



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
San Miguel de Ibarra



ALCALDÍA
IBARRA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE IBARRA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS



Ordenanza de Actualización y Mantenimiento del Avalúo y Catastro de Inmuebles Urbanos para el Bienio 2024 - 2025





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conforme a lo que determina el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, *“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”*; y, el artículo 495, que señala: *“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”.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Ibarra, a fin de cumplir con lo que establecen los artículos antes citados; la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros ha realizado la Actualización del Valor de la Propiedad Urbana del cantón Ibarra para el Bienio 2024-2025, se han realizado los procesos técnicos y administrativos necesarios, para obtener el valor actualizado de la propiedad urbana y que los nuevos valores del suelo y edificación rijan a partir del 01 de enero de 2024.

Para ello y mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, establecerá los mecanismos necesarios para cumplir con el objetivo de mantener actualizado el catastro predial y el valor de la propiedad.

Por consiguiente:





EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere la competencia exclusiva a los gobiernos municipales para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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 literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales dentro de sus competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, les corresponde “elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que al Concejo Municipal le corresponde:

Literal 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.”;

Literal 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario a su costa.”;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece que “las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus



tributos.”;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que “las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado en los términos establecidos en este Código.”;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala 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”.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los elementos señalados en los literales: a), b), y; c);

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

Que, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que “los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del 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.”;

Que, el artículo 599 del Código Civil, señala que “el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el artículo 38 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración señala que “Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno



de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario.

Para lo cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano deberá realizar lo dispuesto en los literales: a, b, c, d, e, f, y; g.”;

Que, el artículo 39 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración, establece que “los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción”;

Que, los literales a, b, c, del artículo 45 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración establecen los procedimientos para la valoración masiva de construcciones Urbanas y Rurales.

Que, el artículo 46 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración, señala que “Para la valoración de predios declarados bajo el régimen de propiedad horizontal se debe avaluar el predio matriz y de este valor en función de las alícuotas respectivas aprobadas por el GADM determinar el valor individual de cada predio declarado en propiedad horizontal”, considerando para el efecto lo dispuesto en los numerales 1 y 2; y,

En ejercicio de las atribuciones que confiere al Concejo Municipal los artículos 53; 55 literal i); 57 literales a), b); 58 literales: a), b); 60 literales: d), e); y 495, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD;





EXPIDE

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de esta Ordenanza, es actualizar el valor de la propiedad urbana en sus componentes suelo y construcción; en base al estudio técnico realizado para el efecto y de acuerdo a lo que dispone los artículos 55, 139, 494, 495, 496 y 502 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, y artículos 38, 39, 45 y 46 de la Norma Técnica Nacional de Catastros.

Artículo 2.- DEFINICIÓN DE SUJETO DEL IMPUESTO. Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley, conforme lo indica el Art. 501 en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 3.- OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO. - Son obligaciones del sujeto pasivo la corresponsabilidad en la actualización de Catastro Predial Urbano del Cantón Ibarra. Los sujetos pasivos deberán verificar la información de su o sus predios en la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en la Unidad de Avalúos y Catastros y de ser necesario solicitar la actualización pertinente.

Artículo 4.- DEFINICIÓN DE CATASTRO PREDIAL. - Catastro es el inventario o registro debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a personas naturales y jurídicas, con el objeto de lograr una correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 5.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Artículo 6.- JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende:

6.1 CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, compuesto por **seis (6) dígitos numéricos**, de los cuales, dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2)



para la identificación CANTONAL y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA.

El código 01 es asignado al cantón cuya cabecera es también capital provincial; las parroquias urbanas se codifican en orden alfabético desde 01 hasta 49, asignando el 50 a la cabecera cantonal y las parroquias rurales desde 51 hasta 99.

El código territorial local está compuesto por diecisiete (17) dígitos numéricos, de los cuales: uno (1) para la identificación de ZONA, uno (1) para identificación del SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO y nueve (9) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, distribuidos de la siguiente manera: tres (3) dígitos para unidad, tres (3) dígitos para bloque y tres (3) dígitos para piso; según lo dispuesto por la Norma Técnica Nacional de Catastros.

6.2 LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (ficha de relevamiento del predio o ficha catastral), diseñada por la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, determinando y jerarquizando 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 del predio que se va a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación ubicación predial
2. Identificación legal del predio
3. Caracterización del lote
4. Características de la construcción
5. Elementos constructivos
6. Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Límites del predio
9. Gráfico del predio
10. Información económica

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantado en la ficha o formulario de declaración.



Artículo 7- 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 de relevamiento predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación ubicación predial
2. Identificación legal del predio
3. Caracterización del lote
4. Características de la construcción
5. Elementos constructivos
6. Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Límites del predio
9. Gráfico del predio
10. Información económica.

Artículo 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los elementos establecidos en los literales a), b), c) del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD:

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación.

VALOR DEL SUELO.



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

COBERTURA DE SERVICIOS CABECERA CANTONAL (IBARRA)

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS IBARRA (CABECERA CANTONAL)										
SECTOR HOMÓGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,24%	100,00%	100,00%	100,00%	91,19%	97,71%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,76%	0,00%	0,00%	0,00%	8,81%	2,29%
02 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,32%	99,80%	99,90%	99,44%	43,22%	92,30%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,68%	0,20%	0,10%	0,56%	56,78%	7,70%
03 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	87,83%	100,00%	100,00%	99,68%	13,89%	89,05%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,17%	0,00%	0,00%	0,32%	86,11%	10,95%
04 COBERTURA	99,56%	99,82%	99,83%	99,06%	86,75%	94,73%	99,54%	92,82%	24,32%	88,49%
DEFICIT	0,44%	0,18%	0,17%	0,94%	13,25%	5,27%	0,46%	7,18%	75,68%	11,51%
05 COBERTURA	98,50%	98,16%	98,26%	97,41%	81,43%	92,13%	95,02%	92,66%	15,53%	85,46%
DEFICIT	1,50%	1,84%	1,74%	2,59%	18,57%	7,87%	4,98%	7,34%	84,47%	14,54%
06 COBERTURA	86,73%	88,94%	88,88%	82,06%	61,60%	73,26%	78,23%	72,70%	11,88%	71,59%
DEFICIT	13,27%	11,06%	11,12%	17,94%	38,40%	26,74%	21,77%	27,30%	88,12%	28,41%
07 COBERTURA	89,23%	91,18%	91,53%	86,88%	63,95%	71,61%	75,27%	72,41%	4,54%	71,84%
DEFICIT	10,77%	8,82%	8,47%	13,12%	36,05%	28,39%	24,73%	27,59%	95,46%	28,16%
08 COBERTURA	91,24%	89,90%	89,84%	88,67%	63,00%	80,66%	75,48%	75,51%	2,95%	73,03%
DEFICIT	8,76%	10,10%	10,16%	11,33%	37,00%	19,34%	24,52%	24,49%	97,05%	26,97%
09 COBERTURA	82,70%	78,33%	84,51%	78,32%	53,05%	61,81%	52,99%	54,12%	0,51%	60,70%
DEFICIT	17,30%	21,67%	15,49%	21,68%	46,95%	38,19%	47,01%	45,88%	99,49%	39,30%
10 COBERTURA	77,30%	78,92%	82,91%	74,58%	46,81%	65,14%	47,94%	57,89%	0,35%	59,09%
DEFICIT	22,70%	21,08%	17,09%	25,42%	53,19%	34,86%	52,06%	42,11%	99,65%	40,91%
11 COBERTURA	93,10%	85,93%	94,51%	94,03%	50,28%	79,10%	73,82%	45,43%	0,00%	68,47%
DEFICIT	6,90%	14,07%	5,49%	5,97%	49,72%	20,90%	26,18%	54,57%	100,00%	31,53%
12 COBERTURA	65,14%	68,47%	60,85%	46,18%	34,86%	37,10%	23,41%	21,06%	0,09%	39,68%
DEFICIT	34,86%	31,53%	39,15%	53,82%	65,14%	62,90%	76,59%	78,94%	99,91%	60,32%
13 COBERTURA	74,86%	73,17%	77,78%	69,45%	40,23%	34,18%	19,69%	32,84%	0,26%	46,94%
DEFICIT	25,14%	26,83%	22,22%	30,55%	59,77%	65,82%	80,31%	67,16%	99,74%	53,06%
14 COBERTURA	43,26%	50,81%	60,37%	52,30%	36,21%	30,15%	33,19%	10,81%	0,00%	35,23%
DEFICIT	56,74%	49,19%	39,63%	47,70%	63,79%	69,85%	66,81%	89,19%	100,00%	64,77%
15 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	20,00%	92,00%	0,00%	40,00%	0,00%	61,33%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	80,00%	8,00%	100,00%	60,00%	100,00%	38,67%
PROM. COB.	86,77%	86,91%	88,62%	84,60%	60,17%	74,11%	64,97%	64,49%	13,92%	69,39%
PROM. DEF.	13,23%	13,09%	11,38%	15,40%	39,83%	25,89%	35,03%	35,51%	86,08%	30,61%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR HOMÓGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	98,02%	96,23%	98,38%	98,67%	87,31%	94,38%	97,62%	61,81%	91,55%
DEFICIT	1,98%	3,77%	1,62%	1,33%	12,69%	5,62%	2,38%	38,19%	8,45%
02 COBERTURA	82,55%	70,05%	82,69%	84,00%	75,05%	69,50%	78,25%	58,88%	75,12%
DEFICIT	17,45%	29,95%	17,31%	16,00%	24,95%	30,50%	21,75%	41,13%	24,88%
03 COBERTURA	82,40%	82,61%	81,07%	76,80%	65,15%	67,80%	73,33%	67,80%	74,62%
DEFICIT	17,60%	17,39%	18,93%	23,20%	34,85%	32,20%	26,67%	32,20%	25,38%
04 COBERTURA	66,18%	69,75%	67,23%	66,31%	45,20%	56,77%	47,54%	42,08%	57,63%
DEFICIT	33,82%	30,25%	32,77%	33,69%	54,80%	43,23%	52,46%	57,92%	42,37%
05 COBERTURA	59,76%	63,35%	62,37%	59,38%	45,40%	39,21%	46,12%	31,31%	50,86%
DEFICIT	40,24%	36,65%	37,63%	40,62%	54,60%	60,79%	53,88%	68,69%	49,14%
06 COBERTURA	49,56%	46,40%	52,95%	52,60%	44,44%	35,60%	36,60%	27,30%	43,18%
DEFICIT	50,44%	53,60%	47,05%	47,40%	55,56%	64,40%	63,40%	72,70%	56,82%
PROM. COB.	73,08%	71,40%	74,11%	72,96%	60,43%	60,54%	63,24%	48,20%	65,50%
PROM. DEF.	26,92%	28,60%	25,89%	27,04%	39,57%	39,46%	36,76%	51,80%	34,50%



COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SANTO DOMINGO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO STO. DOMINGO (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	55,52%	73,94%	71,51%	72,46%	50,99%	48,80%	32,11%	34,06%	54,93%
DEFICIT	44,48%	26,06%	28,49%	27,54%	49,01%	51,20%	67,89%	65,94%	45,08%
02 COBERTURA	44,00%	48,96%	48,40%	48,80%	33,60%	32,80%	17,60%	14,80%	36,12%
DEFICIT	56,00%	51,04%	51,60%	51,20%	66,40%	67,20%	82,40%	85,20%	63,88%
PROM. COB.	49,76%	61,45%	59,96%	60,63%	42,30%	40,80%	24,86%	24,43%	45,52%
PROM. DEF.	50,24%	38,55%	40,04%	39,37%	57,70%	59,20%	75,14%	75,57%	54,48%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LOS SOLES

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LOS SOLES (PARROQUIA SAN ANTONIO)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	58,25%	75,45%	73,31%	70,50%	46,25%	64,88%	52,50%	30,63%	58,97%
DEFICIT	41,75%	24,55%	26,69%	29,50%	53,75%	35,13%	47,50%	69,38%	41,03%
02 COBERTURA	64,80%	60,80%	75,00%	60,00%	48,00%	48,00%	52,00%	42,00%	56,33%
DEFICIT	35,20%	39,20%	25,00%	40,00%	52,00%	52,00%	48,00%	58,00%	43,68%
PROM. COB.	61,53%	68,13%	74,16%	65,25%	47,13%	56,44%	52,25%	36,31%	57,65%
PROM. DEF.	38,48%	31,88%	25,84%	34,75%	52,88%	43,56%	47,75%	63,69%	42,35%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO AMBUQUI

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	73,00%	79,43%	73,86%	70,86%	68,11%	45,29%	67,29%	45,36%	65,40%
DEFICIT	27,00%	20,57%	26,14%	29,14%	31,89%	54,71%	32,71%	54,64%	34,60%
02 COBERTURA	52,93%	53,20%	54,00%	53,33%	57,47%	44,00%	53,33%	19,00%	48,41%
DEFICIT	47,07%	46,80%	46,00%	46,67%	42,53%	56,00%	46,67%	81,00%	51,59%
PROM. COB.	62,97%	66,31%	63,93%	62,10%	62,79%	44,64%	60,31%	32,18%	56,90%
PROM. DEF.	37,03%	33,69%	36,07%	37,90%	37,21%	55,36%	39,69%	67,82%	43,10%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	40,11%	44,34%	49,63%	43,20%	39,15%	28,63%	3,83%	30,91%	34,98%
DEFICIT	59,89%	55,66%	50,37%	56,80%	60,85%	71,37%	96,17%	69,09%	65,02%
02 COBERTURA	14,54%	19,72%	34,35%	29,18%	26,73%	13,29%	9,06%	7,53%	19,30%
DEFICIT	85,46%	80,28%	65,65%	70,82%	73,27%	86,71%	90,94%	92,47%	80,70%
PROM. COB.	27,33%	32,03%	41,99%	36,19%	32,94%	20,96%	6,44%	19,22%	27,14%
PROM. DEF.	72,67%	67,97%	58,01%	63,81%	67,06%	79,04%	93,56%	80,78%	72,86%



COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO CARPUELA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO CARPUELA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	84,54%	87,10%	83,72%	79,20%	77,02%	64,32%	75,20%	80,64%	78,97%
DEFICIT	15,46%	12,90%	16,28%	20,80%	22,98%	35,68%	24,80%	19,36%	21,03%
02 COBERTURA	69,09%	70,91%	64,50%	57,71%	66,86%	28,71%	45,71%	60,00%	57,94%
DEFICIT	30,91%	29,09%	35,50%	42,29%	33,14%	71,29%	54,29%	40,00%	42,06%
PROM. COB.	76,81%	79,01%	74,11%	68,46%	71,94%	46,52%	60,46%	70,32%	68,45%
PROM. DEF.	23,19%	20,99%	25,89%	31,54%	28,06%	53,48%	39,54%	29,68%	31,55%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL CHOTA

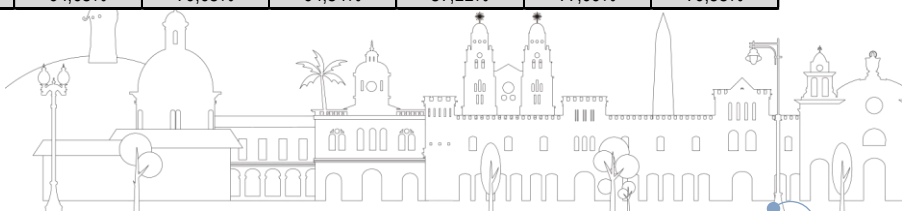
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO CHOTA (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	84,00%	100,00%	97,73%	100,00%	69,60%	70,36%	72,55%	76,00%	83,78%
DEFICIT	16,00%	0,00%	2,27%	0,00%	30,40%	29,64%	27,45%	24,00%	16,22%
02 COBERTURA	91,73%	87,47%	95,83%	87,33%	47,33%	44,33%	39,00%	72,67%	70,71%
DEFICIT	8,27%	12,53%	4,17%	12,67%	52,67%	55,67%	61,00%	27,33%	29,29%
03 COBERTURA	74,40%	41,33%	32,14%	36,00%	12,91%	3,71%	21,43%	8,57%	28,81%
DEFICIT	25,60%	58,67%	67,86%	64,00%	87,09%	96,29%	78,57%	91,43%	71,19%
PROM. COB.	83,38%	76,27%	75,23%	74,44%	43,28%	39,47%	44,32%	52,41%	61,10%
PROM. DEF.	16,62%	23,73%	24,77%	25,56%	56,72%	60,53%	55,68%	47,59%	38,90%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL JUNCAL

