



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

### **Considerandos:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado social de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 ibídem de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de acuerdo al Art. 426 ibídem de la Constitución de la Republica: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, 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.





Que, el Art. 715 ibídem del Código Civil, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria

Que, el COOTAD en el Art. 242, establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse régimen especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán régimen especiales.

Que el Art. 147 respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de





finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

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

Que, en el Art. 561 ibidem; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."

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

Que, los artículos 87 y 88 ibidem de la misma manera facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en el referido Código.

Que, en el Art. 113.- de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones





Que, en el Art. 481.1 del COOTAD estable que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el Art. 90 ibidem, dispone Rectoría. La facultad para la dentición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el Art. 100 ibidem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las de las atribuciones que le confiere el en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.





Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027.**

**CAPITULO I  
DEFINICIONES**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

**Art. 4. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.** - Comprende dos momentos:

**a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

**b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y





rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 5. – SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

**Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 7. –VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

La consideración para las deducciones, rebajas y exenciones en el caso de las personas adultas mayores y con discapacidad se lo hará de manera automática al presentar la cédula de identidad del usuario.





Además, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Juan Bosco, de manera automática y mediante los departamentos correspondientes mantendrá todos los años su base de datos actualizada, para que las personas de la tercera edad y discapacidad reciban los beneficios tributarios de manera oportuna y eficaz.

**Art. 9. - EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección 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 serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 11. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 12. – NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 14. - SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15. – DE LOS TRAMITES QUE SE REALIZAN EN AVALUOS Y CATASTROS.** - para realizar los diferentes trámites en la oficina de Avalúos y Catastros deberán cumplir con todos los requisitos solicitados por la Jefatura y son los siguientes:

**a. CERTIFICADO DE UBICACIÓN PREDIAL.** - Solicitado por el poseedor del predio con la finalidad de conocer si su predio se encuentra en área urbana o rural. Requisitos:

- Copia de cédula de los propietarios
- 2 Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato. DWG)
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios





- Servicio de Avalúos y Catastros

**b. INGRESO AL CATASTRO.** - Procedimiento a realizarse en dos casos:

b.1.- Cuando por primera vez el propietario solicita el ingreso al catastro del bien inmueble, al mismo que se asigna una clave única.

b.2 cuando el propietario del predio realiza un fraccionamiento del área urbana o rural se asigna nuevas claves catastrales a cada uno de los lotes.

Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Levantamientos planimétricos (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Servicio de Avalúos y Catastros

**c. ACTUALIZACION DE DATOS.** - La actualización de datos es un proceso importante, en la que se actualiza la situación actual del predio, incluyendo características físicas, construcciones existentes, afecciones, datos del propietario. Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Copia del Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de pago del predio del año en curso
- 2 Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato .dwg) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Informe de variación de medidas en caso de haberlas.

**d. CERTIFICADO DE AVALUO.** Este certificado contiene, el **avalúo** del bien inmueble, información general de la propiedad, como dirección del predio, nombre y clave catastral. Requisitos:

- Copia de la carta de pago del predio del año en curso
- Copia del Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de la escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad
- Servicio de Avalúos y Catastros

**e. REAVALUO.** Es una revaloración del bien inmueble, solicitud que realiza el propietario siempre y cuando no se encuentra actualizado. Requisitos

- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de pago del predio del año en curso
- 2 Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato .dwg) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Servicio de Avalúos y Catastros
- Servicio de Inspección

El tiempo máximo, para la entrega de trámites será 10 días hábiles contados a partir de la fecha de inspección del predio.

El trámite será personal de la parte interesada, si un tercero solicita realizar algún tipo de trámite deberá entregar un poder notariado, indicando que está habilitado para realizar dicho trámite, en representación del propietario. Salvo las siguientes excepciones: por petición de un juez, peritos, entidades financieras u otros organismos públicos, previa petición escrita dirigida al alcalde.

**Art. 16. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos





hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 17. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

**Art. 18. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 20. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

**a.-) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.





CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN SAN JUAN BOSCO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2026-2027

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl		Serv.Mun		TOTAL	Número
		Alcant.	Agua Pot.	Electricidad	Red Vial	Red Telef.	Acera	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
<b>SH 1</b>	COBERTURA	98.40	96.80	100.00	96.48	95.94	95.94	97.38	96.81	<b>97.22</b>	32
	DEFICIT	1.60	3.20	0.00	3.53	4.06	4.06	2.63	3.19	<b>2.78</b>	
<b>SH 2</b>	COBERTURA	81.94	87.20	91.43	76.00	81.86	76.57	78.86	74.71	<b>81.07</b>	14
	DEFICIT	18.06	12.80	8.57	24.00	18.14	23.43	21.14	25.29	<b>18.93</b>	
<b>SH 3</b>	COBERTURA	89.26	74.86	84.23	41.94	13.49	19.89	3.43	17.03	<b>43.01</b>	7
	DEFICIT	10.74	25.14	15.77	58.06	86.51	80.11	96.57	82.97	<b>56.99</b>	
<b>SH 4</b>	COBERTURA	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	66.40	<b>66.40</b>	10
	DEFICIT	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60	<b>33.60</b>	
<b>SH 5</b>	COBERTURA	50.17	41.79	46.67	33.26	17.14	23.52	19.43	38.86	<b>33.85</b>	21
	DEFICIT	49.83	58.21	53.33	66.74	82.86	76.48	80.57	61.14	<b>66.15</b>	
<b>SH 6</b>	COBERTURA	29.68	27.24	24.11	23.35	17.14	14.86	17.26	24.10	<b>22.22</b>	21
	DEFICIT	70.32	72.76	75.89	76.65	82.86	85.14	82.74	75.90	<b>77.78</b>	
<b>SH 7</b>	COBERTURA	24.85	16.00	17.14	15.30	0.77	6.26	1.55	12.39	<b>11.78</b>	31
	DEFICIT	75.15	84.00	82.86	84.70	99.23	93.74	98.45	87.61	<b>88.22</b>	
<b>SH 8</b>	COBERTURA	33.07	19.05	20.68	18.07	0.78	6.68	1.57	14.14	<b>14.25</b>	31
	DEFICIT	66.93	80.95	79.32	81.93	99.22	93.32	98.43	85.86	<b>85.75</b>	
	COBERTURA	<b>59.22</b>	<b>53.67</b>	<b>56.33</b>	<b>46.35</b>	<b>36.69</b>	<b>38.76</b>	<b>35.73</b>	<b>43.05</b>	<b>46.23</b>	
	DEFICIT	<b>40.78</b>	<b>46.33</b>	<b>43.67</b>	<b>53.65</b>	<b>63.31</b>	<b>61.24</b>	<b>64.27</b>	<b>56.95</b>	<b>53.77</b>	167
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	
<b>SH 9</b>	COBERTURA	33.07	19.05	20.68	18.07	0.78	6.68	1.57	14.14	<b>14.25</b>	
	DEFICIT	66.93	80.95	79.32	81.93	99.22	93.32	98.43	85.86	<b>85.75</b>	

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**Anexo 1: plano del valor del suelo**

**Anexo 2: cuadro de valores del suelo**



Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman



(07) 2707-003  
(07) 2707-004



gmcsjb@hotmail.com



**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2026-2027**

**AREA URBANA DE SAN JUAN BOSCO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	10.04	80	9.17	73	32
2	8.92	71	7.89	63	14
3	7.32	58	6.73	54	7
4	6.49	52	5.61	45	10
5	5.57	44	4.51	36	21
6	4.44	35	3.59	29	21
7	3.24	26	2.37	19	31
8	2.26	18	1.13	9	31
Para las Parroquias y comunidades urbanas del canton San Juan Bosco					
9	1.89	15	1.26	10	

Para el sector homogéneo 9 se determina un costo mínimo por m<sup>2</sup> de terreno de \$10.00 y máximo de \$15.00; se aplicará para todas las cabeceras urbano parroquiales y comunidades urbanas del cantón San Juan Bosco; mientras que aquellos predios que se encuentran en la cabecera urbano cantonal se acogerán a la tabla respectiva de cálculo de avalúo municipal.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARAN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2020-2021.**

TABLA N° 1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts) (Segundo Orden)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.7

TABLA N°2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1





2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.5

TABL

A N°3

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.( agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufactura. Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electricidad)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telefonía, correo aeropostal	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Servicios Sociales y Comunales	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc)	1.1
9.5	Servicios Personales(zapatería, mecánica ,etc.)	1.15
9.7	Equipamiento Comunal(parque, mercado, etc)	0.95
10	Otros	1

TABLA N°4

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	01	Sin edificación	0.8
1.1	02	Lote baldío	0.8
1.1	03	Lotes vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.9
1.2	02	Desalojada	0.9
1.2	03	No habitada	0.9
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10	01	Usos especiales	1.2
2.0	01	Uso agrícola	1
2.0	02	Mina	2.8
2.0	03	Cultivos	1.1
2.0	04	Bosques	1
2.0	05	Criaderos	1.1
2.0	06	Ganadero	1.3
2.0	07	Avícola	1.3





2.0	08	Piscícola	1.3
3.0	01	Industria	1.9
3.0	02	Manufacturas	1.12
3.0	03	Artesanías	0.9
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	Insumos de construcción	1.3
3.0	06	Industria Y productos de la madera	1.4
3.0	07	Industria Metálicas básicas	2
4.0	01	Tanques	1
4.0	02	Otros	1
4.0	03	Plantas eléctricas	0.9
4.0	04	Plantas de agua	9
5.0	01	Vivienda	1.2
5.0	02	Multifamiliar	1.1
5.0	03	Arriendo	1
5.0	04	Sedes Sindicatos organizaciones privados	1
5.0	05	Albergue	1.1
6.0	01	Comercio	1.3
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.3
6.0	03	Pensiones y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	1.8
6.0	06	Distribuidora de Gas	1.3
6.0	07	Materiales	1.15
6.0	08	Ferreterías	1.3
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	Alimentos y conservas	1.1
6.0	11	Ensamblaje accesorios	1.1
6.0	12	Restaurante	1.3
6.0	13	Agencias de turismo	1.3
6.0	14	Abarrotes - tiendas	1.3
6.0	15	Venta de muebles y accesorios	1.3
6.0	16	Electrodomésticos ventas	1.3
6.0	17	Vehículos y accesorios	1.4
6.0	18	Papelerías y bazar	1.2
6.0	19	Comercio por mayor	1.5
6.0	20	Comercio	1.3
7.0	01	Teléfonos	1
7.0	02	Correo	1
7.0	03	Aeropuerto	1.8
7.0	04	Central telefónica	1
8.0	01	Bancos	1.8
8.0	02	Cooperativa	1
9.1	01	Municipio	1.6
9.1	02	Salón social	0.9





