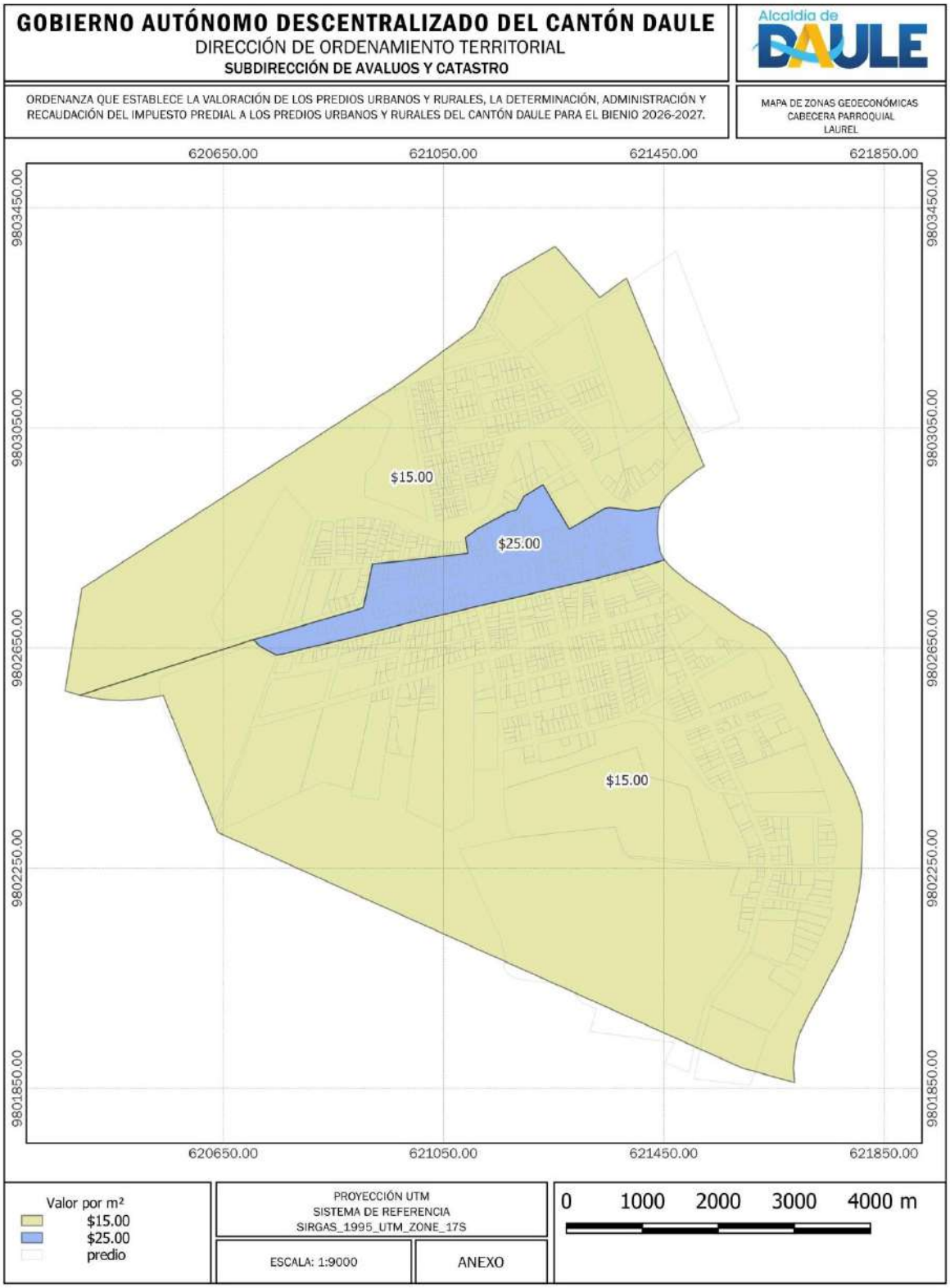
B.3: Corresponde a la valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la cabecera parroquial de la parroquia rural “Juan Bautista Aguirre”.