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO JUNCAL (PARROQUIA AMBUQUI)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	75,47%	77,80%	79,42%	73,33%	68,93%	61,17%	65,00%	45,50%	68,33%
DEFICIT	24,53%	22,20%	20,58%	26,67%	31,07%	38,83%	35,00%	54,50%	31,67%
02 COBERTURA	52,64%	67,20%	73,00%	64,80%	49,60%	30,80%	51,60%	13,20%	50,36%
DEFICIT	47,36%	32,80%	27,00%	35,20%	50,40%	69,20%	48,40%	86,80%	49,65%
PROM. COB.	64,05%	72,50%	76,21%	69,07%	59,27%	45,98%	58,30%	29,35%	59,34%
PROM. DEF.	35,95%	27,50%	23,79%	30,93%	40,73%	54,02%	41,70%	70,65%	40,66%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO ANGOCHAGUA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO ANGOCHAGUA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	0,00%	59,52%	61,80%	53,60%	31,20%	49,60%	17,20%	34,40%	38,42%
DEFICIT	100,00%	40,48%	38,20%	46,40%	68,80%	50,40%	82,80%	65,60%	61,59%
02 COBERTURA	0,00%	36,57%	41,29%	17,14%	27,54%	21,71%	8,57%	11,43%	20,53%
DEFICIT	100,00%	63,43%	58,71%	82,86%	72,46%	78,29%	91,43%	88,57%	79,47%
PROM. COB.	0,00%	48,05%	51,54%	35,37%	29,37%	35,66%	12,89%	22,91%	29,47%
PROM. DEF.	100,00%	51,95%	48,46%	64,63%	70,63%	64,34%	87,11%	77,09%	70,53%





COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO ZULETA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO ZULETA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	45,26%	46,97%	46,00%	45,14%	45,60%	46,00%	38,00%	46,00%	44,87%
DEFICIT	54,74%	53,03%	54,00%	54,86%	54,40%	54,00%	62,00%	54,00%	55,13%
02 COBERTURA	38,40%	38,40%	38,50%	40,00%	45,60%	38,00%	38,00%	38,00%	39,36%
DEFICIT	61,60%	61,60%	61,50%	60,00%	54,40%	62,00%	62,00%	62,00%	60,64%
PROM. COB.	41,83%	42,69%	42,25%	42,57%	45,60%	42,00%	38,00%	42,00%	42,12%
PROM. DEF.	58,17%	57,31%	57,75%	57,43%	54,40%	58,00%	62,00%	58,00%	57,88%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SAN PEDRO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO SAN PEDRO (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	47,56%	74,47%	71,64%	63,64%	34,98%	0,00%	49,45%	70,18%	51,49%
DEFICIT	52,44%	25,53%	28,36%	36,36%	65,02%	100,00%	50,55%	29,82%	48,51%
02 COBERTURA	47,20%	83,40%	77,50%	72,00%	23,20%	0,00%	19,50%	43,00%	45,73%
DEFICIT	52,80%	16,60%	22,50%	28,00%	76,80%	100,00%	80,50%	57,00%	54,28%
PROM. COB.	47,38%	78,94%	74,57%	67,82%	29,09%	0,00%	34,48%	56,59%	48,61%
PROM. DEF.	52,62%	21,06%	25,43%	32,18%	70,91%	100,00%	65,52%	43,41%	51,39%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO GUALLUPE

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO GUALLUPE (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	58,53%	104,00%	82,33%	88,67%	63,87%	15,67%	52,67%	84,00%	68,72%
DEFICIT	41,47%	-4,00%	17,67%	11,33%	36,13%	84,33%	47,33%	16,00%	31,28%
02 COBERTURA	14,29%	24,57%	38,29%	38,29%	13,37%	0,00%	1,71%	24,29%	19,35%
DEFICIT	85,71%	75,43%	61,71%	61,71%	86,63%	100,00%	98,29%	75,71%	80,65%
PROM. COB.	36,41%	64,29%	60,31%	63,48%	38,62%	7,83%	27,19%	54,14%	44,03%
PROM. DEF.	63,59%	35,71%	39,69%	36,52%	61,38%	92,17%	72,81%	45,86%	55,97%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO EL LIMONAL

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUCLEO URBANO LIMONAL (PARROQUIA LA CAROLINA)									
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	72,69%	77,71%	70,71%	66,00%	57,26%	16,14%	56,71%	74,86%	61,51%
DEFICIT	27,31%	22,29%	29,29%	34,00%	42,74%	83,86%	43,29%	25,14%	38,49%
02 COBERTURA	34,80%	62,40%	57,50%	46,00%	23,60%	0,00%	15,00%	58,00%	37,16%
DEFICIT	65,20%	37,60%	42,50%	54,00%	76,40%	100,00%	85,00%	42,00%	62,84%
PROM. COB.	53,74%	70,06%	64,11%	56,00%	40,43%	8,07%	35,86%	66,43%	49,34%
PROM. DEF.	46,26%	29,94%	35,89%	44,00%	59,57%	91,93%	64,14%	33,57%	50,66%





COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA (PARROQUIA LA ESPERANZA)									
SECTOR HOMÓGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	62,13%	69,60%	63,33%	52,80%	36,59%	26,13%	19,87%	16,80%	43,41%
DEFICIT	37,87%	30,40%	36,67%	47,20%	63,41%	73,87%	80,13%	83,20%	56,59%
02 COBERTURA	82,80%	82,87%	80,08%	80,33%	67,80%	71,00%	84,00%	69,00%	77,24%
DEFICIT	17,20%	17,13%	19,92%	19,67%	32,20%	29,00%	16,00%	31,00%	22,76%
03 COBERTURA	41,54%	40,68%	49,67%	50,22%	49,75%	39,33%	39,41%	35,85%	43,31%
DEFICIT	58,46%	59,32%	50,33%	49,78%	50,25%	60,67%	60,59%	64,15%	56,69%
PROM. COB.	62,16%	64,38%	64,36%	61,12%	51,38%	45,49%	47,76%	40,55%	54,65%
PROM. DEF.	37,84%	35,62%	35,64%	38,88%	48,62%	54,51%	52,24%	59,45%	45,35%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LITA

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO LITA (PARROQUIA LITA)									
SECTOR HOMÓGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	75,53%	78,40%	79,08%	79,00%	64,93%	60,50%	55,33%	73,50%	70,79%
DEFICIT	24,47%	21,60%	20,92%	21,00%	35,07%	39,50%	44,67%	26,50%	29,21%
02 COBERTURA	75,07%	74,40%	69,17%	60,00%	41,20%	26,33%	30,00%	62,00%	54,77%
DEFICIT	24,93%	25,60%	30,83%	40,00%	58,80%	73,67%	70,00%	38,00%	45,23%
03 COBERTURA	50,80%	49,60%	66,50%	52,00%	52,40%	38,00%	10,00%	54,00%	46,66%
DEFICIT	49,20%	50,40%	33,50%	48,00%	47,60%	62,00%	90,00%	46,00%	53,34%
04 COBERTURA	55,20%	69,60%	73,00%	68,00%	24,00%	0,00%	0,00%	0,00%	36,23%
DEFICIT	44,80%	30,40%	27,00%	32,00%	76,00%	100,00%	100,00%	100,00%	63,78%
PROM. COB.	64,15%	68,00%	71,94%	64,75%	45,63%	31,21%	23,83%	47,38%	52,11%
PROM. DEF.	35,85%	32,00%	28,06%	35,25%	54,37%	68,79%	76,17%	52,63%	47,89%

COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SALINAS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NÚCLEO URBANO SALINAS (PARROQUIA SALINAS)									
SECTOR HOMÓGENEO	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	94,97%	94,02%	94,47%	92,80%	80,04%	60,80%	90,73%	52,76%	82,57%
DEFICIT	5,03%	5,98%	5,53%	7,20%	19,96%	39,20%	9,27%	47,24%	17,43%
02 COBERTURA	58,80%	34,00%	60,00%	60,00%	57,60%	44,00%	47,00%	33,00%	49,30%
DEFICIT	41,20%	66,00%	40,00%	40,00%	42,40%	56,00%	53,00%	67,00%	50,70%
03 COBERTURA	71,20%	68,80%	70,00%	70,00%	63,20%	30,00%	76,00%	0,00%	56,15%
DEFICIT	28,80%	31,20%	30,00%	30,00%	36,80%	70,00%	24,00%	100,00%	43,85%
04 COBERTURA	32,00%	30,67%	62,00%	26,67%	39,47%	32,00%	27,33%	6,67%	32,10%
DEFICIT	68,00%	69,33%	38,00%	73,33%	60,53%	68,00%	72,67%	93,33%	67,90%
PROM. COB.	64,24%	56,87%	71,62%	62,37%	60,08%	41,70%	60,27%	23,11%	55,03%
PROM. DEF.	35,76%	43,13%	28,38%	37,63%	39,92%	58,30%	39,73%	76,89%	44,97%





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 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 los inmuebles, 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, y sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos.

Cada grupo de valores tiene su simbología y el precio de sector, siendo los siguientes:

SECTORES DE VALOR CABECERA CANTONAL (IBARRA)

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
IBARRA (CABECERA CANTONAL)					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR M2	Nº Mz.
01	9,63	360,00	9,13	341,31	79
02	9,65	245,00	7,96	202,09	209
03	9,19	205,00	8,75	195,18	38
04	9,33	185,00	6,68	132,45	200
05	9,20	145,00	4,55	71,71	229
06	8,53	125,00	6,85	100,38	103
07	8,90	110,00	5,89	72,80	118
08	8,53	90,00	5,60	59,09	245
09	8,97	75,00	7,99	66,81	204
10	8,80	65,00	3,09	45,43	265
11	8,16	50,00	7,63	46,75	67
12	8,39	40,00	3,20	15,26	441
13	7,52	30,00	3,08	12,29	101
14	7,02	25,00	3,19	12,73	27
15	5,28	15,00	5,28	15,00	1

TABLA DE EJES DE VALOR DE LA CABECERA CANTONAL (IBARRA)

CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
T27	650	AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES



L28	650	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE OBISPO MOSQUERA HASTA AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO
T28	600	AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
L45	600	AV. DR. JAIME RIVADENEIRA DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA CALLE LUIS VARGAS TORRES
T29	600	OBISPO MOSQUERA DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
T23	530	CRISTOBAL COLON DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
L2	500	AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. DR JAIME RIVADENEIRA
L27	500	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO HASTA CALLE JUAN DE VELAZCO
T33	500	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. RAFAEL SANCHEZ HASTA AV. ATAHUALPA
L15	500	CALLE SIMON BOLIVAR DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE GABRIEL GARCIA MORENO
L14	500	JOSE JOAQUIN OLMEDO DESDE AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO HASTA CALLE GABRIEL GARCIA MORENO
L44	500	SANCHEZ Y CIFUENTES DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE JUAN JOSE FLORES
T26	450	AV. ALFREDO PEREZ GUERRERO DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. EUGENIO ESPEJO
T13	450	PEDRO MONCAYO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T21	450	JUAN DE VELASCO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
T19	450	AV. MARIANO ACOSTA DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA CALLE LUIS FELIPE BORJA
T20	450	AV. MARIANO ACOSTA DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA



T10	450	MIGUEL OVIEDO DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
T34	450	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. ATAHUALPA HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T32	400	ALEJANDRO PASQUEL MONJE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. RAFAEL SANCHEZ
L16	400	AV. ATAHUALPA DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE JUAN FRANCISCO BONILLA
T17	400	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. MARIANO ACOSTA
T30	400	OBISPO MOSQUERA DESDE CALLE SIMON BOLIVAR HASTA CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE
T7	400	CALLE JUAN JOSE FLORES DESDE CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
L29	400	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE OBISPO MOSQUERA HASTA AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE
T6	360	JUAN JOSE FLORES DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA CALLE SANCHEZ Y CIFUENTES
T8	360	CALLE GABRIEL GARCIA MORENO DESDE CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T36	360	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. RAFAEL SANCHEZ
T11	360	MIGUEL OVIEDO DESDE CALLE ANTONIO JOSE DE SUCRE HASTA CALLE VICENTE ROCAFUERTE
T16	350	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. MARIANO ACOSTA HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
L4	350	AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA DESDE AV. DR JAIME RIVADENEIRA HASTA CALLE ARSENIO TORRES
T18	350	AV. MARIANO ACOSTA DESDE CALLE LUIS FELIPE BORJA HASTA CALLE AGUSTIN ROSALES
T38	300	LUIS VARGAS TORRES DESDE AV. FRAY VACAS GALINDO HASTA AV. DR. JAIME RIVADENEIRA
L22	300	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO CHINCHIPE HASTA CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA



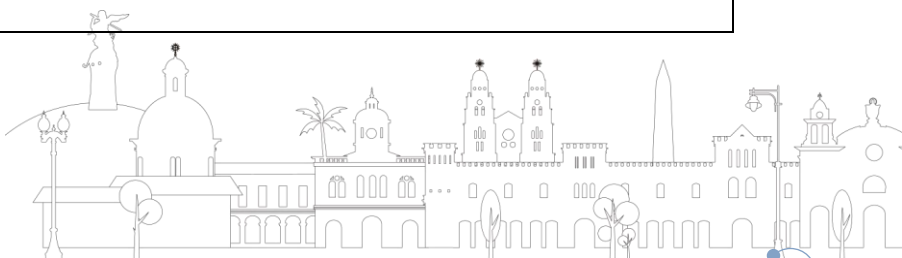
L17	300	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE JUAN FRANCISCO BONILLA HASTA CALLE TOBIAS MENA
T15	300	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE
T35	300	AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE DESDE CALLE VICENTE ROCAFUERTE HASTA AV. EL RETORNO
T31	300	OBISPO ALEJANDRO PASQUEL MONGE DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA AV. MARIANO ACOSTA
L6	245	AV. DR. JAIME RIVADENEIRA DESDE CALLE LUIS VARGAS TORRES HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
L8	245	CALLE MANUEL DE LA CHICA NARVAEZ DESDE CALLE GABRIEL GARCIA MORENO HASTA CALLE RAFAEL TROYA
T1	245	AV. JAIME ROLDOS AGUILERA DESDE AV. JOSE MIGUEL VACA HASTA AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA
T2	245	AV. JAIME ROLDOS AGUILERA DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. VICTOR MANUEL PEÑAHERRERA
T4	245	AV. VICTOR MANUEL GUZMAN DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA AV. RAFAEL MIRANDA N.
L46	220	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE RIO BLANCO
L18	220	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE TOBIAS MENA HASTA CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA
L21	220	AV. EL RETORNO DESDE AV. TEODORO GOMEZ DE LA TORRE HASTA CALLE RIO CHINCHIPE
T14	200	AV. FRAY VACAS GALINDO DESDE AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE HASTA CALLE DR. LUIS HIERRO FELIX
T3	185	AV. VICTOR MANUEL GUZMAN DESDE AV. RAFAEL MIRANDA N. HASTA AV. JUAN MARTINEZ DE ORBE
L32	185	13 DE ABRIL DESDE AV. JAIME ROLDOS AGUILERA HASTA CALLE IBARRA
L47	185	OBISPO JESUS YEROVI DESDE AV. CAP. CRISTOBAL DE TROYA HASTA CALLE IBARRA