9.1	03	Mercado público	0.9
9.1	04	Mercado ganado	0.9
9.1	05	camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.3	09	Administración religiosa	1
9.3	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción publica y privada	0.9
9.4	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.9
9.4	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9
9.4	07	Galleras	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.5	10	Cines, teatros	0.8
9.5	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.7	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1





9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.1	09	Administración religiosa	1
9.1	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.9
9.3	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.9
9.3	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9
9.4	07	Galleras	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.4	10	Cines, teatros	0.8
9.4	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1





9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.7	03	Hospitales y afines	0.9
9.7	04	Parques y plazas	0.8
9.7	05	Áreas verdes	0.8
9.7	06	Bibliotecas	0.8
9.7	07	Casa comunal	0.8
9.7	08	Clínicas	1.7

TABLA N°5

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquín/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigón Hidráulico	1
7	Otro	0.95

TABLA N°6

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTO R
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.8
4	5000.01	10000	0.7
5	10000	30000	0.6
6	30000	50000	0.5
7	50000	100000	0.4
8	100000	500000	0.3
9	500000	1000000	0.2
10	1000000	1E+12	0.12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Código	Relación Frente/Fondo	Numérica	FACT OR
1	1:1	1 a 0.333	1.0
2	1:4	0.250	0.9925
3	1:5	0.20	0.9850
4	1:6	0.1667	0.9775





5	1:7	0.1429	0.9700
6	1:8	0.1250	0.9625
7	1:9	0.1111	0.9550
8	1:10	0.1000	0.9475
9	1:11	0.0909	0.9400

**TABLA N° 7**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	1
6	Otro Material	1

**TABLA N°8**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1
7	Red Pública Entubada	0.98

**TABLA N°9**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

**TABLA N°10**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)**

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1





TABLA N°11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1

TABLA N°12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.96
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0.98

TABLA N°13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN(Timp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

TABLA N°14

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESQUINERO	1.08
2	INTERMEDIO	1.0
3	Interior	0.5
4	En Callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	BIFRONTAL	1.15
7	MANZANERO	1.20

TABLA N°15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (TTop)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Escarpado hacia arriba	0.85
2	Escarpado hacia abajo	0.82
3	Plano	1
4	Sin Información	1





TABLA N°16

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Si tiene transporte Público	1

TABLA N°17

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	0.99
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N°18

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene red telefónica	0.93
2	Tiene red telefónica	1.00

TABLA N°19

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Tbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.9
2	Si Tiene	1.1

TABLA N°20

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N°21

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

TABLA N°22

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR





1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 23  
COEFICIENTES DE CORRECCION POR TOPOGRAFIA

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	A nivel	1
2	Sobre nivel	0.96
3	Bajo nivel	0.91

**a.1.-) CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.** Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

**Valor\_M2 = v\_máximo - (((v\_máximo - v\_mínimo) / distancia\_total) \* DMax)** Donde: v\_máximo= valor máximo de la manzana

v\_mínimo= valor mínimo de la manzana Dmax=distancia al eje de valor mayor Dmin=distancia al eje de valor menor Distancia\_total=Dmax+Dmin

**ValorBase= Valor\_M2 \* AreaTotalPredio**

#### FACTOR GRADO 2:

$$Fsb2=(Fagua+Falc+Fenerg)/3 \\ Fvia2=Fvia$$

Fdu2=(Fgdu+Fpa)/2  
Fus2= ((Fus+Fuse)/2)\*PorcentajeArea  
**F2=((Fsb2 +Fvia2+ Fdu2)/3)\* Fus2 )\* FcorreccionGrado2**  
Donde:  
Fagua =FactorRedAgua  
Falc=FactorRedAlcantarillado  
Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica  
Fvia=FactorVia  
Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico  
Fpa=factorPatrimonio  
Fus=FactorUso  
Fuse=FactorUsoEspecifico

#### FACTOR GRADO 3:

$$Fil3=(Fimp+Floc)/2 \\ Frel3= Frel*PorcentajeArea)) \\ Ftsu3= Ftsu*PorcentajeArea)) \\ Fcf3=(Ftop+Fniv+Frel3+Ftsu3)/34) \\ Face3=Face$$

$$\mathbf{F3=(Fil3+ Face3+ Fbor3 )/3)* Fcf3 )* FcorreccionGrado3}$$

Donde:  
Fimp =FactorImplantacion  
Floc=FactorLocalizacion  
Frel=FactorRelieve  
Ftsu=FactorTipoSuelo  
Ftop=Factor Topografia  
FNiv=Factor Nivel  
Face=factorAcera



Fbor=factorBordillo

#### FACTOR GRADO 4:

$$Fmeal4 = (Fmed + Falum + Falcpl) / 3$$

$$F4 = (((Fff + Finter + Fmeal4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado4$$

Donde:  
 Fmed = FactorMedidorDomiciliar  
 Falum=FactorAlumbrado  
 Fff=FactorFrenteFondo  
 Ffor=FactorFormaTerreno  
 Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

#### FACTOR GRADO 5:

$$F5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado5$$

Donde:  
 Frec = FactorRecolecciónBasura  
 Ftel=FactorRedTelefonica  
 Finter=FactorInternet  
 Ftrans=FactorTransporte

$$AvaluototalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales$$

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)

#### Factor

##### Factor de Corrección FCorreccion

si ( $Fr < (1-Fi)$ ) on ( $Fr > (1+Fi)$ )

Si ( $Fr < (1-Fi)$ )  
 $Fc = (1-Fi) / Fr$

Caso contrario  
 $Fc = ((1+Fi) / Fr)$   
 caso contrario  
 $Fc = 1$

#### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: **de carácter general**; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura**; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados**; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación.



Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman



(07) 2707-003  
 (07) 2707-004



gmcsjb@hotmail.com



Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto

TABLA N° 24

**CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO**

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PARED ES	FACTOR ENTRE PISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTAS	FACTOR VENTANAS	FACTOR ENLUCIDOS	FACTOR TUMBADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
05	ASBESTO FIBRO CEMENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	1
06	BAHAREQUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOS	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
22	PAJA PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUE T	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1





3 5	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
2 8	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
3 8	Plycent	15.3 5	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
3 9	MADERA FINA	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
2 6	TEJA COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1
2 5	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32	1	1	1	1	1
4 0	MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.71 6	1	1	1	1	1
4 1	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1
4 2	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
4 3	HIERRO-MADERA	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5	1	1	1	1	1
4 4	ENROLLABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1
4 5	MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1
4 6	ARENAC EMENTO	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32	1	1	1	1	1
4 7	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.46 4	1	1	1	1	1
4 8	CHAMPE ADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
1 5	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.84 8	1	1	1	1	1
4 9	TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1
1 9	HORMIG ON SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2	1	1	1	1	1
5 0	ETERNIT	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1

**b.1.-) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.**- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco , son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

**TABLAS N°25**  
**CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES**  
Corrección1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8





04	Aguas lluvias	0.9
05	Red Combinada	1

TABLA N° 26

Corrección 2: Nro. de baños

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4 baños	1.2
06	Tiene más de 4 baños	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.93
09	Común	0.9

TABLA N° 27

Corrección3: Instalaciones Especiales

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de futbol pequeña (cesped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

TABLA N° 28

Correcion4: Instalaciones eléctricas

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1





TABLA N° 29

Correcion6: Factor Habitabilidad

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No habitable	0.7
02	Habitable	1

TABLA N° 30

Correcion6: Factor Porcentaje de construcción

CÓDIGO	Desde	Hasta	FACTOR
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO. TABLA N° 31

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N° 32

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES





CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1
2	Regular	0.87
3	Malo	0.60
4	Obsoleto	0.30
5	En construcción	0.0

TABLA N° 33  
FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1.1
03	Normal	1
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

**b.2.-) CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCION.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

**ValorM2Construcción=**Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura **Avalúo Base Construcción = ( ValorM2Construcción \* AreaPiso);**

**Avalúo Piso Construcción =**  $\frac{\text{AvalúoBaseConstrucción}}{\text{FactorPorcentajeConstrucción}} * \frac{\text{FactorHabitabilidad}}{\text{FactorEstado}} * \text{FactorTerminados} * \text{depreciación}$

**Avalúo Final Piso=(** $\text{AvaluoPisoConstrucion} * (((\text{factorAcabados} + \text{factorInstalaciones} + \text{factorUso}) / 3) * \text{factorEstado}) * \text{depreciación}$

**Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso**

**Art. 21. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 22. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1.20 x 1000 (UNO PUNTO VEINTE POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.





**Art. 24. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a). El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b). El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 25. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el del COOTAD.

**Art. 26. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios avalados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 27. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 28. – ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbanos-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbanos-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza.

**Art. 29. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%





Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 31. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 32. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

**Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### **a.-) Valor de terrenos**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

### **SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN JUAN BOSCO**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGENEO 5.2





4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.5

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

Anexo 3: plano del valor del suelo Rural





Valores del Suelo rural/Ha

Nº	Sectores Homogéneos	Valor Mínimo (\$)	Valor Máximo (\$)	Área base
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1 Se ubican junto a los caminos, carreteros y muy próximos a los centros poblados y continuos a las áreas urbanas de expansión urbana de las parroquias del cantón., estos sectores cuentan con buena infraestructura vial y servicios básicos	20.000,00	25.000,00	10000 M <sup>2</sup> (Para predios < 0 = 2.500 m <sup>2</sup> )
2	<b>SECTOR HOMOGENEO 4.1</b> En este sector los precios de la tierra corresponden a los terrenos cuya superficie se encuentran junto a vías próximas a centros poblados y hasta a 300 metros del margen izquierdo y derecho de la troncal amazónica, corresponde a los terrenos pequeños, mayores a 2500 metros cuadrados y que no superan los 30000 m <sup>2</sup> (tres Hectáreas) este sector cuenta con infraestructura vial y algunos servicios básicos	4.200,00	7.350,00	10000 m <sup>2</sup> (para predios desde 2.501 - 30.000,00 m <sup>2</sup> )
3	SECTOR HOMOGENEO 5.2 Corresponde a los sectores de Pan de Azúcar, La Democracia, San Juan Bosco, La Victoria y parte de El Progreso	1.260,00	2.100,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
4	SECTOR HOMOGENEO 6.3 Corresponde a los sectores de El Triunfo, Paxi, La Victoria en la parte alta, El Progreso, Chone, La Libertad, Kalaglás, Sharup, Nuevo Rocafuerte, La Delicia, La Democracia y García Moreno	945,00	1.260,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
5	<b>SECTOR HOMOGENEO 6.4</b> Corresponde a las parroquias de Santiago de Pananza y Wacambeis.	945,00	1.260,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
6	SECTOR HOMOGENEO 7.5 son los suelos más alejados del cantón y corresponde a este sector la parroquia San Carlos de	210,00	420,00	10.000,00 m <sup>2</sup>