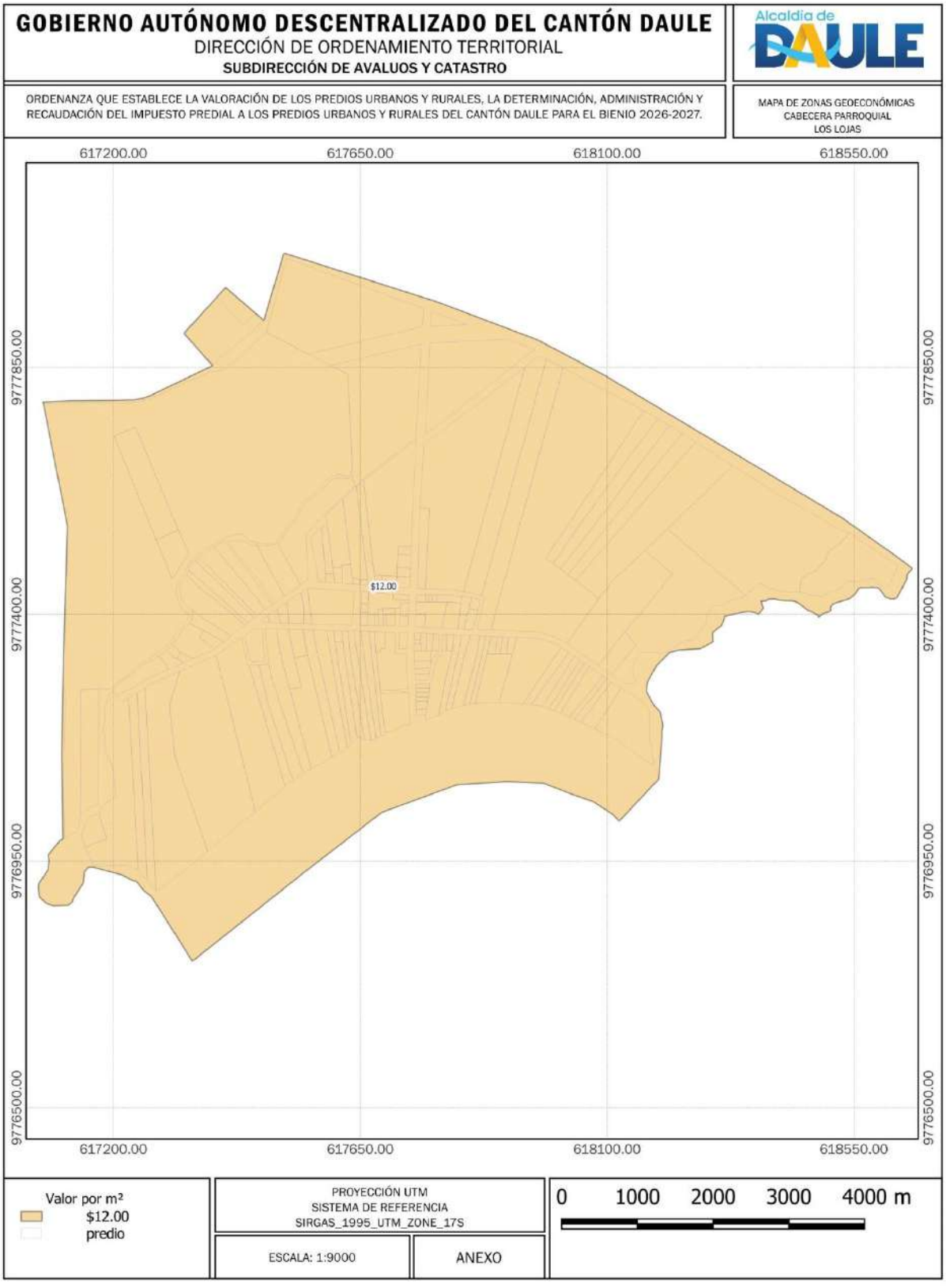
B.4: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la cabecera parroquial de la parroquia rural “Limonal”.



B.5: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la cabecera parroquial de la parroquia rural “El Laurel”.



B.6: Corresponde a Valoración por metro cuadrado que conforman los predios urbanos de la cabecera parroquial de la parroquia rural “Los Lojas”.



