

06-2025.- EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 1 otorga a los Gobiernos Autónomos Municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y el numeral 5, el de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, en el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en sus literales a) y b), se indica que, se consideran impuestos municipales sobre la propiedad urbana y sobre la propiedad rural;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el Concejo Cantonal revisará el monto de los impuestos urbanos y rurales que regirán para el bienio 2026-2027, conforme lo determina el Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.

Que, el artículo 572 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda que, la construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso.

Que, el artículo 573 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

**¡Simón que
cambiamos!**



Que, el artículo 574 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, el sujeto activo de la contribución especial es la municipalidad o distrito metropolitano en cuya jurisdicción se ejecuta la obra, y el Art. 575 ibídem, indica que los sujetos pasivos de la contribución especial son los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública.

Que, mediante ejecución del GADM y el Banco de Desarrollo, se realizó el proyecto "Actualización del Catastro Multifinalitario de predios urbanos de la matriz y nueve centros poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017;

Que, para este fin el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo que regirán para el Bienio 2026-2027.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, en concordancia con el Art. 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2026-2027”.

Art. 1.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Simón Bolívar.

Art. 2.- SUJETO PASIVO. - El sujeto pasivo, en calidad de contruyente, son todas las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aunque careciesen de personalidad jurídica, como lo establecen los Artículos 23, 24, 25 y 26 del Código Tributario, sean estos propietarios, usufructuarios o posecionarios de bienes raíces ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar.

Art. 3.- OBJETO y ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El presente instrumento tiene por objeto implementar un modelo de valoración, coherente a la realidad inmobiliaria urbana del Cantón Simón Bolívar, cuyo manejo facilite el

**¡Simón que
cambiamos!**



mantenimiento y actualización catastral, como también, definir un plano de valor de suelo urbano, que sirva de base para el cálculo individual de predios.

Adicionalmente, determinar las tipologías constructivas de las edificaciones del área urbana y cantonal de Simón Bolívar.

El Concejo Cantonal de Simón Bolívar, en calidad de ente rector, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, que permitirá, respectivamente, organizar, administrar y mantener de la mejor forma el catastro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón.

Art. 4.- ÁMBITO. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en todos los predios urbanos y rurales localizados en la jurisdicción cantonal, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley de la Creación del Cantón y Ordenanzas de Delimitación Urbana respectivamente.

La empresa ECOEARTH CONSULTING CIA. LTDA. (SEEARTH CONSULTING), con RUC: 1792022355001, obtuvo los datos catastrales de la zona en estudio, como también, la Ortofoto, la Cartografía Base y Catastral, estudios temáticos y complementarios, mediante el contrato con el código de la SERCOP: GADCDMA-CLCL-04-2015, denominado "Actualización del Catastro Multifinalitario de predios urbanos de la matriz y nueve centros poblados del Cantón Simón Bolívar, Provincia de Guayas" con fecha de inicio: 07-oct-2016 hasta el 06-marzo-2017.

Conforme a la normativa de Cartografía Nacional; Decreto Supremo 2686-B, Registro Oficial 643 del 4 de agosto de 1978, dicta que:

“Toda la producción de documentación cartográfica catastral se sujetará a las normas técnicas ecuatorianas relacionadas con el ámbito geográfico, acorde, a los parámetros internacionales y concordantes con la Ley de cartografía nacional y su reglamento”,

Las Políticas Nacionales de Geoinformación; Registro Oficial No. 269 del 1 de septiembre del 2010 en las que, específicamente en el numeral 1.12 indica:

“Las instituciones productoras y/o custodias de información geoespacial, deben contar con una base de datos geográfica estructurada basada en el catálogo de objetos nacional vigente”, y, finalmente,

El Acuerdo Ministerial N° 029-16 del MIDUVI.

El producto final, pasó por un proceso de fiscalización de manera externa, y también, por el ente regulador; el Instituto Geográfico Militar, los cuales,

**¡Simón que
cambiamos!**



aprobaron los productos a cabalidad.

La empresa ECOEARTH implementó el programa G2T para el manejo de información de la zona Urbana, el cual, puede ser usado también para la gestión Catastral de las zonas Rurales.

Art. 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, mantener el registro catastral, estableciendo el valor de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen en la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plan del valor de la tierra hasta determinar el valor imponible que servirá de base para el computo o liquidación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a regir en el bienio; con la obligación de enviar a la Dirección Financiera el padrón de los contribuyentes de forma anual, y,

La Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a la propietarios ciudadanía, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio. No existiendo reclamo alguno dispondrá la emisión de los respectivos títulos y procederá al cobro de los mismos, como lo establece el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 6.- CLASIFICACIÓN DE BIENES. - Los bienes son clasificados dependiendo del tipo de aplicabilidad como lo indica el Art. 4 del Capítulo I del Acuerdo Ministerial N° 029-16. Estos son:

6.1. Avalúos y Catastros

6.1.1. Urbanos (Suelo y Construcción)

6.1.2. Rurales (Tierra y Construcción)

6.2. La valoración individual (tasación) en bienes muebles

6.2.1. Cultivos, pastos y forestales

6.2.2. Semovientes

6.2.3. Maquinaria y Equipo

6.2.4. Bienes y servicios ambientales

Art. 7.- DEL CATASTRO PREDIAL. - El Catastro predial, se entiende como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral compuesto por datos catastrales básicos

**¡Simón que
cambiamos!**



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

alfanuméricos y geográfico; contiene la información georreferenciada predial en la ficha catastral la cual se sistematiza y complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

7.1. ASPECTOS JURÍDICOS. - Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad o posesión de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

7.2. ASPECTOS FÍSICO-TÉCNICOS. - Corresponde al registro de los linderos y mensuras, de las características de terrenos y superficie, edificios, construcciones, mejoras conforme a la información georreferenciada a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre base de datos.

7.3. ASPECTOS TRIBUTARIOS O FISCALES. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinara la tributación aplicable a los predios de propiedad Urbana, respecto al bienio 2026-2027 aplicando el porcentaje respectivo que oscilara entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo de cinco por mil, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD y a los predios rurales aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo de tres por mil, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 8.- COMPONENTES DE FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL. - La formación del catastro predial urbano y rural dentro de la jurisdicción cantonal se realizará en atención a los siguientes procesos:

8.1. EL CATASTRO DEL TÍTULO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS. -

Proceso por medio del cual se incorpora o se actualiza en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades y/o sujetas al régimen de propiedad horizontal.