	Limón en toda su extensión y terrenos del área de conservación ecológica municipal siete Iglesias			
--	---	--	--	--

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

#### **CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –**

TABLA N° 1  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttr)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.8
4	Inclinado hasta el 30 %	0.93
5	Inclinado desde el 30 % hasta 70 %	0.70

TABLA N° 2  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Cultivos	1.25
2	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1
3	Cultivos Permanentes	0.95
4	Pastos Artificiales	1
5	Pastos Naturales	1.5
6	Bosque Natural	0.80
7	Plantación Forestal	0.85
8	Chaparro y Otros	0.85
9	Paramo, pajonal	0.8
10	Invernaderos (cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Riego	1
12	Construcción e instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (especifique)	1

TABLA N° 3  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VIAS (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con Peaje	1





TABLA N° 3.1  
JERARQUIA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA N° 3.2  
CAPA RODADURA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/H. Armado	1.05

TABLA N° 3.3  
TIPO DE VIA

Código	Nombre	FACTOR
1	No Tiene	0.85
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	0.95
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 4  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)  
Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo Valor

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000	2500	factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000	100000	factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000	200000	factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000		factor = (valor * 0.64) / 1.1

TABLA N° 5  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSION DEL LOTE (Terl)





CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	1
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85

TABLA N° 6  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Pozo Vertiente	0.95
3	Rio Canal	0.97
4	Red Pública Entubada	0.99
5	Red Pública Trazada	1

TABLA N° 7  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.92
2	A cielo Abierto	0.96
3	Rio o Quebrada	1.1
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.94

TABLA N° 8  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

TABLA N° 9  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

TABLA N° 9.1  
FUENTE DE RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98





4	Reservorio	1.1
5	Bombas (trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96

TABLA N° 10  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

TABLA N° 11  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene transporte Publico	0.95
2	Si tiene transporte Publico	1

TABLA N° 12  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

TABLA N° 13  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 14  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Falla Geológica Moderada	0.5
4	Falla Geológica Grave	0.1

TABLA N° 15  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONOMICO (TDEc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1.1
02	Ganadero	1.2
03	Forestal	0.9
04	Industrial	2





05	Minero no metálico	4
06	Minero metálico	8
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.25
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.35
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	0.8
17	Religioso	1
18	Salud	0.8
19	Militar	1
20	Bioacuático	1
21	Agrícola bioacuático	1
22	Ganadero bioacuático	1
23	Forestal bioacuático	1
24	Agrícola bioacuático ganadero	1
25	Agrícola bioacuático forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuático	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1.15
29	Agrícola ganadero avícola	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1
32	Reserva ecológica	0.2

TABLA N° 16  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALCANTARILLADO PLUVIAL:

Código	NOMBRE	FACTOR





1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 17

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FORMA DEL PREDIO:

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	Regular	1
3	Irregular	0.9
4	Muy Irregular	0.8

TABLA N° 18

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALTITUD DEL PREDIO

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	De 0 a 2.800	1
3	De 2801 a 3000	0.9
4	De 3001 a 3499	0.8
5	De 3500 a 4499	0.7
6	Mas de 4500 mts	0.5

TABLA N° 19

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN APTITUD AGROLOGICA:

Código	NOMBRE	FACTOR
1	Apto para Agricultura	1.1
2	Mas de 50% para Agricultura	0.9
3	Menos del 50% para Agricultura	0.8
4	No apto para agricultura	0.7

TABLA N° 20

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALUMBRADO PUBLICO:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.97
2	Si tiene	1.1





TABLA N° 21  
COEFICIENTES DE CORRECCIONES ESPECIALES:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	1
2	Si tiene	1.05

TABLA N° 22  
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN INTERNET:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene Internet	0.98
2	Tiene internet público	1
3	Tiene internet propio	1.05

TABLA N° 23  
COEFICIENTES DE CORRECCION DE ASEO PUBLICO:

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLA N° 24  
COEFICIENTES DE CORRECCION DE DRENAGE

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLE N° 25  
COEFICIENTES DE CORRECCION DE MEDIDOR DOMICILIAR

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1.05

**a.1.-) CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.** Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente formula:

**Valor\_M2 = v\_máximo - (((v\_máximo - v\_mínimo) / distancia\_total) \* DMax)** Donde: v\_máximo= valor máximo de la manzana

v\_mínimo= valor mínimo de la manzana Dmax=distancia al eje de valor mayor Dmin=distancia al eje de valor menor Distancia\_total=Dmax+Dmin





**ValorBase= Valor\_M2 \* AreaTotalPredio**

#### **FACTOR GRADO 2:**

$$Fsb2 = (\text{Fagua} + \text{Falc} + \text{Fenerg}) / 3$$

$$Fvia2 = [(\text{Fvia} + \text{Fjvia} + \text{Frvia}) / 3] * FcorreccionGrado2$$

$$Friego2 = [(\text{Friego} + \text{FFriego} + \text{Flriego}) / 3] * FcorreccionGrado2$$

$$Fus2 = ((\text{Fus} + \text{Fuse}) / 2) * \text{PorcentajeArea}$$

$$F2 = (((Fsb2 + Fvia2 + Friego2) / 4) * Fus2) * FcorreccionGrado2$$

Donde:       $\text{Fagua} = \text{FactorRedAgua}$

$\text{Falc} = \text{FactorRedAlcantarillado}$

$\text{Fenerg} = \text{FactorRedEnergiaElectrica}$

$\text{Fvia} = \text{FactorVia}$

$\text{Fjvia} = \text{FactorJerarquiaVia}$

$\text{Frvia} = \text{FactorTipoCapaVia}$

$\text{Friego} = \text{FactorRiego} + \text{FactorFuenteRiego} + \text{FactorInfraestructuraRiego}$

$\text{Fus} = \text{FactorUso}$

$\text{Fuse} = \text{FactorUsoEspecifico}$

#### **FACTOR GRADO 3:**

$$FreI3 = FreI * \text{PorcentajeArea})$$

$$Fcf3 = (FApAg + Fdre + Ftran) / 3$$

$$F3 = [(Fcf3 + FreI3) / 2] * FcorreccionGrado3$$

Donde:  $\text{FreI} = \text{FactorRelieve}$

$\text{FApAg} = \text{FactorAptitudAgricola}$

$\text{Fdre} = \text{FactorDrenaje}$

$\text{Ftran} = \text{Factor Transporte Publico}$

#### **FACTOR GRADO 4:**

$$Fmeal4 = (Fmed + Falum + Falcpl) / 3$$

$$F4 = (((Ffor + Fmeal4) / 2) * FAAlt) * FcorreccionGrado4$$

Donde:       $\text{Fmed} = \text{FactorMedidorDomiciliar}$

$\text{Falum} = \text{FactorAlumbrado}$

$\text{Falcpl} = \text{FactorAlcantarilladoPluvial}$

$\text{Ffor} = \text{FactorForma}$

$\text{FAAlt} = \text{FactorAltitud}$

#### **FACTOR GRADO 5:**

$$F5 = (((Frec + Ftel + Finter + Faseo) / 4)) * FcorreccionGrado5$$

Donde:       $\text{Frec} = \text{FactorRecolecciónBasura}$

$\text{Ftel} = \text{FactorRedTelefónica}$

$\text{Finter} = \text{FactorInternet}$

$\text{Faseo} = \text{FactorAseoPúblico}$

$$\text{AvaluTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales * FAfecciones * FZonaUrbana * FactorDestinoEconómico$$

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)





**Factor de Corrección FCorreccion si ( $Fr < (1-Fi)$  o  $(Fr > (1+Fi)$ )  
Si ( $Fr < (1-Fi)$ )  $F_c = (1-i)/Fr$**

Caso contrario  $F_c = ((1+Fi)/Fr$

caso contrario

**$F_c=1$**

**Donde:**

$Fr$ =Factor Resultante de cada Grado

$Fi$ = Factor de Incidencia por cada Grado (Máximos o Mínimos de Peso según Grado 30%, 20%, etc)

**$F_c$ = Factor de Corrección para cada grado**

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 20 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

TABLA N°26  
CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTO R VIGAS	FAVCTO R COLUM NAS	FACTO R PARED ES	FACT OR ENTR EPIS O	FACT OR CUBIERTA S	FACT OR ACABADOS	FACT OR PISO S	FACT OR PUERTAS	FACT OR VENTANAS	FACT OR ENLUCIDO S	FACT OR TUMBADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
5	ASBESTO-FIBROCIMENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	1
06	BAHAREQUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOSA	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
22	PAJA/PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1
35	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
38	PLYCEN	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
39	MADERA FINA	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
26	TEJA COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1





25	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32	1	1	1	1	
40	MARMO L	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716	1	1	1	1	1
41	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1
42	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
43	HIERO-MADER A	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5	1	1	1	1	1
44	ENRRO LLABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1
45	MADER A MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1
46	ARENA CEMEN TO	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32	1	1	1	1	1
47	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464	1	1	1	1	1
48	CHAMP EADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
15	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848	1	1	1	1	1
49	TEJUEL O	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1
19	HORMIGON SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2	1	1	1	1	1
50	ETERNI T	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1

**b.1.-) LOS COEFICIENTES DE CORRECIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RUSTICA.** - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

**TABLAS N°27**  
**CRITERIOS DE CORRECIÓN DE LAS EDIFICACIONES**  
Corrección1: Instalaciones Sanitarias

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1





TABLAS N° 28  
Corrección 2: Nro. De baños

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 Baños	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	Tiene 3 Baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

TABLAS N°29  
Corrección3: Instalaciones Especiales

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de futbol pequeña (césped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

TABLAS N°30  
Corrección4: factor Habitabilidad

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No Habitabile	0.7
02	Habitable	1

TABLAS N° 31  
Corrección5: Instalaciones Eléctricas

CODIGO	NOMBRE	FACTOR





01	No Tiene	0.8
02	Alambre Exterior	0.93
03	Tubería Exterior	0.96
04	empotrados	1

TABLAS N° 32

Corrección: Porcentaje de construcción

01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	10	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

#### FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO.

TABLA N°33

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

TABLA N° 34

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES





CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0

TABLA N° 35

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	De lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5

**b.2.-) CALCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

**ValorM2Construcción**=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

**Avalúo Base Construcción** = ( ValorM2Construcción \* AreaPiso);

**Avalúo Piso Construcción** = AvalúoBaseConstrucción \* FactorTerminados \* FactorPorcentajeConstrucion \* FactorHabitabilidad

**Avalúo Final Piso**=(AvaluoPisoConstrucion) \* (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) \* factorEstado) \* depreciación

**Avalúo Total Construcción**= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

**Art. 34. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **1.30 X 1000 (1.30 por mil)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 35. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

**Art. 36 – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 37. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.