ANEXO C: Valores unitarios de los elementos de la construcción en suelo urbano

C.1.- Valor Unitario por metro cuadrado de los elementos constructivos

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	VALOR/M2
ESTRUCTURA		
COLUMNAS PRIMER PISO	ACERO	$44.14
	CAÑA	$16.81
	HORMIGÓN ARMADO	$43.29
	MADERA COMÚN	$17.72
	MADERA TRATADA	$32.83
	MIXTO METAL/HORMIGÓN	$45.72
	TRAB. SOPORTANTE	$26.91
	CAÑA RUSTICA	$2.23
	MADERA COMÚN RUSTICA	$3.14
COLUMNAS PARA	ACERO	$18.24
	CAÑA	$2.23
	HORMIGÓN ARMADO	$17.40
	MADERA COMÚN	$3.14
	MADERA TRATADA	$6.83
	MIXTO METAL/HORMIGÓN	$19.82
	TRAB. SOPORTANTE	$19.64
VIGAS	ACERO	$35.21
	CAÑA	$5.52
	HORMIGÓN ARMADO	$27.19
	MADERA COMÚN	$4.79
	MADERA TRATADA	$10.12
	MIXTO METAL/HORMIGÓN	$26.53
PAREDES	BLOQUE	$20.87
	CAÑA	$11.74
	FIBRO CEMENTO	$15.68
	HORMIGÓN PREFABRICADO	$27.28
	LADRILLO	$34.92
	MADERA	$16.95
	METAL/MALLA	$32.44
	PIEDRA	$60.69
	GYPSUM	$33.29
LOSA/ENTREPISO	ACERO/HORMIGÓN	$30.84
	HORMIGÓN ARMADO	$49.49
	MADERA/HORMIGÓN	$51.03
	MADERA TRATADA	$34.74
CUBIERTA	ACERO	$41.07
	LOSA DE HOR. ARMADO	$90.07
	MADERA COMÚN	$9.70
	MADERA TRATADA	$23.70
	NOVALOSA	$42.14
	CAÑA	$10.85
ACABADOS		
REVESTIMIENTO DE PISOS	ADOQUÍN	$9.01
	ALFOMBRA FIJA	$17.13
	CERÁMICA	$19.53
	BALDOSA/GRES	$23.79
	DUELA PROCESADA	$27.93

	ENCEMENTADO H.S.	$9.68
	FLOTANTE (LÁMINA DE MADERA)	$18.20
	LAMINA DE TOL CORRUGADO	$22.17
	MADERA COMÚN	$8.83
	MÁRMOL/MARMETÓN	$101.97
	PARQUET/DUELA	$38.42
	PINTURA DE ALTO TRÁFICO	$17.34
	PORCELANATO	$24.82
	TABLÓN	$31.71
	VINIL	$8.44
PUERTAS	ALUMINIO-VIDRIO	$8.30
	HIERRO	$9.38
	MADERA COMÚN	$2.12
	MADERA TRATADA	$12.29
	MADERA/HIERRO	$12.19
	MADERA Y VIDRIO	$12.78
	MADERA TAMBOREADA	$12.78
	METÁLICA ENROLLABLE	$33.37
	PLÁSTICO PREFORMADO	$4.60
	TOL	$7.84
	VIDRIO TEMPLADO	$29.65
VENTANAS	ALUMINIO-VIDRIO	$12.60
	HIERRO	$4.85
	HIERRO Y VIDRIO	$4.49
	MADERA COMÚN	$7.94
	MADERA TRATADA	$9.73
	MADERA Y VIDRIO	$11.83
	PLÁSTICO/VIDRIO	$6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	ALUCUBOND	$30.80
	EMPASTADO/PINTADO	$1.44
	ENLUCIDO	$0.13
	PIEDRA	$10.01
	CERÁMICA	$10.01
	CHAMPEADO	$1.61
	FACHALETA	$11.21
	GRANIPLAST	$1.53
	LACA	$2.09
REVESTIMIENTO INTERNO	ESTUCADO/EMPASTADO	$3.95
	HORMIGÓN VISTO	$14.54
	ENLUCIDO	$18.75
	EMPASTADO/PINTADO	$8.21
	GALVALUMEN	$22.33
	EMPASTADO Y PAPEL TAPIZ	$13.04
TUMBADOS	CAÑA ENLUCIDA	$8.57
	CIELO FALSO/RAZO/YESO	$28.51
	FIBRA MINERAL ARMSTRONG	$21.42
	ALUMINIO Y MELAMINE	$12.06
	ENLUCIDO/CHAMPEADO	$5.04
	GYPSUM	$21.60
	MADERA TRATADA	$21.09
	MADERA TRIPLEX/PLYWOOD	$17.85
	MALLA ENLUCIDA	$7.06
	CARTÓN PRENSADO	$26.10
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	ENLUCIDO	$13.95
	FIBRO CEMENTO	$20.78
	CERÁMICA	$28.68

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

	CHOVA	$11.35
	GALVALUMEN/ZINC	$24.50
	POLICARBONATO	$28.10
	TEJA/TEJUELA	$35.29
	PAJA	$28.64
SANITARIAS	ECONOMICO	$4.00
	MEDIO	$8.48
	LUJO	$13.96
INSTALACIONES		
ENERGIA ELECTRICA	SOBREPUESTA	$5.96
	EMPOTRADA	$13.31