8.2. EL REGISTRO INDIVIDUAL EN LA BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA. - Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- ❖ Derechos sobre el predio o bien inmueble.
- ❖ Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección, levantamiento planimétrico con coordenadas UTM, Datum WGS84).
- ❖ El código catastral, según lo establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo

**iSimón que
cambiamos!**



Ministerial # 29, Suplemento Registro Oficial # 853 de octubre 3 de 2016), el cual se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	PISO	UNIDAD

Los datos legales, físicos y técnicos del predio se recopilarán a través del llenado de las fichas de investigación de campo, las cuales, contendrán lo siguiente: Detalle de la investigación, Detalle del predio, Del terreno, De la construcción, y fotografías del predio.

8.3. MAPAS O REGISTRO CARTOGRÁFICOS. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- ❖ La utilización de los soportes indeformables manejados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- ❖ Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial),

8.4. FOTOGRAFÍAS AÉREAS. - En el caso que el propietario facilite, siempre que sea aprobadas por el Instituto Geográfico Militar.

8.5. IMÁGENES DE SATÉLITE. - Cuando la municipalidad lo tuviere, o el acceso a la IDE del Instituto Geográfico Militar.

8.6. CARTOGRAFÍA DIGITAL BÁSICA. - Generada por el GAD u otorgada por el Instituto Geográfico Militar, que incluye las zonas homogéneas y las clases de suelo.

8.7. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO. - Utilizando sistema de posicionamiento Global (G.P.S. y estaciones totales) o cinta métrica.

Art. 9.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la actualización y mantenimiento, previo a la solicitud del propietario o representante legal o cuando se estime conveniente y se justifique realizar las siguientes actualizaciones al registro catastral:

- 9.1. Inclusión / Re inclusión, a petición o de oficio.
- 9.2. Fusión y División de solar previa aprobación del concejo.
- 9.3. Fraccionamientos o urbanizaciones debidamente aprobada por el concejo.
- 9.4. Transferencia de Dominio.
- 9.5. Rectificación por error en cuanto al nombre, código, parroquia, número de

¡Simón que cambiamos!



manzana, calle, número de predio, ficha catastral, barrio, ciudadela, etc.

- 9.6. Actualización proveniente de solicitudes de los registros catastrales, prescritos por la ordenanza de normas urbanísticas.
- 9.7. Modificaciones o actualizaciones, previa notificación al propietario, para exoneraciones, permutas o compensaciones.
- 9.8. Anulaciones de códigos por existir duplicidad o inconsistencia.

Art.10.- MODIFICACIÓN POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.-

Corresponde a la Dirección Financiera, resolver Reclamos Administrativos, presentados por los usuarios.

Se resolverá mediante Resoluciones Administrativas firmadas por el/la Director (a) Financiero (a), quienes dispondrán a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Departamentos de Tesorería, Rentas y Coactiva, apliquen las modificaciones correspondientes, siempre que el usuario justifique debidamente su reclamo, como:

- 10.1. Exoneraciones conforme a lo que determina la ley,
- 10.2. Rebajas de acuerdo a lo que dispone la presente ordenanza y/o el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- 10.3. Por error de área, nombres, duplicidad, etc.

Art. 11.- INVENTARIO CATASTRAL. - Los registros de los predios, los registros cartográficos y registros notariados son actualizaciones que forman parte del inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado, alimentado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la cartográfica, por medio de un Sistema de Información Territorial Municipal.

A través del sistema computarizado, el inventario catastral con el avalúo será proporcionado a los diferentes departamentos municipales para que complementen sus actividades.

Art. 12.- CLASIFICACION DE LOS PREDIOS. - Según la identificación del predio por el uso del suelo y el destino de la edificación, la clasificación de los predios urbanos se clasifica en los siguientes:

C Solar con edificación autorizada por la Municipalidad para jardín de infantes, Escuelas, colegios y/ o universidades.

P Solar con edificación de propiedad particular y uso residencial.

P1 Solar con edificación de propiedad particular y uso rentero.

P2 Solar con edificación de propiedad particular y uso comercial.

**¡Simón que
cambiamos!**



- P3 Solar con edificación de propiedad particular y uso mixto (residencial y comercial).
- P4 Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial.
- P5 Solar de propiedad particular calificado como no edificado.
- P6 Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja temporal de 20 % al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- P7 Posesionario en terrenos de propiedad particular con construcción.
- P8 Posesionario en terrenos de propiedad particular sin construcción.
- M1 Posesionario con construcción en solares de propiedad Municipal.
- M2 Solar y edificación de propiedad municipal.
- M3 Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado.
- M4 Solar de propiedad municipal con contrato de arrendamiento del solar.
- E Solar y edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- E2 Solar no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público
- E3 Solar y edificación, al cual se le aplica la exoneración del Art. 510, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- E4 Solar con edificación especial sujeta a avalúo individual.
- G Solar y edificación perteneciente al Estado extranjero o al organismo internacional.
- H Solar y edificación destinados a hotel.
- I Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- J Solar y edificación perteneciente a personas jurídicas privadas.
- K Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas y especiales.
- L Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100 % por Aplicación de la Ley del Anciano.
- L1 Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por Aplicación de la Ley del Anciano.
- NU Predios ubicados en zonas no urbanizadas o de expansión urbana

¡Simón que
cambiamos!



- S Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social.
- S1 Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- S2 Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social en lote de propiedad de otra persona.
- V2 Solar de propiedad particular, con edificación obsoleta.

Art. 13.- CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES. - Según la identificación de las construcciones de cada predio; estas se clasifican por el tipo, edad y estado de conservación de las mismas.

Art. 14.- TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES. - En el Cantón Simón Bolívar se ha encontrado los siguientes tipos básicos de construcción:

- 1 Chalet de Ladrillo.
- 2 Chalet de Madera.
- 3 Casa MIDUVI Estr. Met.
- 4 Casa mixta de 2 pisos.
- 5 Casa de Ho Armado de 2 pisos.
- 6 Edificios de departamentos.
- 7 Local Comercial.
- 8 Galpón pequeño.
- 9 Galpón Industrial.