**Art. 38.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada "La Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 y 2025

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 10 días del mes de diciembre de 2025.

f) Sra. Marcela Maldonado Vera

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE SAN JUAN BOSCO.**

f) Dra. Paquita Abad Toledo

**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICO** que la **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, en Sesión Ordinaria de fecha 01 de diciembre del 2025 y Sesión Extraordinaria de fecha 10 de diciembre del 2025.

San Juan Bosco, 10 de diciembre del 2025.

f) Dra. Paquita Abad Toledo.

**SECRETARIA DE CONCEJO.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO. Ejecútese y publíquese. –

San Juan Bosco, 10 de diciembre del 2025.

f.) Sra. Marcela Maldonado Vera.

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SAN JUAN BOSCO.**

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Sra. Marcela Maldonado Vera, ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO, el diez de diciembre del dos mil veinticinco, San Juan Bosco, Morona Santiago, lo **CERTIFICO**.

f) Dra. Paquita Abad Toledo

**SECRETARIA DE CONCEJO.**





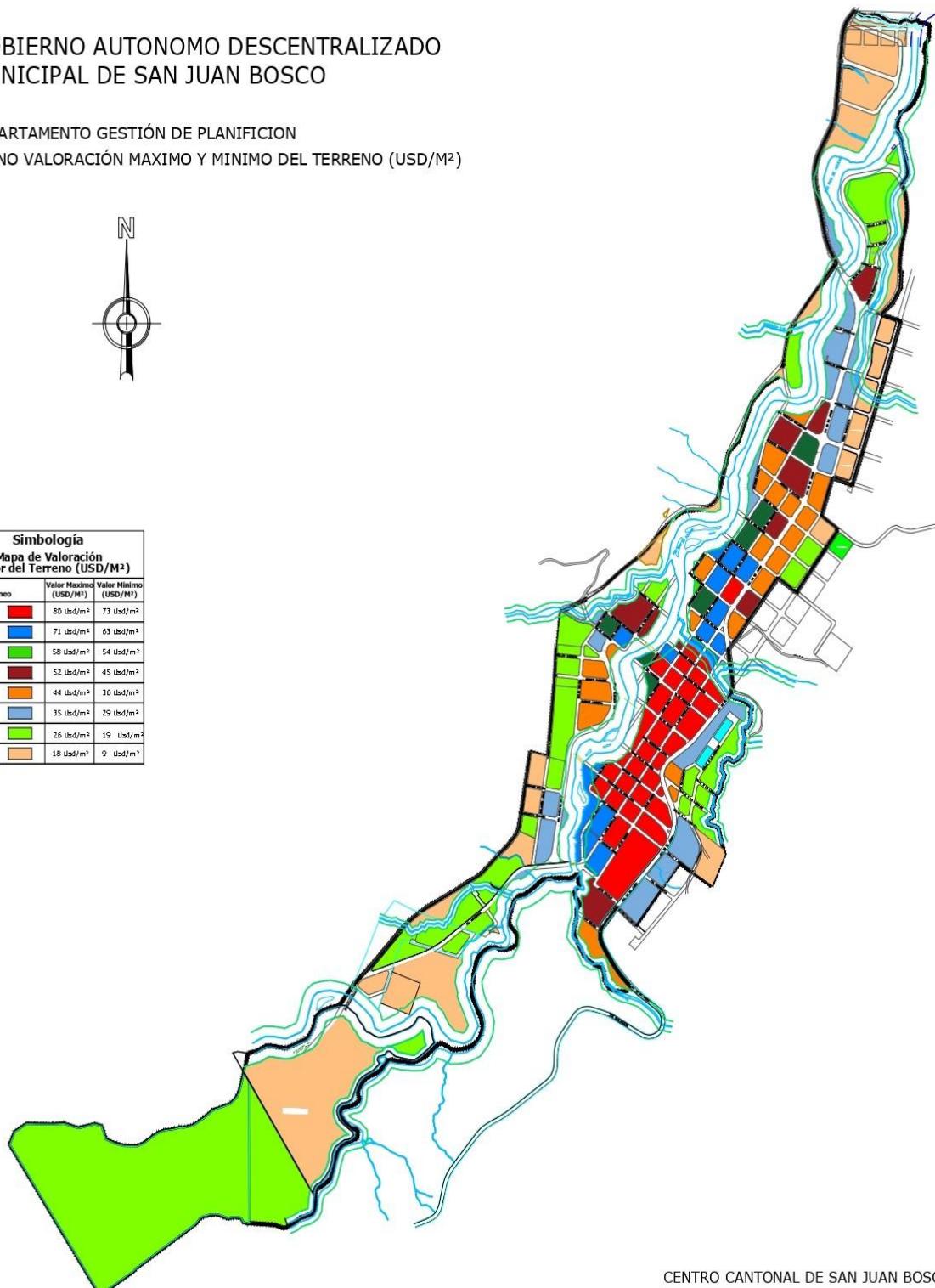
**ANEXO 1**  
**PLANO DEL VALOR DEL SUELO**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO

DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN  
PLANO VALORACIÓN MAXIMO Y MINIMO DEL TERRENO (USD/M<sup>2</sup>)



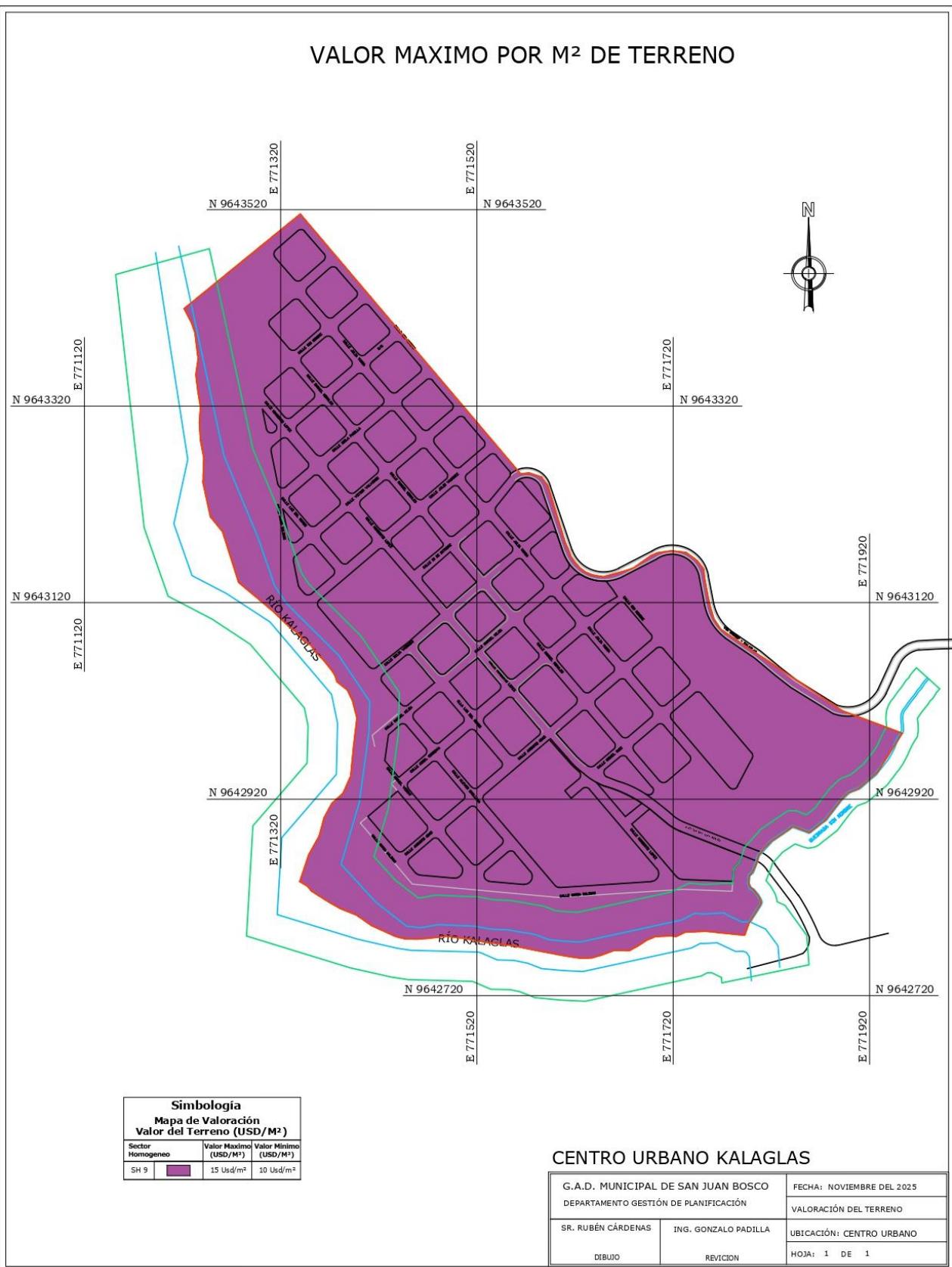
Simbología		
Mapa de Valoración Valor del Terreno (USD/M <sup>2</sup> )		
Sector Homogéneo	Valor Máximo (USD/M <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (USD/M <sup>2</sup> )
SH 1	88 USD/m <sup>2</sup>	73 USD/m <sup>2</sup>
SH 2	71 USD/m <sup>2</sup>	63 USD/m <sup>2</sup>
SH 3	58 USD/m <sup>2</sup>	54 USD/m <sup>2</sup>
SH 4	52 USD/m <sup>2</sup>	45 USD/m <sup>2</sup>
SH 5	44 USD/m <sup>2</sup>	36 USD/m <sup>2</sup>
SH 6	35 USD/m <sup>2</sup>	29 USD/m <sup>2</sup>
SH 7	26 USD/m <sup>2</sup>	19 USD/m <sup>2</sup>
SH 8	18 USD/m <sup>2</sup>	9 USD/m <sup>2</sup>