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

ANEXO D: Valoración del suelo rural

POLÍGONO	SECTOR	PARROQUIA	RECINTO	Valor / ha
1	1	Limonal	Piñal De Abajo	$ 9.000,00
1	2	Limonal	Tuco De Caña	$ 9.000,00
1	3	Limonal	Los Pozos	$ 9.000,00
1	4	Limonal	Lomas De Papayo	$ 9.000,00
1	5	Limonal	La Estancia	$ 9.000,00
1	6	Limonal	Valdivia Del Frente	$ 9.000,00
1	7	Limonal	Clarisa	$ 9.000,00
1	8	Daule	Potosí Naupe	$ 9.000,00
1	8	Limonal	Potosí Naupe	$ 9.000,00
1	9	Daule	Huanchichal	$ 9.000,00
1	9	Limonal	Huanchichal	$ 9.000,00
1	10	Daule	Brisas De Daule	$ 9.000,00
1	11	Daule	San Gabriel	$ 9.000,00
1	11	Limonal	San Gabriel	$ 9.000,00
1	12	Daule	El Arenal	$ 9.000,00
1	13	Daule	El Arenal	$ 9.000,00
1	14	Daule	Las Chacras	$ 9.000,00
1	15	Daule	Pajonal	$ 9.000,00
1	16	Daule	Río Perdido	$ 9.000,00
1	17	Daule	Brisas De Daule	$ 5,00
1	18	Daule	Potosí Naupe	$ 5,00
1	19	Daule	San Gabriel	$ 5,00
2	1	Daule	El Prado	$ 6.500,00
2	1	Limonal	El Prado	$ 6.500,00
2	2	Limonal	El Prado	$ 6.500,00
2	2	Daule	El Prado	$ 6.500,00
2	3	Daule	Los Jazmines	$ 4.500,00
2	4	Daule	Chiguijo	$ 4.500,00
2	5	Laurel	La Vuelta	$ 4.500,00
2	5	Daule	La Albarrada	$ 4.500,00
2	6	Daule	Boca De Piñas	$ 4.500,00
2	6	Laurel	Boca De Piñas	$ 4.500,00
2	7	Laurel	Júpida	$ 4.500,00
2	8	Daule	Guarumal De Arriba	$ 4.500,00
2	9	Daule	La Seca	$ 5.500,00
2	10	Daule	Tintal De Adentro	$ 4.500,00
2	11	Daule	Tintal De Afuera	$ 6.500,00
2	12	Daule	Ánimas	$ 6.500,00
2	13	Daule	Ánimas	$ 6.500,00
2	14	Daule	Galo Plaza	$ 6.500,00
2	15	Daule	Guarumal Centro	$ 4.500,00
2	16	Daule	Pedregal	$ 6.500,00
2	17	Daule	Boquerón	$ 6.500,00
2	18	Daule	El Cerro	$ 6.500,00
2	19	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

2	20	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00
2	21	Daule	Comején De Abajo	$ 3.500,00
2	22	Daule	Comején De Arriba	$ 3.500,00
2	23	Laurel	El Salto	$ 5.500,00
2	24	Limonal	Los Jazmines	$ 4.500,00
2	24	Daule	Los Jazmines	$ 4.500,00
2	25	Limonal	Piñas De Abajo	$ 5.500,00
2	26	Laurel	San Vicente	$ 4.500,00
2	27	Laurel	Río Nuevo	$ 5.500,00
2	27	Limonal	Río Nuevo	$ 5.500,00
2	28	Limonal	Pueblo Nuevo	$ 4.500,00
2	29	Limonal	San Lorenzo	$ 6.500,00
2	30	Laurel	Agua Blanca	$ 5.500,00
2	31	Laurel	Playón	$ 5.500,00
2	32	Limonal	Colorado	$ 5.500,00
2	33	Limonal	Colorado	$ 5.500,00
2	34	Laurel	Cañal	$ 5.500,00
2	35	Laurel	Yurima	$ 4.500,00
2	36	Laurel	Pechiche	$ 4.500,00
2	37	Laurel	Sabana Grande	$ 5.500,00
2	38	Daule	Guarumal De Arriba	$ 3.500,00
2	39	Daule	Júdipa	$ 3.500,00
2	40	Daule	Tintal De Adentro	$ 4.500,00
2	41	Daule	Chiguijo	$ 4.500,00
2	41	Limonal	Chiguijo	$ 4.500,00
2	42	Daule	Flor De María	$ 6.500,00
2	43	Daule	Península De Ánimas	$ 5.500,00
2	44	Limonal	Valdivia	$ 5.500,00
2	45	Limonal	El Recreo	$ 5.500,00
2	46	Limonal	La Elvira	$ 6.500,00
2	47	Limonal	Piñal De Abajo	$ 6.500,00
2	48	Daule	Rinconada	$ 5.500,00
2	49	Daule	Independencia	$ 5.500,00
2	50	Daule	Ánimas	$ 5,00
2	51	Limonal	El Prado	$ 5,00
2	52	Daule	Flora María	$ 5,00
2	53	Daule	Independencia	$ 5,00
2	54	Limonal	Pueblo Nuevo	$ 5,00
2	55	Limonal	San Lorenzo	$ 5,00
2	56	Laurel	Yurima	$ 5,00
2	57	Daule	Tindal De Afuera	$ 5,00
2	58	Daule	Guarumal De Abajo	$ 6,500.00
3	1	Juan Bautista Aguirre	Los Quemados	$ 4.500,00
3	1	Juan Bautista Aguirre	Jigual	$ 4.500,00
3	2	Juan Bautista Aguirre	Bapao De Arriba	$ 4.500,00
3	3	Juan Bautista Aguirre	Bapao	$ 4.500,00
3	4	Juan Bautista Aguirre	Zapanal	$ 4.500,00
3	5	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 6.500,00
3	6	Laurel	Los Quemados	$ 4.500,00