L23	160	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO AGUARICO HASTA CALLE RIO TIPUTINI
L19	160	AV. ATAHUALPA DESDE HERNAN GONZALEZ DE SAA HASTA CALLE PRINCESA PACCHA
T37	150	AV. PADRE AURELIO ESPINOZA POLIT DESDE AV. 17 DE JULIO HASTA AV. JORGE GUZMAN RUEDA
L26	150	AV. RODRIGO DE MIÑO DESDE AV. FRAY VACAS GALINDO HASTA CALLE CARLOS ARIAS
L1	150	PANAMERICANA NORTE DESDE GRAL. JOSE MARIA CORDOVA HASTA AV. 17 DE JULIO
L48	145	AV. CAMILO PONCE DESDE AV. RICARDO SANCHEZ HASTA AV. ING. HELEODORO AYALA
L49	145	GALO PLAZA DESDE CALLE MANUELITA SAENZ HASTA AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS
L25	125	AV. EL RETORNO DESDE CALLE RIO TIPUTINI HASTA CALLE NAZACOTA PUENTO
L41	125	AV. EUGENIO ESPEJO DESDE CALLE RIO BLANCO HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
L35	110	13 DE ABRIL DESDE CALLE IBARRA HASTA CALLE COTOPAXI
L38	110	CALLE HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE CALLE QUIS QUIS HASTA CALLE MARCO TULIO HIDROVO
L42	100	AV. CAMILO PONCE ENRIQUEZ DESDE AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
L43	100	GALO PLAZA DESDE AV. CAP. JOSE ESPINOZA DE LOS MONTEROS HASTA AUTOVIA PERIFERICO SUR
A1	100	PANAMERICANA SUR DESDE CALLE AGUSTIN ROSALES HASTA CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI
L39	90	HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE CALLE MARCO TULIO HIDROVO HASTA LA QUEBRADA SECA
L34	90	AV. 17 DE JULIO DESDE AV. PADRE AURELIO ESPINOZA POLIT HASTA PANAMERICANA NORTE
C1	80	CORREDOR PERIFERICO SUR DESDE AV. EUGENIO ESPEJO HASTA RIO CHORLAVI



A2	80	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI HASTA QUEBRADA SAN ANTONIO
L37	70	AV. ATAHUALPA DESDE CALLE NAZACOTA PUENTO HASTA LA VIA CHUCCHUPUNGO
L36	70	AV. EL RETORNO DESDE CALLE NAZACOTA PUENTO HASTA LA VIA CHUCCHUPUNGO
L40	75	HERNAN GONZALEZ DE SAA DESDE QUEBRADA SECA HASTA QUEBRADA DE LOS LAURELES
AVI1	60	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE 13 DE ABRIL HASTA CALLE LA TRONCAL
YAH2	65	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE DR. AGUSTIN CUEVA HASTA CALLE LA HUERTA
AVI2	50	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE CALLE LA TRONCAL HASTA AV. JUAN DE LEON DE AVENDANO
AVI3	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE AV. JUAN DE LEON DE AVENDANO HASTA CALLE MANABI
YAH3	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE DR. AGUSTIN CUEVA HASTA CALLE S/N
YAH4	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA DESDE CALLE LA HUERTA HASTA CALLE S/N
YAH1	40	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA SECTOR ENTRADA PRINCIPAL
AVI4	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE VIA URQUQUI HASTA CALLE LAS FRESAS
YAH6	30	VIA PRINCIPAL DEL SECTOR EL MIRADOR POR CALLE LA PORTADA HASTA INICIO DEL PUEBLO DE YAHUARCOCHA
YAH5	25	PISTA DEL AUTODROMO INTERNACIONAL DE YAHUARCOCHA SECTOR AUTODROMO (PISTA ANEXA)
R1	4	RIVERAS RIO TAHUANDO





SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO

VALOR m² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025
NÚCLEO URBANO SAN ANTONIO (PARROQUIA SAN ANTONIO)

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,65	85,00	7,41	65,27	21
02	9,00	70,00	5,25	40,83	16
03	9,07	55,00	4,76	28,86	30
04	8,36	50,00	3,13	18,72	26
05	7,32	40,00	2,79	15,25	84
06	6,56	30,00	1,95	8,92	20

TABLA DE EJES DE VALOR NÚCLEO SAN ANTONIO

CÓDIGO	VALOR	DESCRIPCIÓN
ESA2	100	SIMON BOLIVAR DESDE LUIS ENRIQUE CEVALLOS HASTA CALLE HERMANOS MIDEROS
ESA2	100	HERMANOS MIDEROS DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
ESA2	100	27 DE NOVIEMBRE DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA CALLE HERMANOS MIDEROS
ESA2	100	LUIS ENRIQUE CEVALLOS DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE SIMON BOLIVAR
A3	100	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI HASTA QUEBRADA SAN ANTONIO
ESA1	85	SIMON BOLIVAR DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA CALLE LUIS ENRIQUE CEVALLOS
SA5	85	ANTONIO JOSE DE SUCRE DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA FRANCISCO TERAN
C2	80	CORREDOR PERIFERICO SUR DESDE AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA QUEBRADA HUACHAHUAYCU (QUEBRADA SANTO DOMINGO).
A2	80	AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) DESDE RIO CHORLAVI HASTA CALLE SAN JOSE DE CHORLAVI
ETA1	55	EZEQUIEL RIVADENEIRA - SAN ANTONIO DESDE ALEJANDRO LOPEZ HASTA CALLE 15 DE MAYO



ETA1	55	15 DE MAYO DESDE CALLE EZEQUIEL RIVADENEIRA (QUEBRADA SANTA CLARA) HASTA QUEBRADA TANGUARIN
ETA1	55	ALEJANDRO LOPEZ DESDE CALLE EZEQUIEL RIVADENEIRA (QUEBRADA SANTA CLARA) HASTA CALLE LAURA LOPEZ
ECH1	50	SAN JOSE DE CHORLAVI DESDE AUTOVIA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR) HASTA RIO CHORLAVI
ESA3	40	POMPILLO MIDEROS DESDE CALLE S/N HASTA CALLE A LA COMPAÑIA
ESA3	40	CALLE SIN NOMBRE - SAN ANTONIO DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA PERIMETRO URBANO
ESA3	40	CALLE A LA COMPAÑIA - SAN ANTONIO DESDE CALLE S/N HASTA CALLE GUILLON Y PONTON
ESA3	40	27 DE NOVIEMBRE DESDE CALLE GUILLON Y PONTON HASTA CALLE S/N
ESA3	40	CALLE S/N DESDE CALLE 27 DE NOVIEMBRE HASTA CALLE POMPILLO MIDEROS
AVI5	40	AV. MONS. LEONIDAS PROAÑO DESDE PUENTE RIO CHORLAVI HASTA AUTOPISTA LOS LAGOS (PANAMERICANA SUR)

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SANTO DOMINGO

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO STO. DOMINGO (PARROQUIA SAN ANTONIO)					
EJE DE VALOR: 35 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,90	30,00	2,59	8,73	35
02	6,24	25,00	1,66	6,65	5

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LOS SOLES

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO LOS SOLES (PARROQUIA SAN ANTONIO)					
EJE DE VALOR: 40 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,18	35,00	4,83	20,67	16
02	5,96	20,00	5,96	20,00	1



SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO AMBUQUI

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 25 USD					
SECTOR HOMOG.	LÍMITE SUP.	VALOR m ²	LÍMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,20	20,00	2,24	4,87	28
02	8,73	15,00	3,18	5,46	6

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO PLAYAS DE AMBUQUI (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 35 USD					
SECTOR HOMOG.	LÍMITE SUP.	VALOR m ²	LÍMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,03	25,00	1,64	5,11	35
02	5,65	20,00	2,02	7,15	17

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO CARPUELA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO CARPUELA (PARROQUIA AMBUQUI)					
SECTOR HOMOG.	LÍMITE SUP.	VALOR m ²	LÍMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,14	25,00	5,26	14,39	25
02	8,42	22,00	2,11	5,51	14

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL CHOTA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO CHOTA (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 25 USD					
SECTOR HOMOG.	LÍMITE SUP.	VALOR m ²	LÍMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,67	20,00	5,72	13,19	11
02	7,90	15,00	3,73	7,08	6
03	5,26	12,00	3,79	8,65	3