CENTRO CANTONAL DE SAN JUAN BOSCO

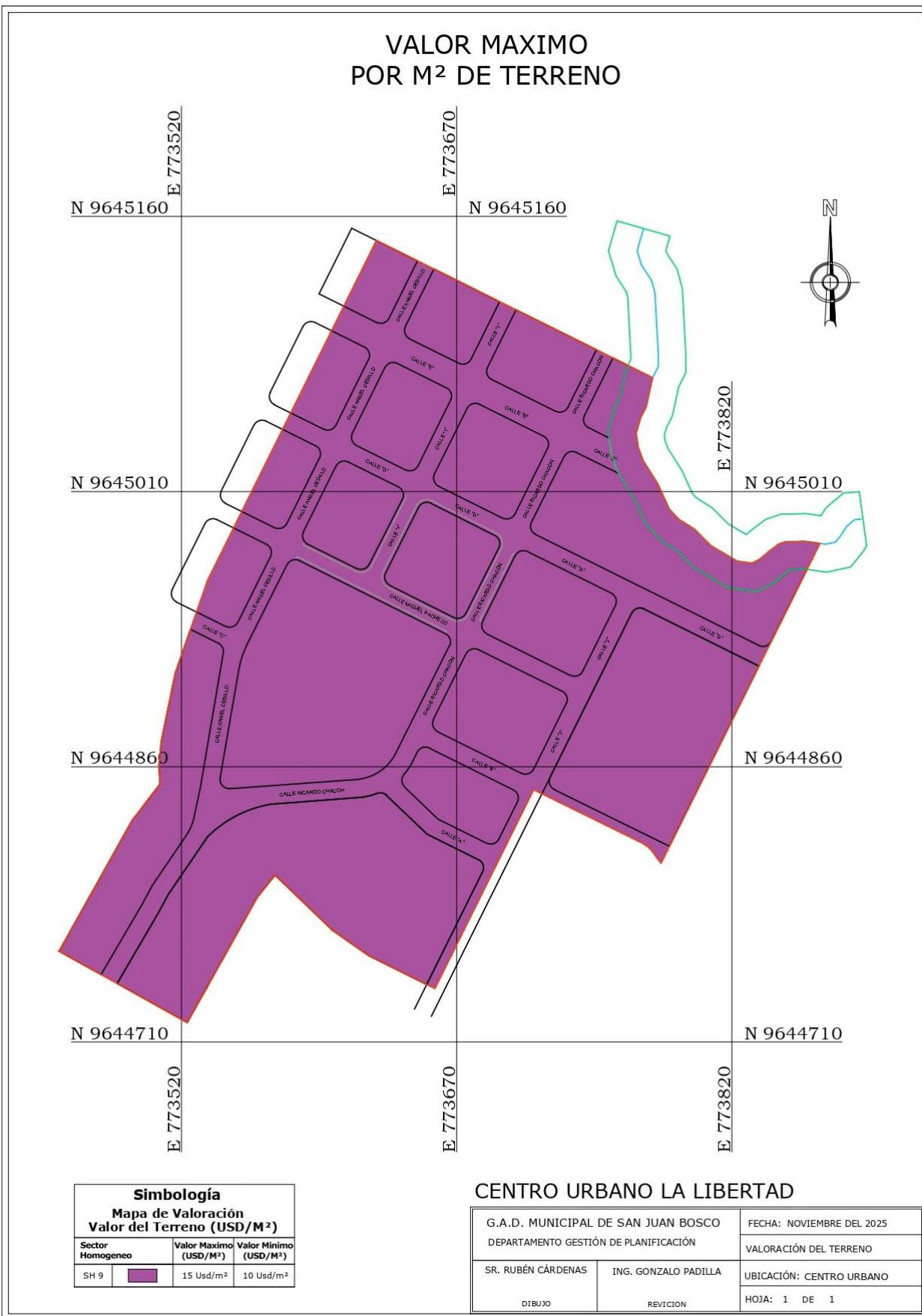
G.A.D. MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO	FICHA: NOVIEMBRE DEL 2023
DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN	VALORACIÓN DEL TERRENO
SR. RUBÉN CÁRDENAS	ING. GONZALO PADILLA
DISEÑO	REV. 001
	HOJA: 1 DE 1





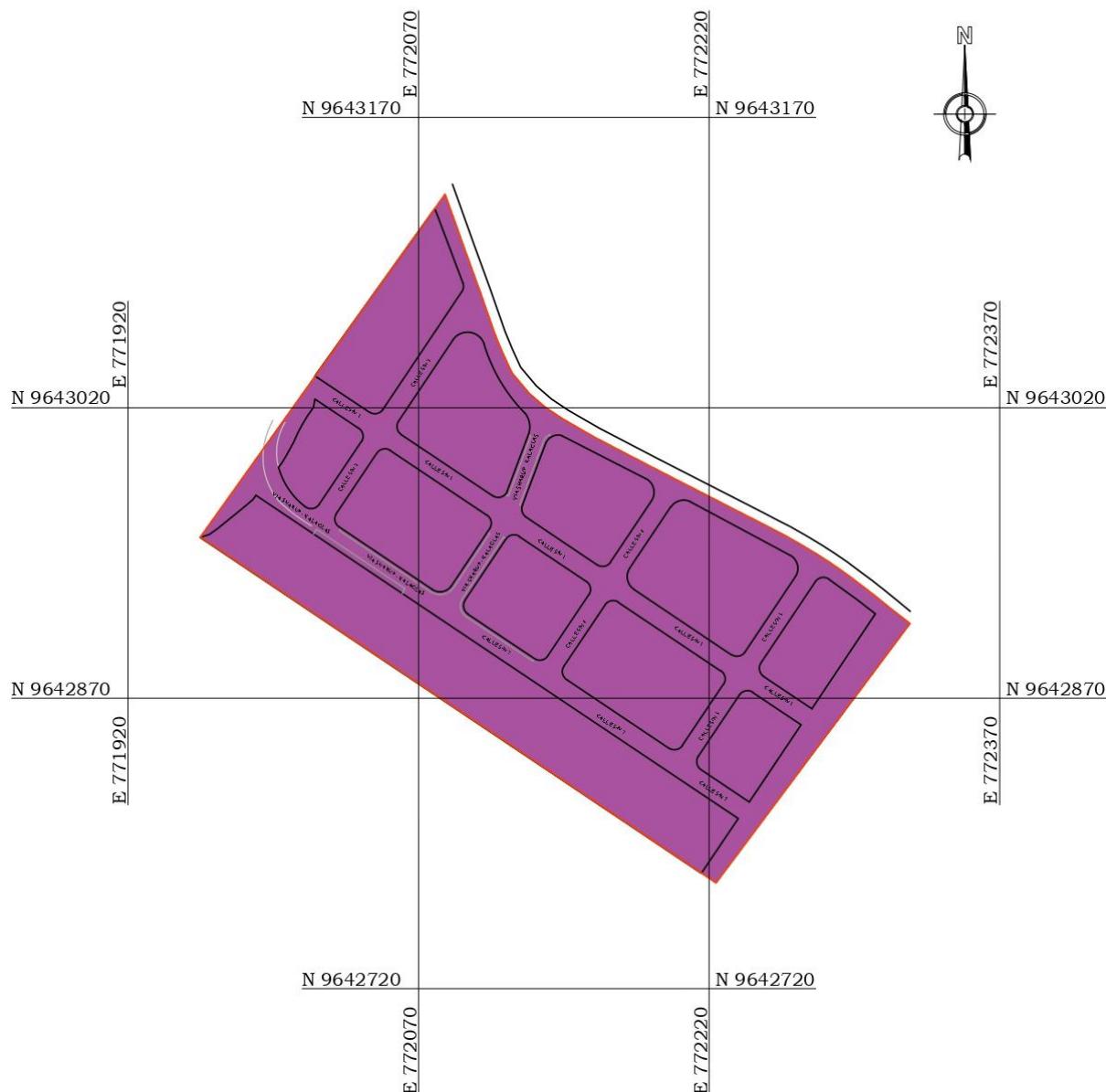


## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO





## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO



Símbología		
Mapa de Valoración		
Valor del Terreno (USD/M <sup>2</sup> )		
Sector Homogéneo	Valor Máximo (USD/M <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (USD/M <sup>2</sup> )
SH 9	15 Usd/m <sup>2</sup>	10 Usd/m <sup>2</sup>

### CENTRO URBANO SHARUP

G.A.D. MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN	FECHA: NOVIEMBRE DEL 2025
SR. RUBÉN CÁRDENAS	VALORACIÓN DEL TERRENO
ING. GONZALO PADILLA	UBICACIÓN: CENTRO URBANO
DIBUJO	REVICION
	HOJA: 1 DE 1



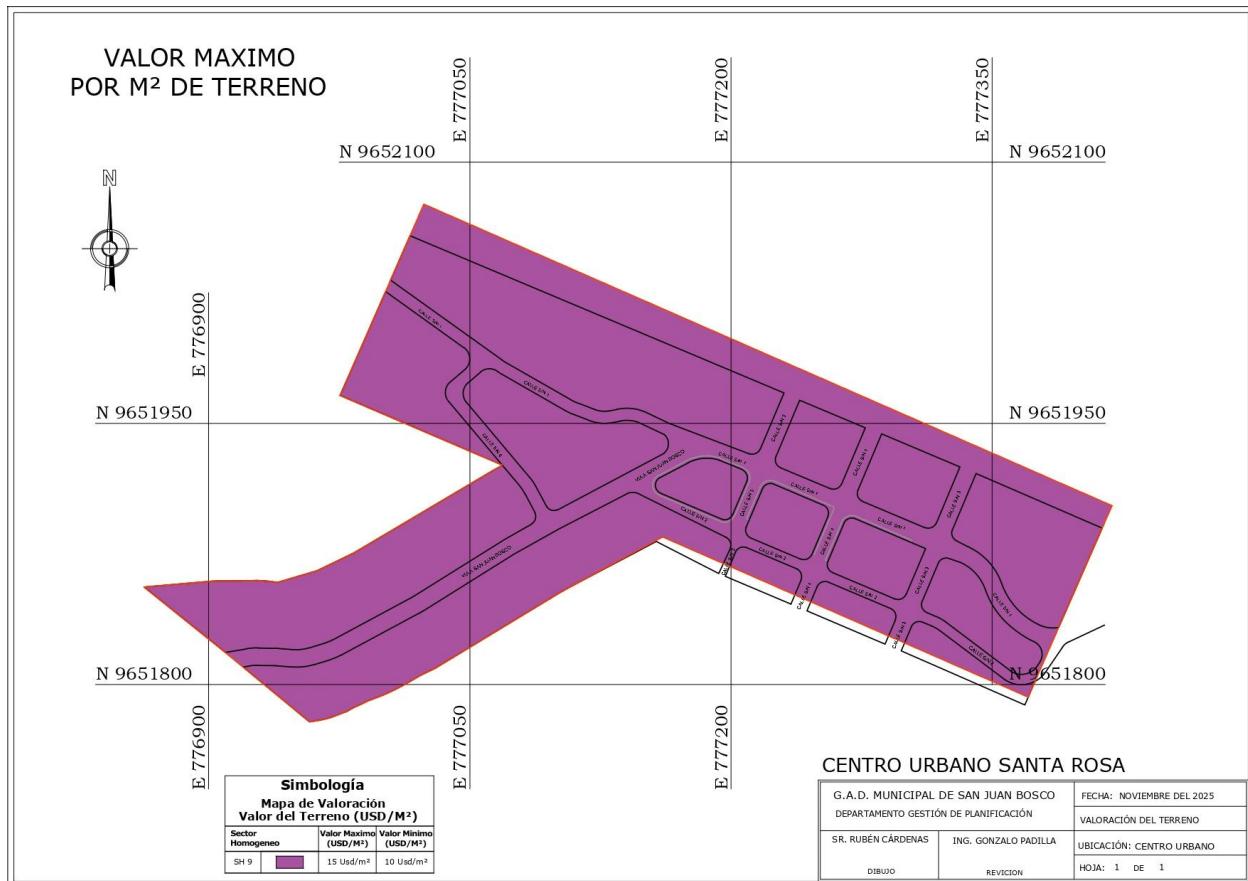
Av. 30 de Junio. entre Octavio Pelaez y Emilio Guzman