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

3	6	Juan Bautista Aguirre	Los Quemados	$ 4.500,00
3	7	Juan Bautista Aguirre	Cocal	$ 6.500,00
3	8	Juan Bautista Aguirre	Correntoso	$ 4.500,00
3	8	Daule	Correntoso	$ 4.500,00
3	9	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00
3	10	Laurel	Palo Alto	$ 4.500,00
3	10	Juan Bautista Aguirre	Palo Alto	$ 4.500,00
3	11	Laurel	Las Playas	$ 4.500,00
3	12	Daule	Júdipa	$ 4.500,00
3	12	Laurel	Júdipa	$ 4.500,00
3	13	Laurel	Javilla	$ 4.500,00
3	14	Laurel	Yurima	$ 4.500,00
3	15	Laurel	Jigual	$ 4.500,00
3	16	Daule	Correntoso	$ 5,00
3	17	Laurel	Yurima	$ 5,00
3	18	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 5,00
3	19	Daule	Caserío Las Maravillas	$ 5,00
4	1	Daule	San Sebastián	$ 4.500,00
4	2	Daule	La Seca	$ 5.500,00
4	3	Daule	San Jose	$ 6.500,00
4	4	Daule	San Jose	$ 6.500,00
4	5	Daule	La Seca	$ 5.500,00
4	6	Daule	San Jose	$ 6.500,00
4	7	Daule	Santa Rosa	$ 4.500,00
4	8	Daule	Las Flores	$ 4.500,00
4	9	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00
4	10	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00
4	11	Daule	El Cerro	$ 6.500,00
4	12	Daule	Cascol	$ 6.500,00
4	13	Daule	Boquerón	$ 6.500,00
4	14	Daule	Cascol	$ 6.500,00
4	15	Daule	Cascol	$ 6.500,00
5	1	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 6.500,00
5	2	Juan Bautista Aguirre	Cocal	$ 6.500,00
5	3	Juan Bautista Aguirre	Cocal	$ 6.500,00
5	4	Juan Bautista Aguirre	Pechichal	$ 4.500,00
5	5	Juan Bautista Aguirre	San Pedro	$ 6.500,00
5	6	Juan Bautista Aguirre	Bramadero	$ 4.500,00
5	7	Juan Bautista Aguirre	Bramadero	$ 4.500,00
5	8	Juan Bautista Aguirre	Montemono	$ 6.500,00
5	9	Juan Bautista Aguirre	El Beldaco	$ 6.500,00
5	10	Juan Bautista Aguirre	El Beldaco	$ 6.500,00
5	11	Daule	Las Maravillas	$ 6.500,00
5	12	Daule	Cascol	$ 4.500,00
5	13	Los Lojas	Buena Vista	$ 4.500,00
5	13	Daule	Buena Vista	$ 4.500,00
5	14	Los Lojas	María Auxiliadora	$ 4.500,00
5	15	Los Lojas	Puerto Coquito	$ 4.500,00