ART. 15.- NOTIFICACIONES A LA CIUDADANIA. - La Dirección Financiera notificará por la prensa, carteleras, trípticos u otros; a la ciudadanía en general, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 16.- TARIFAS IMPOSITIVAS. - Para determinar el Cobro de los Impuestos Prediales Urbano y Rurales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar de conformidad con lo que establece el artículo 504 y 517 del COOTAD, determina aplicar la Tarifa siguientes:

Predios Urbanos:

El uno punto diez por mil (1.10×1000) a los predios de avalúos menores a \$15000.00 (quince mil 00/100 dólares).

**¡Simón que
cambiamos!**



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmsb@gmail.com

El uno punto quince por mil (1.15×1000) a los predios de avalúos iguales o mayores a 15,000.00 hasta 30,000.00 (treinta mil 00/100 dólares).

El uno punto veinticinco por mil (1.25×1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 30.000.00 (treinta mil 00/100 dólares).

Predios Rurales:

El uno punto veinticinco por mil (1.25×1000) a los predios con avalúos menores o iguales a \$ 10.000.00 (diez mil 00/100 dólares).

El uno punto cincuenta por mil (1.50×1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 10.000 (diez mil 00/100) y menor o igual a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

El dos punto setenta y cinco por mil (2.75×1000) a los predios con avalúos mayores a \$ 161.079.00 (ciento sesenta y un mil setenta y nueve 00/100 dólares).

DE LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 17.- DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES. - Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana y rural, se considerará incluido, para efectos tributarios, en la zona donde quedare más de la mitad de su valor comercial.

Para establecer conceptos, aclaraciones de aplicaciones y otros relacionados a los predios urbano y rurales se considerará todo lo establecido en la presente ordenanza y la sección segunda y tercera del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, esto es desde el artículo 501 al 520.

Art. 18.- AVALÚO DEL PREDIO: Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos. Art. 502 y 516 del COOTAD.

18.1. Valoración del Suelo, por método de comparación;

18.2. Valoración de la Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros: Avalúo del suelo, de las construcciones y mejoras constructivas (como por ejemplo muros,

**iSimón que
cambiamos!**



cerramientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.), estos dos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$Ap = Vit + Ac$$

Donde:

Ap= Avalúo del predio

Vit= Valor individual del suelo

Ac= Avalúo de la construcción y la sumatoria de las mejoras constructivas

Art. 19.- VALORACIÓN DEL SUELO (Vit). - Para establecer el precio unitario del suelo se considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos.

19.1. Método comparativo o de mercado. Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total y multiplicado por la superficie de la parcela o lote, y, por los factores de corrección previstos en esta ordenanza.

Para el cálculo o determinación del avalúo, se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado de suelo, estos métodos alternativos son: método de reposición y potencial de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

$$Vit = Vsh \times S \times Fa$$

Donde:

Vit = valor individual del terreno

Vsh = valor del metro cuadrado determinado en la zona geoeconómica

Sa = superficie del terreno o lote (tomado del GIS)

Fa = factor afectación.

¡Simón que cambiamos!



Art. 20.- ZONA HOMOGÉNEA. - Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los productos esperados (mapas temáticos) que constan en los términos de referencia.

20.1. LOTE TIPO. - Unidad de comparación, y será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño, dentro de cada zona homogénea determinada.

Art. 21.- ZONA GEOECONÓMICA. - El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas.

Art. 22.- FACTOR DE AFECTACIÓN DEL SUELO. - El factor afectación (Fa) está definido como la corrección del valor del suelo que resulta de la multiplicación de los factores de afectación de suelo cuyos coeficientes se calculará de acuerdo al estudio de valoración. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote.

A partir del valor base se procede a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el lote tipo modal. De acuerdo a lo establecido en el Art. 502 del COOTAD, los factores de aumento o reducción del valor del terreno debe considerar diferentes aspectos propios de las características del terreno como: aspectos geométricos (factor frente, factor fondo, factor tamaño); topográficos y accesibilidad a diferentes servicios.

$$Fa = Fmz \times Ffor \times Fta \times Ftop \times Fsbas \times Fcomp \times Fvia \times Fusuel$$

Donde;

Fa= Factor afectación

**¡Simón que
cambiamos!**



Factor localización en manzana

Ffor= Factor forma

Fta= Factor tamaño

Ftop= Factor topográfico

Fsbas= Factor accesibilidad a servicios básicos

Fcomp= Factor accesibilidad a otros servicios complementarios

Fvia= Factor material de la vía

Fusuel= Factor uso de suelo

a. FACTOR LOCALIZACIÓN EN MANZANA (Fmz).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Esquinero	1,12
2	Intermedio a 1 calle	1,00
3	Intermedio a 2 calles	1,00
4	En cabecera	1,02
5	Manzanero	0,90
6	En pasaje	0,87
7	En callejón	0,87
8	Interior	0,90

b. FACTOR FORMA (Ffor).

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Regular	1,00
2	Irregular	0,90
3	Muy Irregular	0,80

c. FACTOR TAMAÑO (Fta). - La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = (0,30 \times St)/Sa + 0,70$$

Donde; $0,3 \times 200$

St= área del lote tipo

Sa= área del lote a evaluar

El factor mínimo será de 0,6 y el máximo de 1,20, por variación de superficie.

d. FACTOR TOPOGRAFÍA (Ftop). - (Rango pendiente) (FPEND)

Considera la forma del terreno expresado en términos de pendiente. Considerando como una variable discreta se calcula con las siguientes ecuaciones.

¡Simón que cambiamos!



ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	A nivel (0-3%)	1,00
2	Accidentado (3-7%)	0,95
3	Escarpado (>7%)	0,90

e. FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS (Fsbas).-

Aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene tres servicios de tres	1,00
2	Tiene dos servicios de tres	0,97
3	Tiene un servicio de tres	0,95
4	No tiene los servicios	0,80

f. FACTOR ACCESIBILIDAD A OTROS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Fcomp). - La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía, recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene cinco de cinco	1,00
2	Tiene cuatro servicios de cinco	0,97
3	Tiene tres servicios de cinco	0,95
4	Tiene dos servicios de cinco	0,90
5	Tiene un servicio de cinco	0,87
6	No tiene ninguno servicios	0,85

g. FACTOR MATERIAL DE LA VÍA (Fvia). - Determinado en base a la información levantada en el proceso de actualización catastral y caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tierra	0,70
2	Lastre	0,85
4	Adoquín	0,95
6	Asfalto	1,00
7	Hormigón	1,05

h. FACTOR USO DE SUELO (Fusel). - La disponibilidad de servicios complementarios se considera como: aceras, bordillos, telefonía,

recolección de basura y aseo de calles.

ID	CONDICIÓN	FACTOR	ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Residencial	1	12	Cultural	
2	Comercial	1,05	13	Salud	
3	Industrial	1,1	14	Religioso	
4	Oficinas	1,05	15		
		0,9			
5	Bien patrimonial		16		
6	Recreación	0,9			
7	Turismo				
8	Deporte				
9	Agrícola				
10					
11					

Art. 23.- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN. - El valor de la edificación es el precio de las construcciones o infraestructura que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición y tipologías constructivas.

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$AC = (A \times PU_Tipo \times Fuso \times FAc \times FEdad \times FCons) + \sum (MejConst \times Fcons)$$

Donde;

AC= avalúo o Valor total de la edificación depreciado

A= Área de la edificación a evaluar (Del GIS en m²)

PU_Tipo= Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva)

Fuso= Factor por uso de la edificación

FAc= Factor por acabados

FEdad= Factor por edad de la construcción

Fcons= Factor por estado de conservación de la edificación

MejConst= Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

¡Simón que cambiamos!



23.1. PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN (PU_Tipo)..- La cuantificación del precio se realizó en usd/m².

23.2. FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN (FUso)..- Dentro de la circunscripción del Cantón Simón Bolívar, se ha encontrado alrededor de 12 tipos de uso económico que se realiza en las diferentes edificaciones del sector.

23.3. FACTOR POR ACABADOS (FAc)..- Referente a la calidad de las construcciones. Son 4 tipos: De primera, Medio Alto, Medio Bajo y Popular.

23.4. FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (FEdad)..- Depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados.

23.5. MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS – HEIDECKE)..- Calcula la depreciación en la valoración de construcciones; teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$F_{\text{Edad}} = \left(1 - \left(\frac{(\underline{E}) + (\underline{E})}{V_u} \right) / 2 \right)$$

Donde;

E= Edad de la construcción (año actual – año de construcción)

V_u= Vida útil (tabla 25 Vida útil de las construcciones típicas)

23.6. FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Fcons)..- Implica el estado de la conservación de la edificación. tres tipos: Bueno, Regular y Malo.

23.7. MEJORAS CONSTRUCTIVAS (MejConst)..- Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

Art. 24.- TABLA DE VALORES DE SUELO RURAL DEL CANTON SIMON BOLIVAR

DESTINO ECONOMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

**¡Simón que
cambiamos!**



ZONA HOMOGÉNEA 01

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7910
2	1.21	6601
3	1	5455
4	0.82	4473

Estos valores se aplicarán a la zona homogénea 1 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGÉNEA 02

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	7092
2	1.21	5918
3	1	4891
4	0.82	4011

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 2 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONÓMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGÉNEA 03

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	6274
2	1.22	5279
3	1	4327
4	0.82	3548

¡Simón que cambiamos!



Estos valores se aplicarán a la zona homogénea 3 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONOMICOS: 01,02,03,04,05,06,08,11,12,13,14,15,16

ZONA DE HOMOGENEA 04

Clase de Tierras	Índice de Corrección	Valor Comercial
1	1.45	5346
2	1.22	4498
3	1	3687
4	0.82	3023

Estos valores se aplicarán a la zona de homogénea 4 identificada en el mosaico de zonificación de precios de la tierra en hectáreas.

DESTINO ECONOMICO: 07 HABITACIONAL

ZONA HOMOGENEA 05

CLASE DE TIERRA	SUPERFICIE M ²		VALOR DÓLAR/m ²
	DESDE	HASTA	
1	0	200	6
2	201	300	5
3	301	400	5
4	401	600	5
5	601	700	4
6	701	800	4
7	801	900	4
8	901	1.000	4

Art. 25.- DEDUCCIONES. - Los propietarios de un predio rural que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tienen derecho a solicitar que se les reconozcan las deducciones correspondientes determinadas en el Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para tal efecto, presentarán una solicitud al/la Director (a) Financiero (a) Municipal hasta el 30 de noviembre de cada año, junto con los documentos establecidos en el Art. 503 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Toda deducción se otorgará a petición de la parte interesada.

¡Simón que cambiamos!



Art. 26.- VARIOS PREDIOS DE UN SOLO PROPIETARIO. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la jurisdicción del Cantón Simón Bolívar, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa establecida en el artículo 13 se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 27.- PREDIO DE VARIOS CONDÓMINOS. - Cuando hubiere más de un condeño en predios que se hayan adquirido por compra, herencia, donación o legado, o cualquier otro título, se aplicarán las normas que se dan en el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al/la Director (a) Financiero (a) Municipal, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 28.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA TRANSFERIR UNA PROPIEDAD. - El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización tiende a sincerar el avalúo real de cada propiedad, por lo tanto, el Registrador de la Propiedad del Cantón solo podrá inscribir cuando se incorpore como documento habilitante el respectivo **Certificado de Avalúo** que deberá solicitarlo el interesado, previo al respectivo pago de la Tasa de Trámite y Tasa por el certificado.

Toda persona propietaria de inmueble que transfiera la propiedad de alguna manera deberá solicitar el **Respectivo Certificado de Avalúo**.

Art. 29.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES PARA CATASTRARLO. -Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a registrarlos en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste en el inventario catastral la respectiva transferencia de dominio.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los 30 días subsiguientes a la inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad.

Si un predio es sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, subdivisión o fusión este deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Art. 30.- DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad

**¡Simón que
cambiamos!**



mantendrá indefinidamente la conexión informática con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a partir de la conexión informática, suministrará la siguiente información:

- ❖ Nombre de los contratantes;
- ❖ Objeto del Contrato;
- ❖ Nombre, Ordinal del Notario, Cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso;
- ❖ Descripción del bien inmueble materia del contrato;
- ❖ Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano o rustico se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo, fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón de Simón Bolívar.
- ❖ Matricula Inmobiliaria;

Art. 31.- SANCIÓN A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS

MUNICIPALES. - Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la municipalidad será sancionado con una multa equivalente al **25% y hasta el 125%** del valor absoluto de Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, y, destituido de su cargo cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diera lugar su conducta.

Art. 32.- DEL IMPUESTO ADICIONAL PARA EL CUERPO DE BOMBEROS. -

El impuesto adicional correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 55 literal "e" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aplicará un porcentaje equivalente al cero punto quince por mil (**0,15 x 1000**) sobre el valor imponible de la propiedad urbana, de acuerdo a la reforma del Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, publicado en el Registro Oficial No. 429, de 27 de septiembre de 2004.

Art. 33.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastrós, la Dirección Financiera Municipal ordenará al Jefe de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año en curso al que corresponden, siendo estos refrendados por el/la directora (a) Financiero (a), pasará 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 previstos en el Art. 150 del Código

**¡Simón que
cambiamos!**



Tributario.

Art. 34.- DEL PAGO DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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 en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, gozarán de los descuentos al impuesto, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
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%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (**10%**) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 35.- DEL PAGO DE IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el GAD Municipal del Cantón Simón Bolívar el pago del impuesto se lo realizará en un solo dividendo. Los pagos que se efectúen hasta el 15 de febrero, tendrán un descuento del diez por ciento (**10%**) anual.

Art. 36.- INTERESES POR MORA. - A partir de su vencimiento, el impuesto al

¡Simón que cambiamos!



predio rural y sus adicionales, ya sea de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.

Art. 37.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 38.- 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. 39.- RECLAMOS. - Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, ante el/la directora(a) Financiero(a) Municipal siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

Art. 40.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana o rural que le fueren solicitadas solo por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita y la presentación del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso y de la tasa establecida en la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.

Art. 41.- REGISTRO DE PREDIO. - Es el acto de constatar las mensuras, ubicación geográfica, áreas, linderos, construcciones y demás elementos valorizables del predio. Este trámite el interesado deberá solicitarlo por escrito, previo a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 42.- VERIFICACIÓN. - cuando el interesado solicita le verifiquen la clasificación del predio o por que considere exista algún error y el funcionario municipal deba verificar, para comprobar el error realizará una verificación **previa** a la cancelación de la respectiva tasa de registro de predio.

Art. 43.- MEDIDAS DE CONTROL POR INTERMEDIO DE LA EMPRESA ELECTRICA CANTONAL DE MILAGRO. - Esta institución o cualquier otra entidad que estuviere a cargo del suministro de la energía eléctrica, está obligada a colaborar en las medidas de control que la municipalidad efectúa para evitar las construcciones nuevas, mejoras, modificaciones o reparaciones que se produzcan sean previamente registradas en el catastro municipal.

Para esto, la Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro o quien haga sus veces deberá, otorgar los medidores eléctricos, previa presentación del respectivo

**¡Simón que
cambiamos!**



certificado que el predio se encuentra debidamente catastrado.

La Empresa Eléctrica Cantonal de Milagro, será solidariamente responsable con el propietario del inmueble por los impuestos evadidos a consecuencia de la omisión en el cumplimiento de su obligación que le corresponde en virtud de esta disposición expresa.

Art. 44.-GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se definirá las palabras técnicas que son utilizadas en la presente ordenanza:

ACTOS ANTIJURÍDICOS: Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relacionen al margen de la ley.

ACERA: Parte lateral de la vía publica comprendida entre el predio y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

PORTAL: parte del predio comprendido entre la acera y la línea de fábrica, destinado a uso público.

AFFECTACIÓN: Acción por el cual se asigna un uso público a un terreno privado.

ALÍCUOTA: Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas miden exactamente un todo.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. - Es la máxima distancia vertical permitida en la zonificación respectiva. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, cubierta de escaleras, elementos de remate y mecánicos.

ÁREA CONSTRUIDA. - Es la suma de las superficies edificadas.

ÁREA NO EDIFICABLE. - Es aquella afectada por restricciones físicas, normas, de zonificación o de protección natural.

AVALÚO: Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble la estimación del valor correspondiente.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: El que corresponde al valor estimado municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el departamento técnico de Planificación y Ordenamiento Territorial en aplicación del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

AVALÚO DEL SOLAR: Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo, considerado los factores endógenos y exógenos.

**¡Simón que
cambiamos!**



AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN: Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado según estudio realizado.

BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMÉRICA: La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad predial y posibilita la obtención de la correspondiente, ficha fechada y sus datos.

BERMA: espacio de la vía, entre la calzada y la acera, destinada al estacionamiento vehicular.

BIEN INMUEBLE (BIENES RAÍCES): El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que estén incorporado a él de manera orgánica. Misma definición de Propiedad inmueble.

BIEN MOSTRENCO: Bienes muebles o inmuebles que se encuentran en estado de abandono y perdidos y cuyos propietarios se desconocen.

CARTOGRAFÍA: Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

CALZADA: Área de la vía Pública destinada al tránsito de vehículos.

CATASTRO: Es el ingreso o registro del inmueble o su actualización al archivo o inventario municipal y la asignación del código o clave catastral correspondiente.

El mismo que puede ser fundamentado por documentos legales que acreditan la titularidad del propietario como: adjudicaciones, cancelación de hipoteca, hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.; o por posesión.

CATASTRO POR CENSO: Es el que permite conocer al Jefe de Avalúo y Registro cuantos predios existen dentro del Cantón, pero no da la titularidad.

CERTIFICADO DE AVALÚOS: Documento emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, donde indica el avalúo, área, linderos y medidas del predio de acuerdo al documento registrado en el archivo a cargo del departamento municipal.

CLAVE CATASTRAL: Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en régimen de propiedad horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del solar.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área máxima de edificación permitida y el área del solar

**¡Simón que
cambiamos!**



CONTRAVENCIÓN: Violación de la ley; infracción a disposiciones municipales; falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.

DEDUCCIONES O REBAJAS: Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN: Desmembramiento de un inmueble en dos o más con una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por ordenanza.

EVASIÓN TRIBUTARIA: Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

EXONERACIONES O EXENCIOS: Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar algunos impuestos.

FACTORES DE CORRECCIÓN: Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

FACHADA. - Es el plano vertical que, de una edificación, que puede coincidir con la línea de fábrica o con el retiro frontal de la edificación de acuerdo al COS y a las zonas preestablecidas en el ordenamiento urbano.

EMITIR EL CATASTRO: Generar el avalúo de todos los predios a la vez para la disposición del cobro del impuesto predial Urbano y Rural, y sus adicionales.

FUSIÓN: Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal fusión o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la Municipalidad.

INCLUSIÓN: Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.

IMPUESTO PREDIAL: Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana, urbana rural o rural delimitada por el Concejo Cantonal, en favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el predio.

INSCRIPCIÓN: Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables o inmuebles, para perfeccionar la transferencia de derechos reales.

INSTRUMENTO PÚBLICO DE DOMINIO: Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

**¡Simón que
cambiamos!**



INSPECCIÓN FINAL: Acto que ejecuta DAC para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la ordenanza de edificaciones.

INSTRUCCIÓN DEL PROCESO: Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencias y actuaciones procésales necesarias para comprobar la existencia de un delito, así como para individualizar e identificar los autores, cómplices y encubridores.

INVENTARIO CATASTRAL: Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanos y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

LINEA DE FABRICA: Límite entre un solar y las áreas de uso público. Cuando se da un desorden de crecimiento urbano producto de irrespeto a normas el Municipio aplicará la parte correspondiente a la COOTAD.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más solares o lote, o entre un lote y una zona de uso público.

LOTE: Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad. Terreno limitado por propiedades vecinas, con acceso a uno o más espacio público.

LOTE MÍNIMO. - Es el área mínima de terreno establecido por la norma de zonificación para el proceso de subdivisión.

FRACIONAMIENTO. - Es un terreno urbano dividido de acuerdo al art- 470 del COOTAD.

URBANIZACIÓN. - Es un terreno urbano dividido en lotes dotados de infraestructura de servicios básicos, y aptos para construir.

MANZANA: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público, generalmente calles.

MURO MEDIANERO: Cerramiento construido, sobre el lindero de terrenos pertenecientes a dos propiedades vecinas

PARCELA O LOTE: Terreno que se encuentra en zona rural y que forma parte de otro de mayor extensión, lotización o parcelación.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de emergencia de vehículo.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física, previo al cumplimiento de requisitos establecido por la institución.

**¡Simón que
cambiamos!**



PERMISO DE HABITABILIDAD. - Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en servicio.

PLANO APROBADO. - Es el plano legalizado por la Municipalidad

POSESIONARIO: Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

PREDIO: Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y, o georreferenciada.

PROPIEDAD: Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedad, la propiedad mueble y la propiedad raíz o inmueble.

PROPIEDAD MUEBLE: Son aquellos bienes susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma y sustancia

PROPIEDAD INMUEBLE: Son aquellos bienes que no pueden ser trasladar de un lugar a otro, pues de hacerlo altera su sustancia o forma

PROPIEDAD HORIZONTAL: Es la división de una propiedad en pisos, departamentos o unidades u otros usos. Cada propietario o condómino es dueño exclusivo de su piso, departamento o unidad, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común en forma porcentual con relación al área total de dicha propiedad (suelo y edificación). Trámite que debe ser aprobado por el Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos de carácter técnico determinados en ordenanza.

REBAJAS DE IMPUESTOS: Deducción o descuento al impuesto predial urbano de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y o saldo deudor de la hipoteca.

R.B.U.: Remuneración Básica Unificada para los trabajadores en general, establecido legalmente.

REINCLUSIÓN: Predio registrado, pero del cual no existe emisión del título.

RETIRO: Distancia comprendida entre los linderos y la fachada; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL (SITM): Sistema computarizado de propósitos múltiples, que brinda información geográfica geo referenciada a nivel cantonal, para uso de las diferentes áreas como catastro, OOPP, y otras. Y que permite tomar decisiones.

SOLAR: Lote que se encuentra en zona urbanizada con todos los servicios básicos de infraestructura; agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

**¡Simón que
cambiamos!**



SOLARES NO EDIFICADOS: De acuerdo a la ordenanza de edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo comercial municipal del terreno.

SOPORTAL: Superficie en planta baja de uso público para circulación peatonal, desarrollada a partir de la línea de fábrica, con cubierta o voladizo, y sobrepisó antideslizante.

TASA: Valor, en unidad monetaria, que se establece para el pago de un bien o de un servicio.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO: Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.

TRIBUTO: Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.

USO DE SUELO: Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación, pudiendo ser exclusivo, predominante, condicionado e incompatible.

USO DEL SUELO: RESIDENCIAL. - Es el de inmuebles destinados a vivienda.

USO DE SUELO PRINCIPAL. - Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

USO DE SUELO COMPATIBLE. - Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder este ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONAL. - Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal de acuerdo a normas específicas.

USO DE SUELO PROHIBIDO. - Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

VIVIENDA UNIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de una familia.

VIVIENDA BIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR. - Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

VOLADIZO. - Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada sobre planta baja dentro del lote.

Art. 45.- Procedimiento. - En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico

¡Simón que cambiamos!





de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y del Código Tributario.

Art. 46.- Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

Art. 47.- Anexos. - La presente Ordenanza, anexa como parte integral de la misma, 5 fojas útiles, correspondientes a fichas técnicas y descripciones.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, sin perjuicio de su publicación en el Dominio Web Institucional, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Mgtr.
ALCALDESA DEL GADMCSB

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO GENERAL GADMCSB

Simón Bolívar, 23 de diciembre del 2025.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, certifica que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinaria del 18 y extraordinaria del 23 de diciembre del 2025, en primero y segundos debates respectivamente. - **LO CERTIFICO.**

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.- Simón Bolívar, 23 de diciembre del 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de

¡Simón que cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcsb@gmail.com

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO** a la señora Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Mgtr. Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2026-2027**, para que la sancione o la observe.

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIMÓN BOLÍVAR. - Simón Bolívar, 26 de diciembre del 2025.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2026-2027**, y dispongo su promulgación y publicación de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Mgtr.
ALCALDESA DEL GADMCSB

Proveyó y firmó la señora Lcda. María Fernanda Vargas Córdova, Mgtr., Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Simón Bolívar, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2026-2027.** - Simón Bolívar, 26 de diciembre del 2025.- ***LO CERTIFICO.***

Ab. Gilbert Pascual Vargas Estrada
SECRETARIO DEL GADMCSB

¡Simón que cambiamos!



¡Simón que
cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

T	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURAS	FOTO
1	CHALET DE LADRILLO U HORMIGÓN	Una planta regular, de forma cuadrada o rectangular, asentada directamente sobre el terreno, con cubierta a dos aguas cuya caída es perpendicular a la fachada principal. La estructura carece de vigas de arriostramiento superior.	- Columnas: ladrillo / hormigón - Vigas: no tiene - Paredes: ladrillo / bloque - Piso: cemento	
2	CHALET DE MADERA	Siguen las mismas formas y proporciones que las del Grupo 1, pero sus materiales son frágiles. Se encuentran en constante evolución.	- Columnas: madera - Vigas: madera - Paredes: tabla o caña - Piso: tablas	
3	CASA MIDUVI	Son edificaciones de fácil reconocimiento, aunque es común que se encuentren alteradas por adaptaciones introducidas por sus propietarios.	-- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón / metal - Paredes: bloque - Pisos: Cemento	
4A	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	Suelen ser espaciosas, con tumbados altos y retiro frontal en planta baja , dejando soportales. Combinan materiales tradicionales u originales con otros más recientes.	- Columnas: madera - Vigas: madera - Paredes: madera / ladrillo - Piso: tablas - Cubierta: madera - Escalera: mader	
4B	CASA TRADICIONAL DE 2 PISOS	Se ubican principalmente en la zona central de los poblados más antiguos o a lo largo de las vías de acceso .	- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón - Paredes: ladrillo - Piso: tablas - Cubierta: madera - Escalera: madera	
5	VILLA DE DOS PISOS	Construcción aislada, con retiros laterales, garaje, jardines, cerramiento y otros. Suele tener recubrimiento de acabado de mediana y alta calidad. Desarrollada en dos plantas, puede llegar a tres. El uso predominante es habitacional unifamiliar.	- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón - Paredes: bloque - Piso: hormigón - Cubierta: metal - Escalera: hormigón	
6	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS	Construcción: con 2 o más plantas altas, carece de retiros laterales, por lo cual solo tiene ventanas en el frente. - Cubierta: inclinada o terraza - Uso: puede ser habitacional, servicios administrativos o locales comerciales en planta baja.	- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón - Paredes: bloque - Piso: hormigón - Cubierta: metal - Escalera: hormigón	
7	LOCAL COMERCIAL (EN EDIFICIO)	Carece de divisiones interiores, debido al uso (almacenamiento de productos y atención al público).	- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón - Paredes: bloque - Piso: hormigón - Cubierta: metal - Escalera: hormigón	
8	GALPÓN PEQUEÑO	Caja rectangular asentada directamente sobre el piso - Cubierta: a dos aguas con caídas laterales, construida con técnicas estándar. Suele tener algún tratamiento en su fachada principal. No posee subdivisiones interiores.	- Columnas: hormigón - Vigas: hormigón - Paredes: ladrillo / bloque - Piso: hormigón - Cubierta: metal	

¡Simón que cambiamos!





9	GALPÓN INDUSTRIAL	<p>Construcción: de gran tamaño y volumetría simple se desarrollan en altura, a veces con niveles intermedios para mejor aprovechamiento del espacio.</p> <p>- Uso: esencialmente constituyen espacios de trabajo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Columnas: metal / hormigón - Vigas: metal - Paredes: bloque - Piso: hormigón - Cubierta: metálica - Escalera: no tiene 	
---	-------------------	--	---	---

ANEXO IV.- ZONA HOMOGÉNEA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR

NOMBRE RECINTO	TOTAL DE PREDIOS	ZONA GEOECONOMICA	VALOR DEL M2 DEFINIDO EN ZONA GEOECONOMICA
Cabeceira Cantonal	3950	ZH1	40
			50
			65
		ZH2	50
			75
			65
		ZH3	6
			20
			30
			40
		ZH4	15
			6
			17
			20
		ZH5	17
			3
		ZH6	3
			17
		ZH7	17
			40
			40

¡Simón que
cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

Santo Domingo	589	ZH1	14	
		ZH2	11	
		ZH2	14	
		ZH3	9	
		ZH3	11	
		ZH4	3	
		ZH4	6	
Lorenzo de Garaicoa	905	ZH1		
		ZH2	40	
		ZH2	22	
		ZH3	12	
		ZH3	6	
		ZH5	12	
Soledad	905	ZH6	22	
		ZH1	12	
		ZH2	6	
		ZH4	10	
Inés María	309	ZH1	30	
		ZH2	20	
		ZH3	15	
		ZH4	15	
Chagüe	170	ZH1	37	
		ZH2	22	
Rio Chico	112	ZH1	14	
		ZH2	10	
Rio Milagro	89	ZH1	15	
		ZH2	15	
		ZH3	10	
TOTAL	7029			

¡Simón que cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

ANEXO V.- ZONA GEOECONÓMICA DEL CANTÓN SIMÓN BOLÍVAR.

NOMBRE RECINTO	TOTAL DE PREDIOS	ZONA GEOECONOMICA	ZONA HOMOGENEA	VALOR DEL M2 DEFINIDO EN ZONA GEOECONOMICA
Cabecera Cantonal	3950	ZH1	ZG1-40	40
			ZG1-50	50
			ZG1-65	65
		ZH2	ZG2-50	50
			ZG2-75	75
			ZG2-65	65
		ZH3	ZG3-6	6
			ZG3-20	20
			ZG3-30	30
			ZG3-40	40
		ZH4	ZG4-15	15
			ZG4-6	6
			ZG4-17	17
			ZG4-20	20
		ZH5	ZG5-17	17
			ZG5-6	6
		ZH6	ZG6-6	6
			ZG6-17	17
		ZH7	ZG7-17	17
			ZG7-40	40
			ZG7-40	40
Santo Domingo	589	ZH1	ZG1-14	14
			ZG2-11	11
			ZG2-14	14
		ZH3	ZG3-9	9
			ZG3-11	11
		ZH4	ZG4-3	3
			ZG4-6	6
		ZH1	ZG1-40	40
			ZG1 - 30	30
		ZH2	ZG2-40	40
			ZG2-22	22

¡Simón que
cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

Lorenzo de Garaicoa	905	ZG2-12	12	
		ZG3-6	6	
		ZG3-12	12	
		ZG3-22	22	
		ZH5	ZG5-12	12
		ZH6	ZG6-6	6
Soledad	905	ZH1	ZG1-30	30
		ZH2	ZG2-20	20
		ZH3	ZG3-15	15
		ZH4		10
Inés María	309	ZH1	ZG1-6	6
		ZH2	ZG2-20	20
		ZH3	ZG3-15	15
		ZH4	ZG4-15	15
Chagüe	170	ZH1	ZG1-37	37
		ZH2	ZG2-22	22
Rio Chico	112	ZH1	ZG1-14	14
		ZH2	ZG2-10	10
Rio Milagro	89	ZH1	ZG1-15	15
		ZH2	ZG2-15	15
		ZH3	ZG3-10	10
TOTAL	7029			

ANEXO VI.- CUADRO DE TIPO, TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS VALOR POR M2				
TIPO	MODELO	VALOR DEL m2 DE CONSTRUCCIÓN POR TIPO DE VIVIENDA -PROPUESTA	AREATÍPICA	COEFICIENTE
1	Chalet de Ladrillo	200	153,76	0,67226
2	Chalet de Madera	150	86,95	1,16073
3	Casa MIDUVI Estr. Met.	212.22	36,00	1,03660
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	250	268,07	0,76291
5	Villa de 2 Pisos	300.58	154,68	1,07462
6	Departamento P. A.	310	139,83	1,14731
7	Local Comercial	350	106,74	1,46299
8	Galpon pequeño	250	135,00	0,86626

¡Simón que cambiamos!



9	Galpón Industrial (18x40m)	236	720,00	0,81631
---	----------------------------	-----	--------	---------

ANEXO VII.- FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN.

Factor por uso de la edificación FUso			
Código	Uso Destino Económico	FUso	Descripción
1	Agropecuario	1.3	Agropecuario
2	Artesanal	0.9	lugares de artesanías, artesanos comercio turístico
3	Culto	1.3	Iglesias Templos
4	Educacional	1.2	Escuelas, Colegios
5	Hospedaje	1.2	Hostales, hoteles, pensiones, hosterías
6	Industrial	1.4	Estación De Servicio, Agroindustriales, comercios industriales
7	Recreacional	1.4	Escenarios Deportivos
8	RESIDENCIAL	1	Edificación Para Vivienda
9	Salubridad	1.22	Centro De Salud
10	Comercio	1.2	Negocios Comerciales
11	Comunicaciones	1.2	cibers, cabinas telefónicas
12	Transporte	1.4	cooperativas de transporte, etc.
	Institucional Publico	1.2	Edificaciones De Servicio Público (GAD, GOBIERNO CENTRAL, PARROQUIAL)

Factor por acabados			
		cod	FAc
CALIDAD	A) DE PRIMERA	1	1.1
DE LA CONSTRUCCIÓN			
SEGÚN LOS ACABADOS			
	B) TIPO MEDIO ALTO	2	1
	C) TIPO MEDIO BAJO	3	0.9
	D) POPULAR	4	0.8

ANEXO IX.- VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES TÍPICAS.

ESTIMACIÓN VIDA UTIL		
COD	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	HORMIGÓN para la costa (húmeda - Simón Bolívar)	60 años
2	MADERA	20 años
3	CAÑA	10 años

¡Simón que cambiamos!



4	MIXTA	40 años
5	GALPONES	50 años

ESTIMACIÓN DE VIDA UTIL POR MATERIALES, POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Modelo	CARACTERÍSTICAS	VIDA ÚTIL
1	Chalet de Ladrillo u hormigón	HORMIGÓN	45 años
2	Chalet de Madera o caña	MADERA-CAÑA	15 años
3	Casa MIDUVI Estr. Met.	MIXTA	40 años
4	Casa Dos Pisos Hn. Ao.	HORMIGÓN	60 años
5	Villa de 2 Pisos	HORMIGÓN	60 años
6	Departamento P. A.	HORMIGÓN	60 años
7	Local Comercial	HORMIGÓN	60 años
8	Galpon pequeño	GALPONES	50 años
9	Galpón Industrial (18x40m)	GALPONES	50 años

ANEXO X.- FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Factor De Depreciación Por Estado De Conservación

ESTADO GENERAL DE CONSERVACION	Fcons
BUENO	0.95
REGULAR	0.9
MALO	0.8

ANEXO XI.- PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCTIVAS.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA MEJORAS CONSTRUCTIVAS				
cod	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO	ÁREA SIG
1	Garaje cubierto	M2	150.58	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
2	Cerramiento lineal	M	50	SHAPE PREDIOS PERIMETRO
3	Piscina	M2	250	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
4	Asadero Bar B. Q.	M1	400.86	POR UNIDAD
5	Cancha de cemento	M2	29.69	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
6	Tendal	M2	40.62	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA
7	Baño exterior	M2	259.53	SHAPE mejoras_constructivas ÁREA

¡Simón que cambiamos!



8	AA central (+ estudios, instalaciones eléctricas y sanitarias)	M2	800	POR UNIDAD
---	--	----	-----	------------

¡Simón que
cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com



  		Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Simón Bolívar		
		Ficha de Investigación de campo para determinar el valor del terreno por metro cuadrado		
 				CODIGO DEL POLIGONO:
DETALLE DE LA INVESTIGACIÓN				
Tipo de Investigación:		Anuncio: <input type="checkbox"/>	Sitio: <input type="checkbox"/>	Telefónico: <input type="checkbox"/>
Fecha de Eaboración:				
Informante:		Propietario: <input type="checkbox"/>	Arrendatario: <input type="checkbox"/>	Otro: <input type="checkbox"/>
DETALLE DEL PREDIO				
CALLE PRINCIPAL:		DIRECCIÓN		USO DEL PREDIO:
CALLE SECUNDARIA:				
SECTOR O BARRIO:				
REFERENCIAS:				
Terreno: <input type="checkbox"/>	Prop. Horizontal: <input type="checkbox"/>			
Construcción: <input type="checkbox"/>	Unipropiedad: <input type="checkbox"/>			
TERRENO				
Frontal m:	Fondo m:			
Área m ² :	Pendiente: <input type="checkbox"/> Plano: <input type="checkbox"/> Inclinado: <input type="checkbox"/>			
Precio total u.s.d:				
Precio u.s.d/m ² :	Coordenadas: X: _____ Y: _____			
CONSTRUCCIÓN				
Número de pisos:	Área m ² de construcción:			
Tipología de construcción: 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/>				
DATOS DE LA INVESTIGACIÓN				
Nombre del informante:				
Número de teléfono:				
Página de internet:				
Característica de la fuente de información:				
Observaciones:				
Investigador:				
FOTOGRAFIAS				
				

¡Simón que cambiamos!



Av. 24 de Julio y
San Lorenzo



(+593-4) 276-8099



www.simonbolivar.gob.ec
info.gadmcbs@gmail.com

ANEXO II.- FICHA PREDIAL URBANA



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SIMÓN BOLÍVAR

GOMERIO AUTONOMIA DE SISTENALAZARO BRUMARIA
DE SIMÓN BOLÍVAR.
FICHA FREDIAL URBANA - V.E.S. _____



iSimón que
cambiamos!