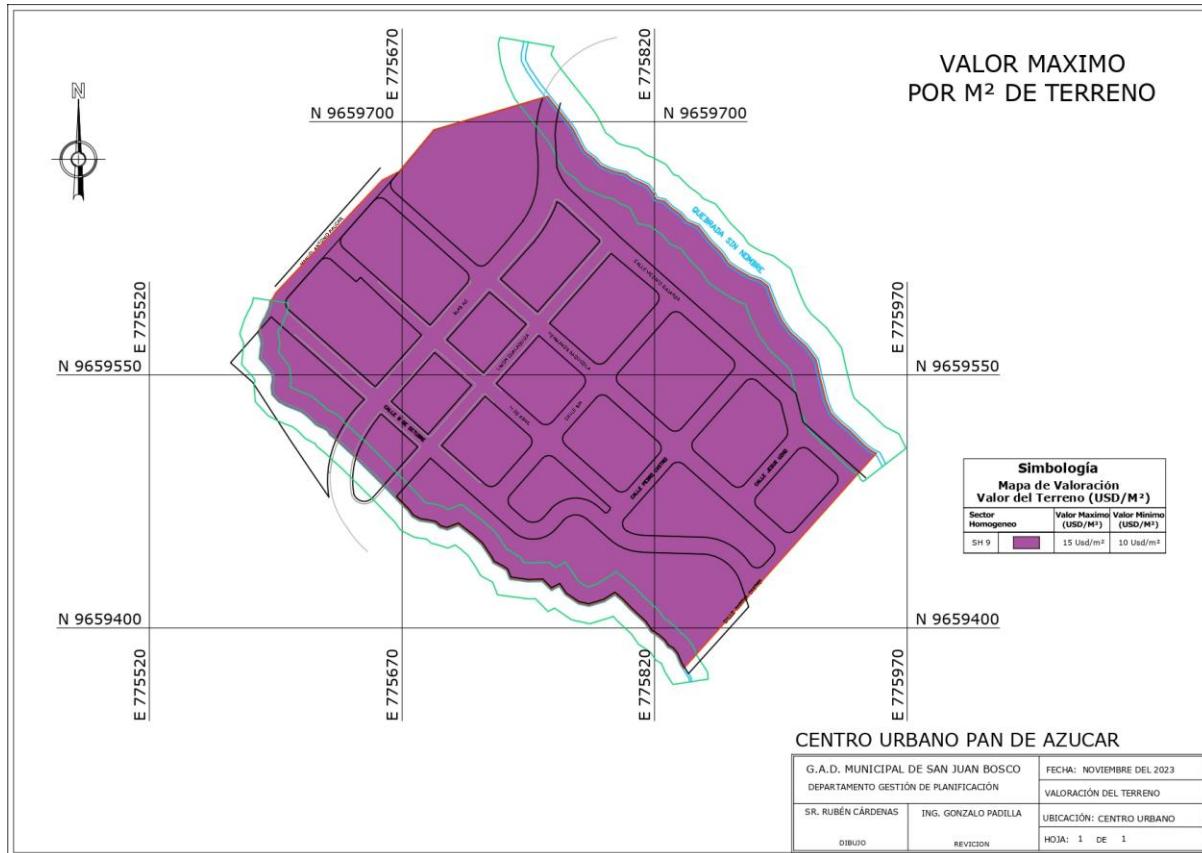


(07) 2707-003  
(07) 2707-004



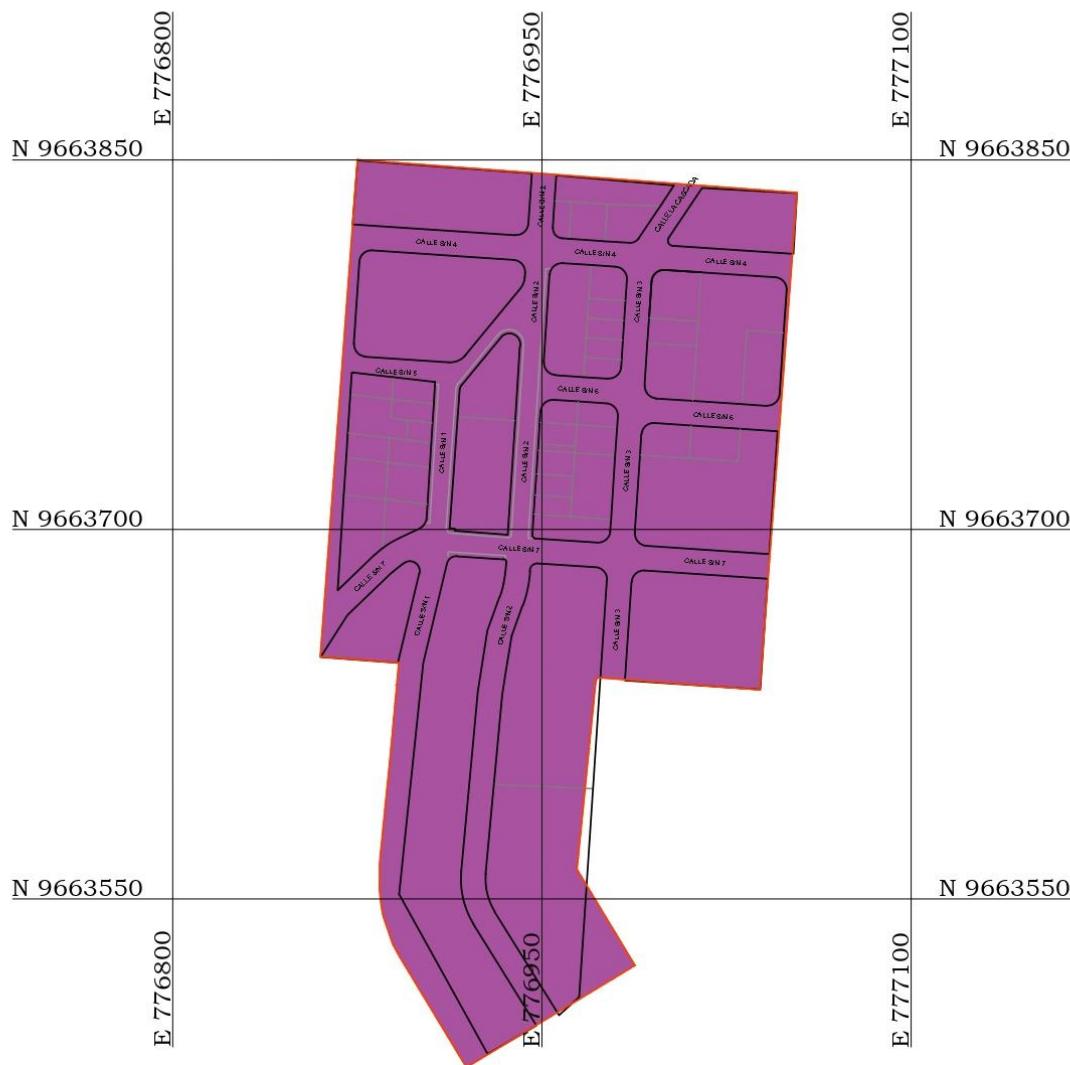
gmcsjb@hotmail.com







## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO



Simbología Mapa de Valoración Valor del Terreno (USD/M <sup>2</sup> )		
Sector Homogéneo	Valor Máximo (USD/M <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (USD/M <sup>2</sup> )
SH 9	15 Usd/m <sup>2</sup>	10 Usd/m <sup>2</sup>

### CENTRO URBANO PIAMONTE

G.A.D. MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN	FECHA: NOVIEMBRE DEL 2023
	VALORACIÓN DEL TERRENO
SR. RUBÉN CÁRDENAS	ING. GONZALO PADILLA
DIBUJO	REVISIÓN
	HOJA: 1 DE 1