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

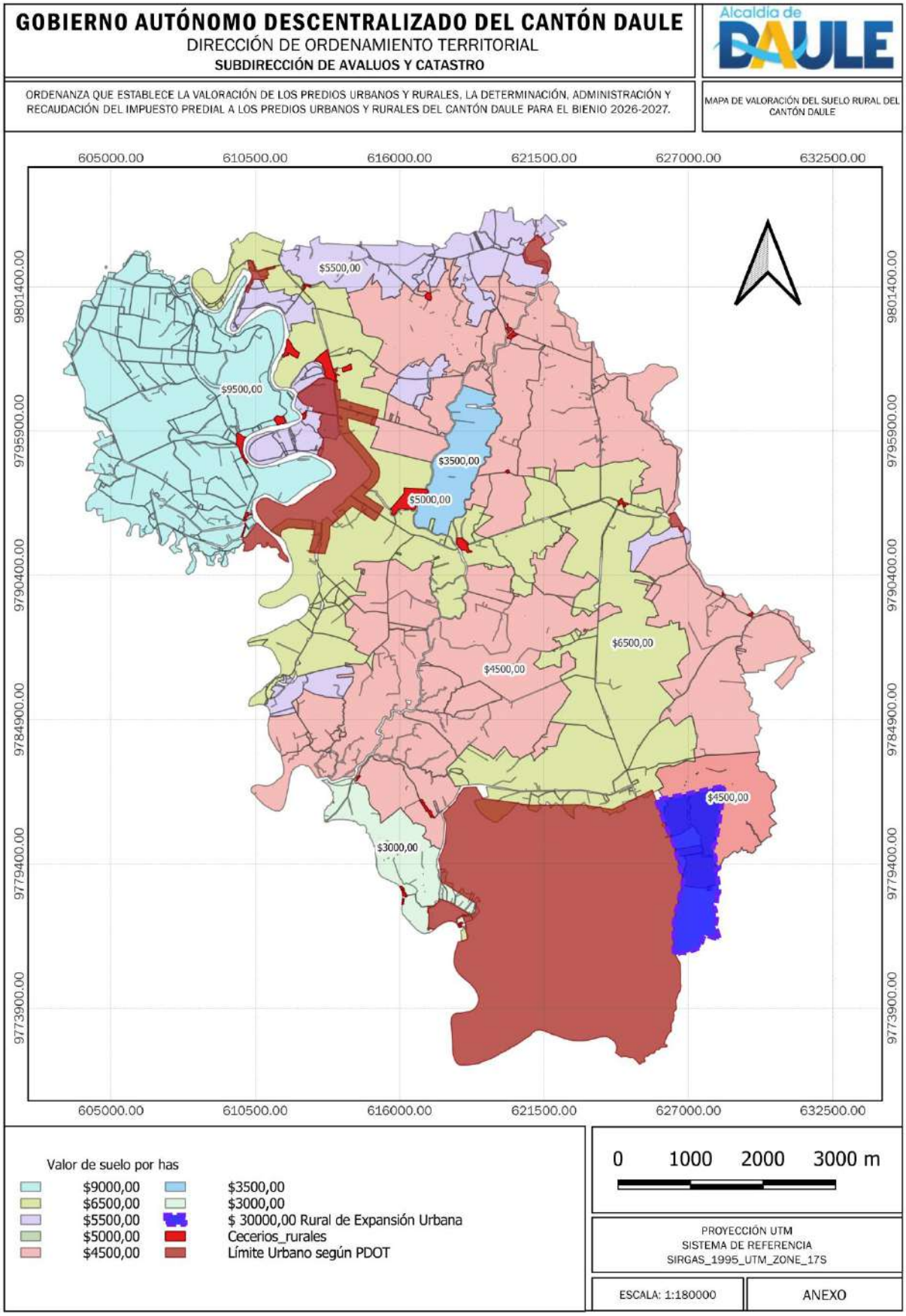
5	16	Los Lojas	Junquillal	$ 4.500,00
5	17	Juan Bautista Aguirre	El Guabito	$ 4.500,00
5	18	Los Lojas	Bella Unión	$ 4.500,00
5	19	Los Lojas	Lechugal	$ 4.500,00
5	20	Los Lojas	Bajo Grande	$ 4.500,00
5	21	Los Lojas	El Naranjo	$ 6.500,00
5	21	Juan Bautista Aguirre	El Naranjo	$ 6.500,00
5	22	Los Lojas	El Naranjo	$ 6.500,00
5	22	Juan Bautista Aguirre	El Naranjo	$ 6.500,00
5	23	Juan Bautista Aguirre	El Naranjo	$ 6.500,00
5	24	Juan Bautista Aguirre	La Beldaca	$ 6.500,00
5	24	Los Lojas	La Beldaca	$ 6.500,00
5	25	Los Lojas	Palo De Iguana	$ 6.500,00
5	26	Los Lojas	Loma De León	$ 6.500,00
5	27	Los Lojas	Yolán	$ 6.500,00
5	28	Los Lojas	Dos Bocas	$ 4.500,00
5	29	Los Lojas	El Rincón	$ 4.500,00
5	30	Los Lojas	La Beldaca	$ 6.500,00
5	31	Los Lojas	Palo Colorado	$ 6.500,00
5	32	Los Lojas	Bajo Grande	$ 4.500,00
5	33	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 5,00
5	34	Daule	Caserío Las Maravillas	$ 5,00
5	35	Los Lojas	El Rincón	$ 5,00
6	1	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 6.500,00
6	2	Juan Bautista Aguirre	Casa De Tejas	$ 5.500,00
6	3	Juan Bautista Aguirre	El Porvenir	$ 4.500,00
6	4	Juan Bautista Aguirre	San Pedro	$ 4.500,00
6	4	Juan Bautista Aguirre	El Porvenir	$ 4.500,00
6	5	Juan Bautista Aguirre	San Pedro	$ 6.500,00
6	6	Juan Bautista Aguirre	San Pedro	$ 6.500.00
6	7	Juan Bautista Aguirre	Montemono	$ 6.500,00
6	8	Juan Bautista Aguirre	Montemono	$ 6.500,00
6	9	Juan Bautista Aguirre	Bramadero	$ 4.500,00
6	10	Los Lojas	El Naranjo	$ 6.500,00
6	10	Juan Bautista Aguirre	El Naranjo	$ 6.500,00
6	11	Juan Bautista Aguirre	El Naranjo	$ 6.500,00
6	12	Juan Bautista Aguirre	La Beldaca	$ 6.500,00
6	12	Los Lojas	La Beldaca	$ 6.500,00
6	13	Juan Bautista Aguirre	Guarumal	$ 4.500,00
6	13	Los Lojas	Guarumal	$ 4.500,00
6	14	Juan Bautista Aguirre	La Beldaca	$ 6.500,00
6	15	Los Lojas	Palo De Iguana	$ 6.500,00
6	16	Juan Bautista Aguirre	Los Amarillos	$ 5,00
6	17	Juan Bautista Aguirre	El Cruce	$ 4.500,00
6	18	Juan Bautista Aguirre	La Alborada	$ 4.500,00
6	19	Juan Bautista Aguirre	El Cruce	$ 5,00
6	20	Juan Bautista Aguirre	La Alborada	$ 5,00
7	1	Los Lojas	Mamá Chola	$ 4.500,00

7	2	Los Lojas	San Guillermo	$ 4.500,00
7	3	Los Lojas	San Guillermo	$ 4.500,00
7	8	Los Lojas	San Guillermo	$ 6.500,00
7	9	Los Lojas	San Guillermo	$ 6.500,00
7	10	Los Lojas	Palo De Iguana	$ 6.500,00
7	11	Los Lojas	Sabana Grande	$ 6.500,00
7	12	Los Lojas	Loma De León	$ 6.500,00
7	13	Los Lojas	Loma De León	$ 6.500,00
7	14	Los Lojas	Yolán	$ 6.500,00
7	23	Los Lojas	La Candelaria	$ 6.500,00
7	24	Los Lojas	Rinconada	$ 3.000,00
7	25	Los Lojas	Parroquia Los Lojas	$ 3.000,00
7	26	Los Lojas	Parroquia Los Lojas	$ 3.000,00
7	27	Los Lojas	La Estacada	$ 3.000,00
7	28	Los Lojas	La Estacada	$ 3.000,00
7	28	Los Lojas	Dos Revesas	$ 3.000,00
7	29	Los Lojas	Dos Revesas	$ 3.000,00
7	30	Los Lojas	Dos Revesas	$ 3.000,00
7	31	Los Lojas	Dos Bocas	$ 4.500,00
7	32	Los Lojas	El Rincón	$ 4.500,00
7	33	Los Lojas	Chapinero	$ 4.500,00
7	34	Juan Bautista Aguirre	La Alborada	$ 4.500,00
7	34	Los Lojas	La Alborada	$ 4.500,00
7	35	Los Lojas	La Majada	$ 4.500,00
7	36	Los Lojas	Palo De Iguana	$ 6.500,00
7	37	Los Lojas	El Pechiche	$ 4.500,00
7	38	Los Lojas	La Resistencia	$ 4.500,00
7	39	Los Lojas	Dos Bocas	$ 5,00
7	40	Los Lojas	La Estacada	$ 5,00
7	42	Los Lojas	Caserío El Rincón	$ 5,00
7	43	Los Lojas	Rinconada	$ 5,00
7	44	Los Lojas	La Beldaca	$ 6.500,00

Los predios ubicados en el área rural de expansión urbana tendrán un valor de **TREINTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 30.000,00)** por cada hectárea.

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

Anexo E: Mapa de valoración del suelo Rural.



Anexo F: Valores unitarios de los elementos de la construcción en el suelo rural.

F.1.- Valor base por metro cuadrado para edificaciones por tipología.

Código	Descripción	Valor M²
Estructura De Madera		
1	Rustica	$ 60,00
2	Madera - Mixta	$ 110,00
42	Económica Mixta	$ 150,00
3	Madera - Galpón Cobertizo	$ 55,00
12	Madera Cobertizo	$ 50,00
Estructura De Hormigón Armado /Metalica		
4	Hormigón Armado-Metálica Tipo Económica	$ 250,00
5	Hormigón Armado-Metálica Tipo Medio	$ 300,00
43	Hormigón Armado (Tipo Medio 1)	$450.00
44	Hormigón Armado (Tipo Medio 2)	$550.00
6	Hormigón Armado Metálica Tipo Primera	$ 400,00
45	Ha/Metálica Acabados De Primera 1	$ 600,00
46	Ha/Metálica Acabados De Primera 2	$ 650,00
47	Ha/Metálica Acabados De Primera 3	$ 700,00
13	Hormigón Armado-Metálica Tipo Lujo	$ 750,00
48	Ha/Metálica Acabados De Lujo 1	$ 800,00
7	Hormigón Armado-Metálica Tipo Edificio 3-4 Pisos	$ 420,00
21	Edificio De Primera (3-4 Pisos)	$ 580,00
8	Hormigón Armado-Metálica Tipo Edificio 5-9 Pisos	$ 520,00
28	Edificio De 5 A 9 Pisos Primera	$ 680,00
41	Edificio De 1 A 4 Piso (Centro Comercial)	$ 1.000,00
14	Hormigón Armado-Metálica Tipo Edificio >=10	$ 900,00
*49	Edificaciones En Altura	$ 1.200,00
9	Hormigón Armado-Metálica Tipo Galpón Abierto	$ 80,00
10	Hormigón Armado-Metálica Tipo Galpón Liviano	$ 155,00
11	Hormigón Armado-Metálica Tipo Mixta	$ 160,00
15	Hormigón Armado-Metálica Tipo Galpón Pesado	$ 300,00
16	Hormigón Armado-Metálica Tipo Galpón Cerrado	$ 200,00
19	Gasolinera	$ 350,00
20	Centro Comerciales (1-4 Pisos)	$ 850,00

***Mínimo, variable según inspección a estos valores se les aplicara los factores de depreciación para lo cual se utilizara la tabla de ROSS-HEIDECKE

F.2.- Valor base por metro cuadrado para complementarios por tipología.

Código	Descripción	Unidad	Valor m²
29	Cisterna de hormigón armado	m2	$ 350,00
25	Cerramiento de ladrillo sin acabado	m2	$ 34,00
22	Cerramiento de ladrillo con acabado	m2	$ 55,00
50	Cerramiento de malla sobre mampostería	m2	$ 35,00

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Calles Padre Aguirre entre Sucre y Bolívar, Daule, Ecuador
Teléfono: (+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

51	Cerramiento hierro sobre mampostería	m2	$ 45,00
52	Cerramiento hierro	m2	$ 50,00
53	Cerramiento enmallado	m2	$ 20,00
17	Hormigón armado- piscina	m2	$ 360,00
31	Piscina de filtro facultativo	m2	$ 350,00
27	Mejoras adheridas- piscina o jacuzzi.	m2	$ 950,00
24	Mejoras adheridas-contrapiso de h.s.	m2	$ 270,86
26	Mejoras adheridas - área libre pavimentada	m2	$ 26,20
18	Cancha sintética	m2	$ 50,00
40	Canchas deportivas piso de h.a.	m2	$ 65,00
54	Cancha deportiva .piso de césped sintético ,contrapiso de ha	m2	$ 160,00
23	Mejoras adheridas - letrina	m2	$ 270,86
32	Sistema de bombeo	m2	$ 1.300,00
33	Reactor	m2	$ 2.000,00
34	Cuarto eléctrico	m2	$ 1.500,00
35	Lecho de secado	m2	$ 65,00

***Aquellas edificaciones que por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad, no registradas en los cuadros anexos, se avaluaran puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente.

Calles Padre Aguirre y Sucre, Daule, Ecuador
Teléfonos:(+593-4) 279-6668 / 279-5134
www.daule.gob.ec

Anexo G: Vida útil de la construcción**.**

Sistema constructivo	Uso	Vida util en Años
Caña guadua	Vivienda	30
Madera	Vivienda madera	50
	Galpón madera	50
Metálicos	Vivienda metálicos	50
	Oficinas metálicos	60
	Galpón ligero metálicos	60
	Galpón industrial metálicos	60
Ladrillo	Vivienda ladrillo	60
	Oficinas ladrillo	60
	Industrial ladrillo	50
Hormigon armado	Vivienda particular hormigón armado	60
	Vivienda en condominio hormigón armado	60
	Oficinas en condominio hormigón armado	80
	Industrias, bodegas hormigón armado	80
	Locales comerciales hormigón armado	80
	Bancos hormigón armado	100
	Museos hormigón armado	100
	Cultos hormigón armado	100
	Coliseo hormigón armado	100
	Estadio hormigón armado	100

EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES

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

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

Portal web:
www.daule.gob.ec

email:
secretaria@daule.gob.ec

Alcaldía de Daule @AlcaldiadeDaule Alcaldía.Daule