Av. 30 de Junio. entre Octavio  
Pelaez y Emilio Guzman



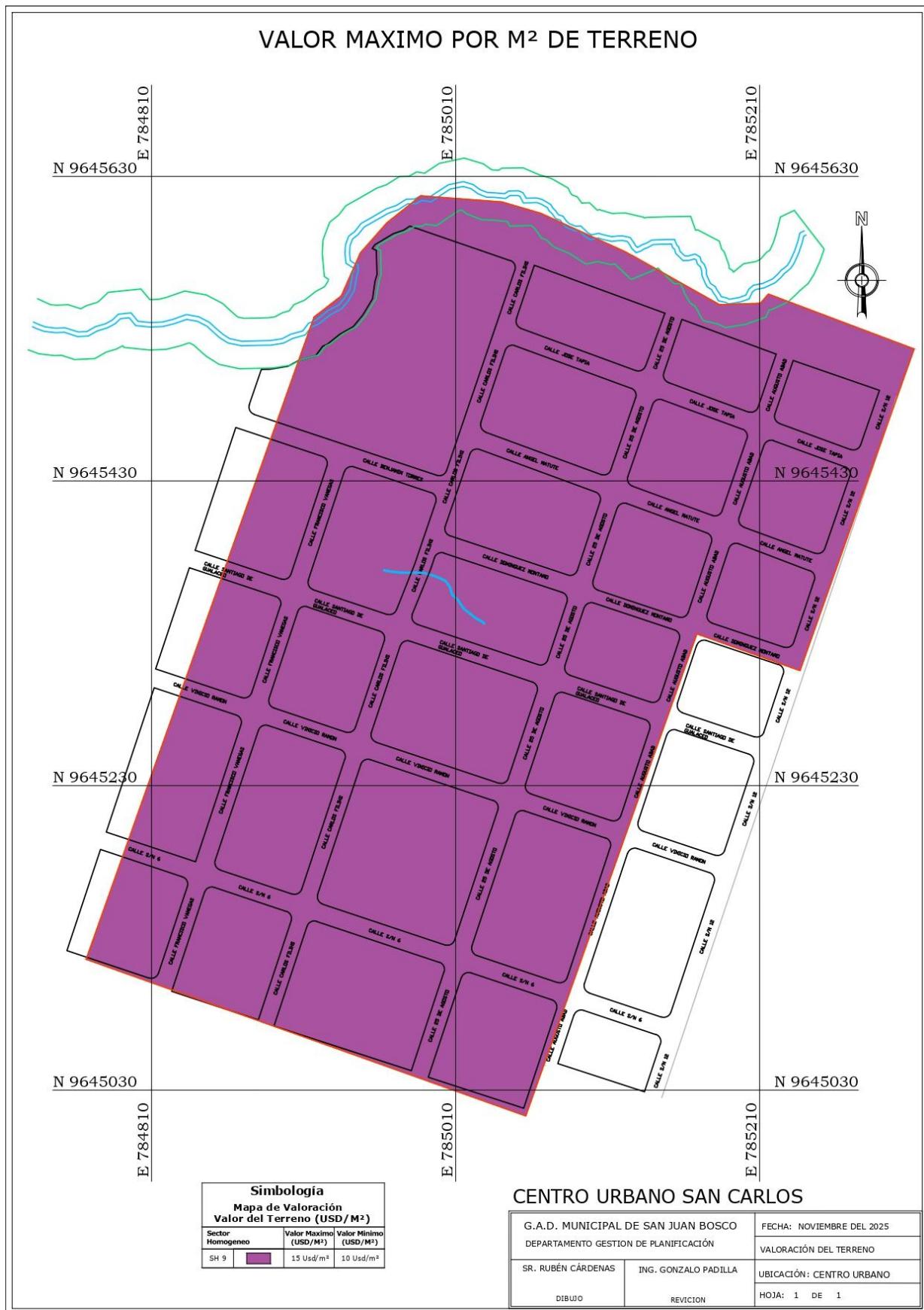
(07) 2707-003  
(07) 2707-004



gmcsjb@hotmail.com

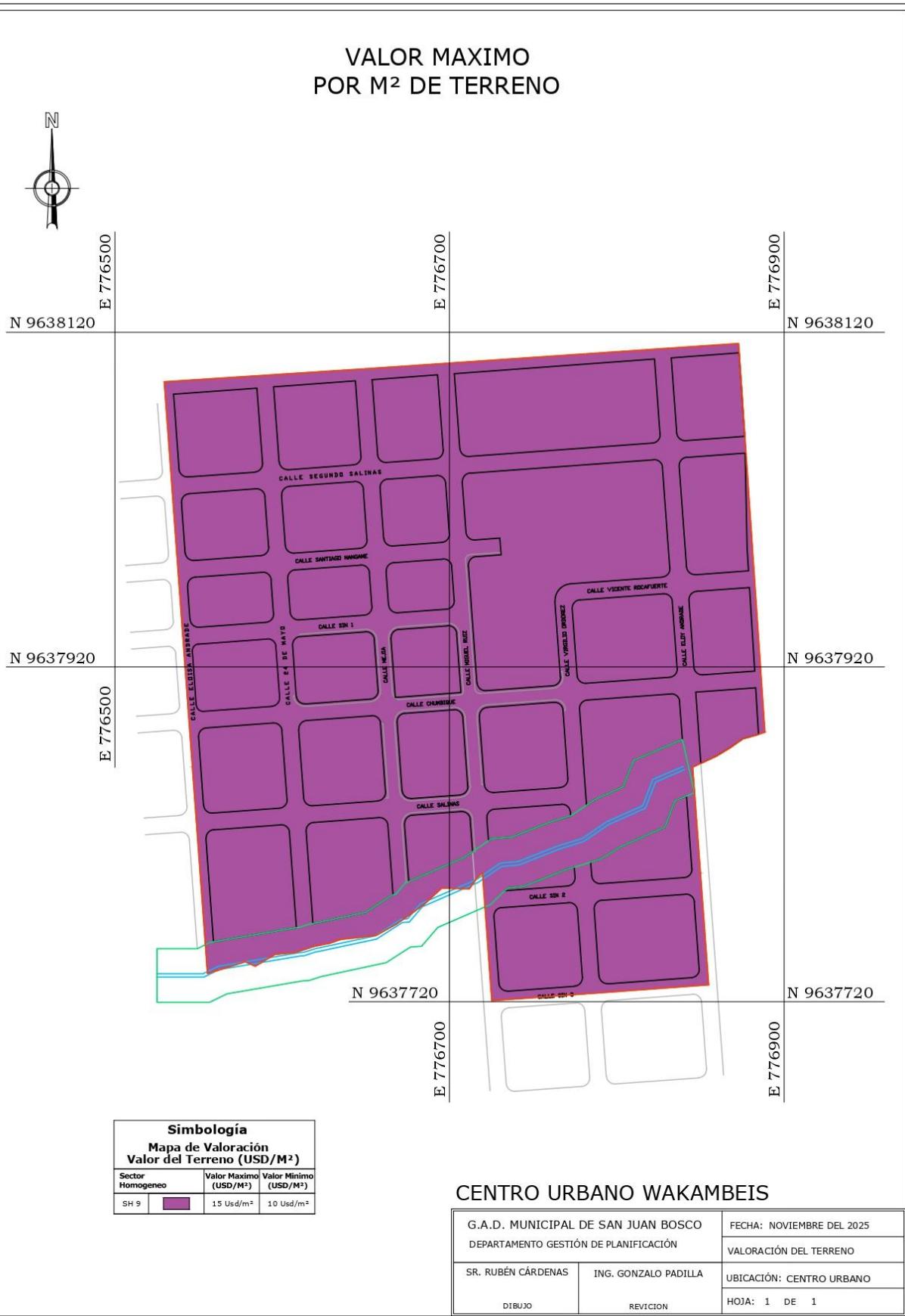


## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO



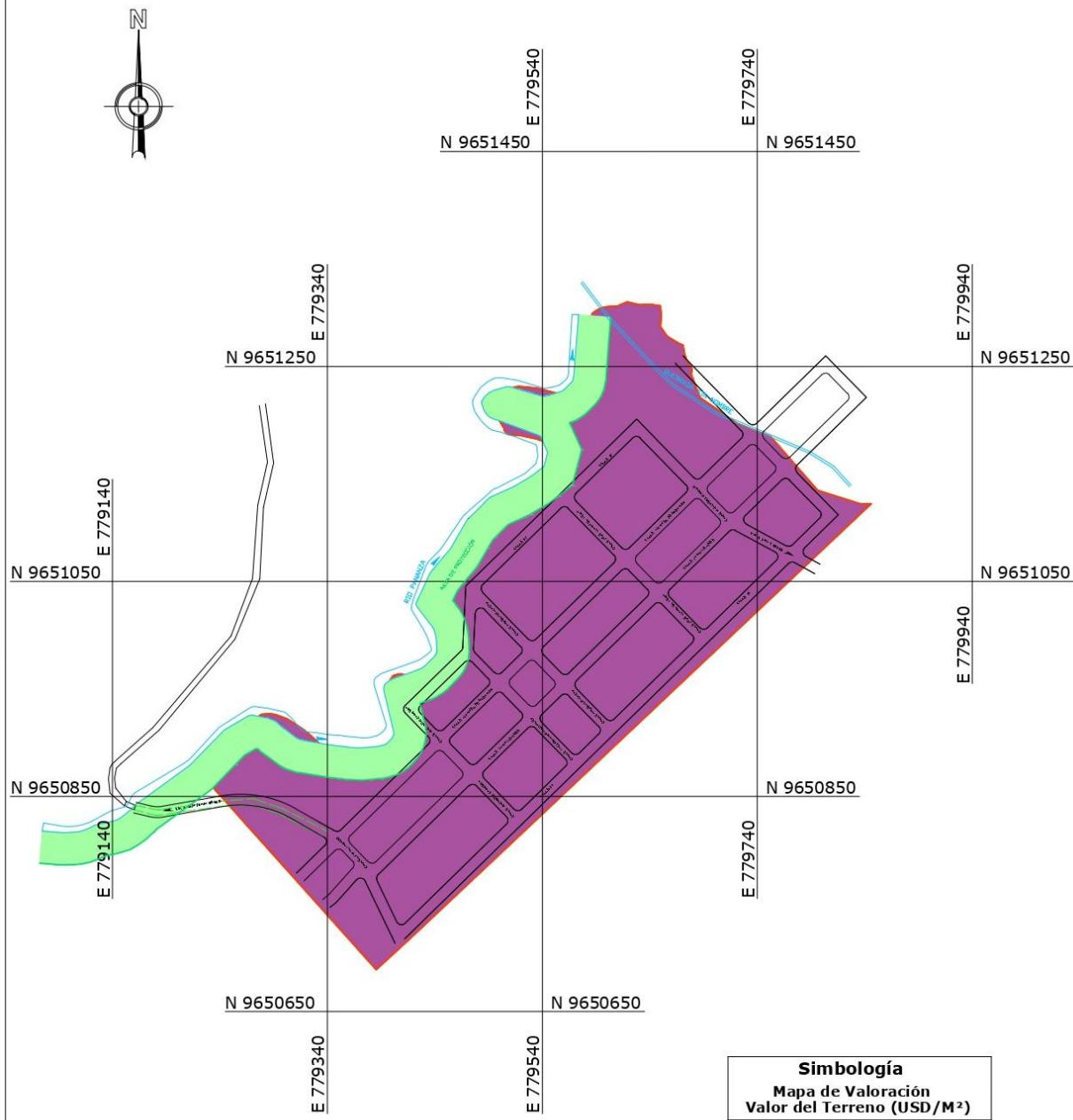


## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO





## VALOR MAXIMO POR M<sup>2</sup> DE TERRENO



### CENTRO URBANO PANANZA

G.A.D. MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO DEPARTAMENTO GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN	FECHA: NOVIEMBRE DEL 2025
	VALORACIÓN DEL TERRENO
SR. RUBÉN CÁRDENAS DIBUJO	ING. GONZALO PADILLA REVICION
	UBICACIÓN: CENTRO URBANO HOJA: 1 DE 1

### ANEXO 2



Av. 30 de Junio. entre Octavio  
Pelaez y Emilio Guzman



(07) 2707-003  
(07) 2707-004



gmcsjb@hotmail.com



**CUADRO DE VALORES DEL SUELO**

**PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SAN JUAN BOSCO**

**ESTUDIO DE VALORACION DEL SUELO**

**CUADRO DE VALORES DEL SUELO BIENIO 2026-2027**

PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANO	VALOR MAXIMO	VALOR MINIMO	
50	001	003	007	80	73	
50	001	003	010	80	73	
50	001	003	011	80	73	
50	001	003	012	80	73	
50	001	003	013	80	73	
50	001	003	016	80	73	
50	001	003	017	80	73	
50	001	003	022	80	73	
50	001	003	023	80	73	
50	001	003	030	80	73	
50	001	003	031	80	73	
50	001	003	033	80	73	
50	001	003	034	80	73	
50	001	003	035	80	73	
50	001	003	041	80	73	
50	001	003	042	80	73	
50	001	003	043	80	73	
50	001	003	047	80	73	
50	001	003	048	80	73	
50	001	003	049	80	73	
50	001	003	052	80	73	
50	001	003	006	80	73	
50	001	003	005	79	72	
50	001	003	051	77	71	
50	001	003	018	76	69	
50	001	003	002	75	68	
50	001	003	003	75	68	
50	001	003	046	75	68	
50	001	003	021	74	67	
50	001	003	032	74	67	
50	001	003	044	74	67	
50	001	002	026	73	67	
50	001	002	036	71	65	
50	001	003	053	71	65	
50	001	002	030	68	62	
50	001	002	038	68	62	
50	001	002	039	68	62	

SH 1

SH 2





50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>018</b>	67	61	SH 3
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>035</b>	65	59	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>027</b>	65	59	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>045</b>	64	59	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>008</b>	64	58	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>055</b>	64	58	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>019</b>	63	58	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>008</b>	63	57	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>054</b>	63	57	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>029</b>	58	53	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>028</b>	58	53	SH 4
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>017</b>	56	51	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>007</b>	55	50	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>008</b>	55	50	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>019</b>	54	49	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>009</b>	54	49	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>025</b>	52	47	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>009</b>	50	46	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>005</b>	49	45	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>001</b>	47	43	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>005</b>	47	42	SH 5
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>056</b>	46	42	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>004</b>	45	42	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>021</b>	45	41	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>029</b>	45	41	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>031</b>	45	41	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>015</b>	44	40	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>020</b>	44	40	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>003</b>	43	39	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>017</b>	42	39	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>014</b>	42	39	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>031</b>	42	39	SH 5
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>004</b>	42	38	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>001</b>	41	37	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>057</b>	41	37	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>019</b>	40	37	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>010</b>	40	37	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>016</b>	40	37	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>020</b>	40	37	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>009</b>	39	35	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>037</b>	39	35	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>029</b>	38	35	





50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>028</b>	38	35	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>030</b>	37	34	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>032</b>	36	33	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>036</b>	36	33	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>002</b>	36	33	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>027</b>	35	32	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>019</b>	35	32	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>027</b>	34	31	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>022</b>	34	31	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>022</b>	33	30	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>018</b>	33	30	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>040</b>	33	30	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>001</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>010</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>011</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>012</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>013</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>007</b>	32	29	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>010</b>	32	29	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>005</b>	32	29	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>014</b>	30	28	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>040</b>	30	27	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>050</b>	29	27	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>028</b>	29	26	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>006</b>	29	26	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>004</b>	29	26	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>001</b>	26	24	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>002</b>	26	24	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>003</b>	26	24	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>004</b>	26	24	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>041</b>	25	23	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>037</b>	25	23	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>006</b>	25	23	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>028</b>	25	23	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>011</b>	24	22	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>027</b>	24	22	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>021</b>	24	22	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>012</b>	23	21	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>003</b>	22	20	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>010</b>	22	20	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>013</b>	22	20	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>001</b>	21	20	

SH 6

SH 7





50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>002</b>	21	20	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>007</b>	20	18	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>005</b>	20	18	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>004</b>	20	18	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>007</b>	20	18	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>013</b>	19	18	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>015</b>	19	18	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>016</b>	19	18	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>018</b>	19	18	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>038</b>	19	18	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>011</b>	19	18	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>014</b>	19	18	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>015</b>	19	17	
50	<b>002</b>	<b>004</b>	<b>001</b>	19	17	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>009</b>	19	17	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>001</b>	18	16	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>002</b>	18	16	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>003</b>	18	16	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>004</b>	18	16	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>021</b>	17	15	
50	<b>001</b>	<b>002</b>	<b>005</b>	16	15	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>020</b>	16	15	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>023</b>	16	14	
50	<b>001</b>	<b>003</b>	<b>039</b>	16	14	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>014</b>	16	14	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>012</b>	15	14	
50	<b>002</b>	<b>002</b>	<b>026</b>	14	13	
50	<b>001</b>	<b>004</b>	<b>001</b>	14	13	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>017</b>	14	13	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>023</b>	14	13	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>026</b>	14	13	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>013</b>	13	12	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>006</b>	13	12	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>011</b>	13	12	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>014</b>	13	12	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>015</b>	13	11	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>009</b>	13	11	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>014</b>	12	11	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>008</b>	10	9	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>015</b>	10	9	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>016</b>	10	9	
50	<b>002</b>	<b>001</b>	<b>017</b>	10	9	

SH  
8





50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>006</b>	10	9	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>012</b>	10	9	
50	<b>002</b>	<b>003</b>	<b>011</b>	9	8	
50	<b>001</b>	<b>001</b>	<b>006</b>	9	8	

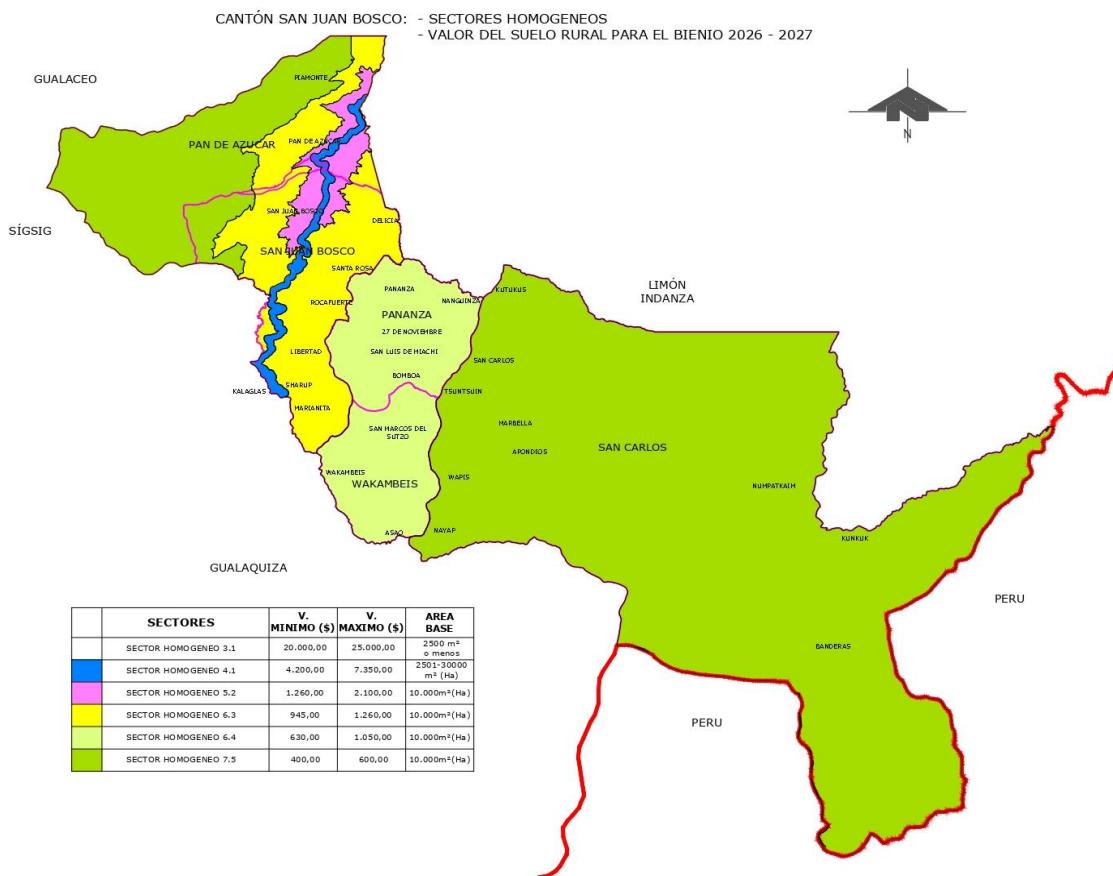
51	<b>001</b>	<b>001</b>		15	10	
52	<b>001</b>	<b>001</b>		15	10	
53	<b>001</b>	<b>001</b>		15	10	
54	<b>001</b>	<b>001</b>		15	10	
50	<b>010</b>	<b>001</b>		15	10	
50	<b>009</b>	<b>001</b>		15	10	
50	<b>008</b>	<b>001</b>		15	10	
50	<b>007</b>	<b>001</b>		15	10	
51	<b>003</b>	<b>001</b>		15	10	

6 HS





## ANEXO 3 PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL





**VALOR DEL SUELO RURAL POR PARROQUIAS BIENIO 2026-2027**

PARROQUIA/ZONA/SECTOR/POLIGONO	EXELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALOS	MALOS CON PENDIENTES PRONIUNCIADAS	CERROS	PENAS
50,051,001,001	\$3,000	\$2,400	\$2,100	\$1,800	\$1,530	\$750	\$600	\$420
50,051,001,002	\$2,286	\$1,829	\$1,600	\$1,371	\$1,166	\$571	\$457	\$320
50,051,001,003	\$1,714	\$1,371	\$1,200	\$1,029	\$874	\$429	\$343	\$240
51,051,001,001	\$2,400	\$1,920	\$1,680	\$1,440	\$1,224	\$600	\$480	\$336
52,051,001,001	\$800	\$640	\$560	\$480	\$408	\$200	\$160	\$112
53,051,001,001	\$1,800	\$1,440	\$1,260	\$1,080	\$918	\$450	\$360	\$252
53,051,001,002	\$1,429	\$1,143	\$1,000	\$857	\$729	\$357	\$286	\$200
54,051,001,001	\$1,800	\$1,440	\$1,260	\$1,080	\$918	\$450	\$360	\$252
54,051,001,002	\$1,429	\$1,143	\$1,000	\$857	\$729	\$357	\$286	\$200
50,051,001,004	\$35,714	\$28,571	\$25,000	\$21,428	\$18,214	\$8,929	\$7,143	\$5,000
50,051,001,005	\$10,500	\$8,400	\$7,350	\$6,300	\$5,355	\$2,625	\$2,100	\$1,470

PREDIOS  
MENORES O  
IGUAL A  
2500 M2  
PREDIOS  
DE 25001 A  
30000M2





## ANEXO 4 FORMATO DE LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO