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL JUNCAL

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO JUNCAL (PARROQUIA AMBUQUI)					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LÍMITE SUP.	VALOR m ²	LÍMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,25	25,00	3,89	11,79	12
02	5,87	10,00	5,03	8,57	5



SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO ANGOCHAGUA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO ANGOCHAGUA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	5,49	8,00	3,07	4,47	5
02	3,33	6,00	2,39	4,31	7

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO ZULETA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO ZULETA (PARROQUIA ANGOCHAGUA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	5,49	10,00	5,08	9,25	7
02	5,08	7,00	2,63	3,62	2

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SAN PEDRO

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO SAN PEDRO (PARROQUIA LA CAROLINA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	7,51	25,00	3,69	12,28	11
02	6,09	17,00	4,29	11,98	4

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO GUALLUPE

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO GUALLUPE (PARROQUIA LA CAROLINA)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	7,52	7,00	3,56	3,31	9
02	4,73	5,00	2,61	2,76	4

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO EL LIMONAL

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO LIMONAL (PARROQUIA LA CAROLINA)					
EJE DE VALOR: 20 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	8,04	15,00	4,37	8,15	14
02	4,93	7,00	3,64	5,17	2

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NÚCLEO URBANO LA ESPERANZA (PARROQUIA LA ESPERANZA)					
EJE DE VALOR: 60 USD					
EJE DE VALOR: 40 USD					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	6,91	60,00	3,64	31,61	15
02	8,78	35,00	5,54	22,08	12
03	7,08	25,00	3,37	11,90	27



SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO LITA

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO LITA (PARROQUIA LITA)					
EJE DE VALOR: 30 USD					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,20	25,00	4,66	12,66	12
02	7,40	15,00	4,40	8,92	6
03	5,49	9,00	5,41	8,87	2
04	4,68	6,00	4,68	6,00	1

SECTORES DE VALOR NÚCLEO URBANO SALINAS

VALOR m ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2024-2025					
NUCLEO URBANO SALINAS (PARROQUIA SALINAS)					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUP.	VALOR m ²	LIMITE INF.	VALOR m ²	Nº Mz.
01	9,08	12,00	4,89	6,46	55
02	5,33	10,00	4,95	9,29	2
03	7,50	8,00	4,44	4,74	2
04	5,70	6,00	3,16	3,33	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual (Compendio Técnico), en el que constan los criterios técnicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso; el valor individual será afectado por los factores de aumento o reducción: Accesibilidad a servicios (infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios y vías), Topográficos (características del suelo, topografía) y Geométricos (relación frente/fondo, forma del terreno, superficie del terreno, localización en la manzana); como se indica en los siguientes cuadros:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES (ACCESIBILIDAD A SERVICIOS)	
1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA	COEFICIENTE
AGUA POTABLE	1,00 a 0,88
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
2. INFRAESTRUCT. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE
ACERAS	1,00 a 0,93
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	
3. VIAS	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1,00 a 0,88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	



CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES (TOPOGRÁFICOS Y GEOMÉTRICOS)			
TOPOGRÁFICOS			
1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO			COEFICIENTE
SECO			1,00
INUNDABLE			0,98
HUMEDO			0,95
CENAGOSO			0,93
2. TOPOGRAFÍA			COEFICIENTE
A NIVEL			1,00
BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL			0,98
ESCARPADO			0,95
ACCIDENTADO			0,93
GEOMÉTRICOS			
1. RELACIÓN FRENTE/FONDO			
FRACCIONARIA		NUMÉRICA	COEFICIENTE
1:3	3:1	0,3330	1,0000
1:4	4:1	0,2500	0,9925
1:5	5:1	0,2000	0,9850
1:6	6:1	0,1667	0,9775
1:7	7:1	0,1429	0,9700
1:8	8:1	0,1250	0,9625
1:9	9:1	0,1111	0,9550
1:10	10:1	0,1000	0,9475
1:11	11:1	0,0909	0,9400
2. FORMA DEL TERRENO			COEFICIENTE
REGULAR			1,00
IRREGULAR			0,97
MUY IRREGULAR			0,94
3. SUPERFICIE DEL TERRENO			
RANGO DE VARIACIÓN			COEFICIENTE
1	A	50 M2.	1,00
50	A	250 M2.	0,99
250	A	500 M2.	0,98
500	A	1000 M2.	0,97
1000	A	2500 M2.	0,96
2500	A	5000 M2.	0,95
5000	A	MÁS	0,94
4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA			COEFICIENTE
ESQUINERO			1,00
EN CABECERA			1,00
MANZANERO			1,00
INTERMEDIO			0,99
EN CALLEJÓN			0,97
INTERIOR			0,95



Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana del cantón, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

El valor comercial individual del terreno está dado por: el valor m² base de la manzana (unidad catastral de valoración urbana) localizada dentro del sector homogéneo o eje de valor conforme el plano del valor del suelo, multiplicado por el factor de afectación, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual; esto se visualiza en la fórmula del valor comercial individual del terreno:

Fórmula del valor individual del terreno:

$$\text{VIT} = \text{Vbm o Ve} * \text{Fa} * \text{S}$$

Donde:

VIT = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Ve = VALOR DE EJE

Vbm = VALOR BASE DE MANZANA

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN (por indicadores)

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

a) VALOR DE EDIFICACIONES.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, mediante la simulación de presupuestos de obra a costos actualizados, tomando en consideración los siguientes indicadores: de carácter general: Tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación y número de pisos.

En su estructura: columnas, vigas y cadenas, contrapisos, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, vidrios, cubre ventanas y closets.

En instalaciones: sanitarias, baños, eléctricas y especiales.

Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, 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 le corresponderá un número definido de



rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR m² DE EDIFICACIÓN PARA EL BIENIO 2024-2025

TABLA DE FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL BIENIO 2024-2025					
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COD	DESCRIPCIÓN ELEMENTO	DESCRIPCIÓN MATERIAL	FACTOR 2024-2025
1	CARACTERÍSTICAS GENERALES		NRO. DE PISOS	1 PISO	16,54450
				+ DE 1 PISO	15,60331
		1	ESTRUCTURA	APORTICADA (1)	0,00000
				SOPORTANTE (2)	0,00000
				MIXTA (3)	0,00000
2	ESTRUCTURA	2	COLUMNAS Y PILASTRAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO (2)	4,17302
				CAÑA (3)	1,09076
				HIERRO (4)	4,17302
				HORMIGÓN ARMADO (5)	4,99075
				MADERA COMUN (6)	1,95276
				MIXTO(METAL/HORMIGON) (7)	4,60457
				PILOTAJE DE H.A. (8)	4,99075
		3	VIGAS Y CADENAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO (2)	1,53344
				CAÑA (3)	0,43622
				HIERRO (4)	1,53344
				HORMIGÓN ARMADO (5)	1,94502
				MADERA COMUN (6)	0,79764
				MADERA PROCESADA FINA (7)	1,14745
		4	CONTRAPISOS	NO TIENE (1)	0,00000
				HORMIGON SIMPLE (2)	2,17947
				LADRILLO VISTO (3)	2,31283
				TIERRA (4)	0,00000
				CAÑA (5)	0,00000
		5	ENTREPISOS	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO-HORMIGON (2)	0,89462
				HIERRO-HORMIGON (3)	0,89462
				LOSA HORMIGON ARMADO (4)	0,89462
				MADERA-HORMIGON (5)	0,42576
				MADERA COMUN (6)	0,33510
				MADERA PROCESADA FINA (7)	0,49420
		6	PAREDES	NO TIENE (1)	0,00000
				BAHAREQUE (2)	1,04175
				BLOQUE (3)	2,95106
				CAÑA (4)	0,81042
				LADRILLO (5)	3,22306
				FERROCEMENTO (6)	6,46607



3	ACABADOS			GYPSUM (7)	3,55598
				PREFABRICADO H. SIMPLE (8)	6,46607
				MADERA COMÚN (9)	1,67933
				MADERA PROCESADA FINA (10)	3,30164
				MALLA (11)	1,30703
				ZINC (12)	1,47791
				LONA (13)	0,00000
				PIEDRA (14)	1,85185
				ADOBE (15)	1,91460
				TAPIAL (16)	1,91460
		7	ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO (1)	0,75715
				HIERRO (2)	0,39694
				MADERA (3)	0,25213
				PIEDRA (4)	0,10499
				LADRILLO (5)	0,17783
				HORMIGÓN SIMPLE (6)	0,21901
		8	CUBIERTA	NO TIENE (1)	0,00000
				ACERO (2)	1,45838
				CAÑA (3)	0,25970
				HIERRO (VIGAS METALICAS) (4)	1,45838
				LOSA HORMIGON ARMADO (5)	2,78396
				MADERA COMÚN (6)	1,02006
				MADERA PROCESADA FINA (7)	2,88020
				ESTEREO ESTRUCTURA (8)	7,72396
		9	REVESTIMIENTO (ACABADO) PISO	NO TIENE (1)	0,00000
				ADOQUIN (2)	0,93336
				ALFOMBRA (3)	1,01082
				CERÁMICA (4)	2,03642
				CÉSPED SINTÉTICO (5)	2,65753
				DUELA PROCESADA (6)	2,09239
				ENCEMENTADO (7)	0,45131
				PISO FLOTANTE (8)	3,40002
				TABLON GRESS (9)	2,16503
				LAMINAS DE TOL CORRUGADO (10)	3,96673
				MADERA COMÚN/TABLA (11)	0,75361
				MARMOL (12)	4,13516
				MARMOLINA/MARMETON (13)	1,01082
				PARQUET (14)	3,73922
				PINTURA DE ALTO TRÁFICO (15)	0,37218
				PORCELANATO (16)	3,31828
				TABLON (17)	4,03346
				VINIL (18)	1,63754
				BALDOSA DE CEMENTO (19)	1,44516
		10	REVESTIMIENTO INTERIOR	NO TIENE (1)	0,00000
				MADERA FINA (2)	3,86863
				MADERA COMUN (3)	2,35984
				ARENA CEMENTO (4)	1,07922
				TIERRA (5)	0,21084
				AZULEJO / CERÁMICA (6)	3,26141



			MARMOL / MARMOLINA (7)	3,50203
			GRAFIADO / CHAFADO / AFINES (8)	1,15715
			ALUMINIO (9)	3,36098
			PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	3,43633
			CALCIMINAS (11)	0,07367
			CAUCHO (12)	0,45218
			ESMALTE (13)	0,63706
			GRANIPLAST (14)	1,11604
			ALUCOBOND (15)	6,64162
			FACHALETA (16)	4,29358
			LACA (17)	0,52032
11	REVESTIMIENTO EXTERIOR		NO TIENE (1)	0,00000
			MADERA FINA (2)	1,98626
			MADERA COMUN (3)	1,42459
			ARENA CEMENTO (4)	0,51319
			TIERRA (5)	0,09709
			AZULEJO / CERÁMICA (6)	1,59825
			MARMOL / MARMOLINA (7)	1,71615
			GRAFIADO / CHAFADO / AFINES (8)	0,53412
			ALUMINIO (9)	1,54688
			PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	1,58156
			CALCIMINAS (11)	0,09751
			CAUCHO (12)	0,20821
			ESMALTE (13)	0,24682
			GRANIPLAST (14)	0,51515
			ALUCOBOND (15)	3,25469
			FACHALETA (16)	2,12404
			LACA (17)	0,23959
12	REVESTIMIENTO ESCALERA		NO TIENE (1)	0,00000
			MADERA FINA (2)	0,05360
			MADERA COMUN (3)	0,03024
			ARENA CEMENTO (4)	0,00634
			ACERO (5)	0,05731
			AZULEJO / CERÁMICA (6)	0,02535
			MARMOL / MARMOLINA (7)	0,04900
			BALDOSA CEMENTO / VINIL (8)	0,02087
			ALUMINIO (9)	0,03482
			PIEDRA / LADRILLO ORNAMENTAL (10)	0,03560
			PISO FLOTANTE (11)	0,04912
			ALFOMBRA (12)	0,01460
			PORCELANATO (13)	0,04794
13	TUMBADO		NO TIENE (1)	0,00000
			CAÑA ENLUCIDA (2)	0,61395
			FIBRA MINERAL (3)	1,14062
			GYPSUM (4)	1,81562
			MADERA PROCESADA FINA (5)	2,96637
			MADERA TRIPLEX (6)	2,01052



		MADERA COMUN (7)	0,87587
		AGLOMERADO (8)	1,60797
		MALLA ENLUCIDA (9)	2,04302
		ARENA CEMENTO (10)	0,50968
		CHAMPEADO (11)	0,38769
		ESTUCO FIBRO-CEMENTO (12)	1,48882
14	REVESTIMIENTO CUBIERTA	NO TIENE (1)	0,00000
		ARENA CEMENTO (2)	0,50476
		ASBESTO CEMENTO (3)	1,68460
		CADY PAJA (4)	0,55636
		CERÁMICA (5)	2,24915
		CHOVA (6)	1,48608
		FERRO CEMENTO (7)	1,38352
		MADERA LADRILLO (8)	2,34555
		POLICARBONATO (9)	2,66112
		TEJA ORDINARIA (10)	1,15642
		TEJA VIDRIADA (11)	1,76195
		TEJUELO (12)	0,59752
		ZINC (13)	0,64200
		BALDOSA CEMENTO (14)	1,62294
15	PUERTAS	NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO-VIDRIO (2)	1,95334
		HIERRO (3)	0,15660
		MADERA PANELADA (4)	3,04779
		MADERA TAMBOREADA (5)	2,01457
		METÁLICA ENROLLABLE (6)	1,40379
		PLÁSTICO PREFORMADO (7)	1,15386
		TOL (8)	0,15669
		VIDRIO TEMPLADO (9)	1,25622
		CAÑA (10)	0,01914
		MALLA (11)	0,07199
		HIERRO – MADERA (12)	0,15233
16	VENTANAS	NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO (2)	1,21861
		HIERRO (3)	0,82744
		MADERA COMUN (4)	0,53548
		MADERA FINA (5)	0,70870
		PLASTICO PREFORMADO (6)	0,08700
		CAÑA (7)	0,07675
		MADERA MALLA (8)	0,30461
17	VIDRIOS	NO TIENE (1)	0,00000
		MALLA (2)	0,00000
		VIDRIO COMÚN (3)	0,08009
		VIDRIO TEMPLADO (4)	0,87923
		VIDRIO CATEDRAL (5)	0,24094
18	CUBREVENTANA S	NO TIENE (1)	0,00000
		ALUMINIO (2)	0,96223
		HIERRO (3)	0,41864
		MADERA COMUN (4)	0,34991
		MADERA FINA (5)	0,48070



4	INSTALACIONES	19	CLOSETS	ENROLLABLE (6)	1,06247
				NO TIENE (1)	0,00000
				MADERA FINA (2)	1,69317
				MADERA COMUN (3)	1,02562
				ALUMINIO (4)	1,94385
				TOL – HIERRO (5)	1,88591
		20	SANITARIAS	NO TIENE (1)	0,00000
				POZO CIEGO (2)	0,24807
				CANALIZACION AGUAS SERVIDAS (3)	0,21746
				CANALIZACION AGUAS LLUVIAS (4)	0,21746
				CANALIZACION COMBINADAS (5)	0,61131
		21	BAÑOS	NO TIENE (1)	0,00000
				LETRINA (2)	0,41738
				COMÚN (3)	0,31940
				MEDIO BAÑO (4)	0,24943
				1 BAÑO (5)	0,31969
				2 BAÑOS (6)	0,63938
				3 BAÑOS (7)	0,95926
				4 BAÑOS (8)	1,27895
				+ DE 4 BAÑOS (9)	1,91824
		22	ELÉCTRICAS	NO TIENE (1)	0,00000
				ALAMBRE EXTERIOR (2)	1,06972
				TUBERIA EXTERIOR (3)	1,10717
				EMPOTRADAS (4)	1,17848
		23	ESPECIALES	NO TIENE (1)	0,00000
				ASCENSOR (33)	0,00000
				PISCINA DE NATACIÓN (16)	0,00000
				SAUNA-TURCO-HIDROMASAJE (28)	4,46975
				BARBACOA (29)	0,61030

Para el caso de galpones de bodegas, talleres y otros similares; al valor del metro cuadrado de edificación se aplicará un coeficiente corrector de **0,55**.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, en relación a la vida útil de los materiales de la estructura de la edificación (edad de la edificación) y por el estado de conservación de la edificación en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de muy bueno, bueno, regular, malo y obsoleto.

Si la edificación es intervenida con procesos técnicos constructivos en reparaciones integrales en su estructura y acabados, la edad y estado de conservación se considerará a partir del año de dicha intervención.





TABLA DE COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA EDIFICACIÓN

DEPRECIACIÓN POR LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN																						
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD																						
AÑOS CUMPLIDOS	APORTICADO								SOPORTANTES													
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Acero	Caña	Misto (Metal/Horm.)	Pistaje de H.A.	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapiel	Caña	Fibrocemento	Gypsum	Prefabricado/lt Simple	Madera Común	Madera Procesada fina	Malla	Zinc	Lona	Piedra	
	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
3-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
5-6	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	
7-8	0,96	0,96	0,95	0,95	0,96	0,95	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,95	0,95	0,96	0,96	0,95	0,96	
9-10	0,94	0,94	0,94	0,93	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92	0,93	0,94	0,94	0,94	0,93	0,94	0,94	0,94	0,93	0,94	
11-12	0,93	0,93	0,92	0,92	0,93	0,92	0,93	0,93	0,91	0,91	0,90	0,92	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,93	0,93	0,92	0,93	
13-14	0,92	0,91	0,91	0,90	0,91	0,90	0,91	0,92	0,90	0,89	0,89	0,90	0,92	0,91	0,92	0,90	0,91	0,92	0,92	0,90	0,92	
15-16	0,90	0,90	0,89	0,88	0,90	0,88	0,90	0,90	0,88	0,87	0,87	0,88	0,90	0,90	0,90	0,88	0,89	0,90	0,90	0,88	0,90	
17-18	0,89	0,88	0,87	0,87	0,88	0,87	0,88	0,89	0,86	0,85	0,85	0,87	0,89	0,88	0,89	0,87	0,87	0,89	0,89	0,87	0,89	
19-20	0,87	0,87	0,86	0,85	0,87	0,85	0,87	0,87	0,84	0,83	0,83	0,85	0,87	0,87	0,87	0,85	0,86	0,87	0,87	0,85	0,87	
21-22	0,86	0,85	0,84	0,83	0,85	0,83	0,86	0,86	0,83	0,82	0,81	0,83	0,86	0,85	0,86	0,83	0,84	0,86	0,86	0,83	0,86	
23-24	0,85	0,84	0,83	0,82	0,84	0,82	0,84	0,85	0,81	0,80	0,79	0,82	0,85	0,84	0,85	0,82	0,83	0,85	0,85	0,82	0,85	
25-26	0,83	0,82	0,81	0,80	0,82	0,80	0,83	0,83	0,79	0,78	0,77	0,80	0,83	0,82	0,83	0,80	0,81	0,83	0,83	0,80	0,83	
27-28	0,82	0,81	0,80	0,79	0,81	0,79	0,81	0,82	0,77	0,76	0,75	0,78	0,82	0,81	0,82	0,78	0,80	0,82	0,82	0,78	0,82	
29-30	0,80	0,79	0,78	0,77	0,79	0,77	0,80	0,80	0,76	0,74	0,73	0,77	0,80	0,79	0,80	0,77	0,78	0,80	0,80	0,77	0,80	
31-32	0,79	0,78	0,77	0,76	0,78	0,76	0,79	0,79	0,74	0,72	0,71	0,75	0,79	0,78	0,79	0,75	0,77	0,79	0,79	0,75	0,79	
33-34	0,78	0,76	0,75	0,74	0,76	0,74	0,77	0,78	0,72	0,71	0,69	0,74	0,78	0,76	0,78	0,74	0,75	0,78	0,78	0,74	0,78	
35-36	0,76	0,75	0,73	0,72	0,75	0,72	0,75	0,76	0,70	0,69	0,68	0,72	0,76	0,75	0,76	0,72	0,73	0,76	0,76	0,72	0,76	
37-38	0,75	0,73	0,72	0,70	0,73	0,70	0,74	0,75	0,69	0,67	0,66	0,70	0,75	0,73	0,75	0,70	0,72	0,75	0,75	0,70	0,75	
39-40	0,73	0,72	0,70	0,69	0,72	0,69	0,72	0,73	0,67	0,65	0,64	0,69	0,73	0,72	0,73	0,69	0,70	0,73	0,73	0,69	0,73	
41-42	0,72	0,70	0,69	0,67	0,70	0,67	0,71	0,72	0,65	0,63	0,62	0,67	0,72	0,70	0,72	0,67	0,69	0,72	0,72	0,67	0,72	
43-44	0,71	0,69	0,67	0,65	0,69	0,65	0,70	0,71	0,63	0,61	0,60	0,65	0,71	0,69	0,71	0,65	0,67	0,71	0,71	0,65	0,71	
45-46	0,69	0,67	0,66	0,64	0,67	0,64	0,68	0,69	0,62	0,60	0,58	0,64	0,69	0,67	0,69	0,64	0,66	0,69	0,69	0,64	0,69	
47-48	0,68	0,66	0,64	0,62	0,66	0,62	0,67	0,68	0,60	0,58	0,56	0,62	0,68	0,66	0,68	0,62	0,64	0,68	0,68	0,62	0,68	
49-50	0,66	0,64	0,62	0,60	0,64	0,60	0,65	0,66	0,58	0,56	0,54	0,60	0,66	0,64	0,66	0,60	0,62	0,66	0,66	0,60	0,66	
51-52	0,65	0,63	0,61	0,59	0,63	0,59	0,64	0,65	0,56	0,54	0,52	0,59	0,65	0,63	0,65	0,59	0,61	0,65	0,65	0,59	0,65	
53-54	0,64	0,61	0,59	0,57	0,61	0,57	0,62	0,64	0,55	0,52	0,50	0,57	0,64	0,61	0,64	0,57	0,59	0,64	0,64	0,57	0,64	
55-56	0,62	0,60	0,58	0,55	0,60	0,55	0,61	0,62	0,53	0,50	0,48	0,55	0,62	0,60	0,62	0,55	0,58	0,62	0,62	0,55	0,62	
57-58	0,61	0,58	0,56	0,54	0,58	0,54	0,59	0,61	0,51	0,49	0,47	0,54	0,61	0,58	0,61	0,54	0,56	0,61	0,61	0,54	0,61	
59-60	0,59	0,57	0,55	0,52	0,57	0,52	0,58	0,59	0,49	0,47	0,45	0,52	0,59	0,57	0,59	0,52	0,55	0,59	0,59	0,52	0,59	
61-62	0,58	0,55	0,53	0,50	0,55	0,50	0,57	0,58	0,48	0,45	0,43	0,50	0,58	0,55	0,58	0,50	0,53	0,58	0,58	0,50	0,58	
63-64	0,57	0,54	0,52	0,49	0,54	0,49	0,55	0,57	0,46	0,43	0,41	0,49	0,57	0,54	0,57	0,49	0,52	0,57	0,57	0,49	0,57	
65-66	0,55	0,52	0,50	0,47	0,52	0,47	0,54	0,55	0,44	0,41	0,39	0,47	0,55	0,52	0,55	0,47	0,50	0,55	0,55	0,47	0,55	
67-68	0,54	0,51	0,49	0,45	0,51	0,45	0,52	0,54	0,42	0,39	0,37	0,45	0,54	0,51	0,54	0,45	0,48	0,54	0,54	0,45	0,54	
69-70	0,52	0,49	0,47	0,44	0,49	0,44	0,51	0,52	0,41	0,37	0,35	0,44	0,52	0,49	0,52	0,44	0,47	0,52	0,52	0,44	0,52	
71-72	0,51	0,48	0,45	0,42	0,48	0,42	0,49	0,51	0,39	0,36	0,33	0,42	0,51	0,48	0,51	0,42	0,45	0,51	0,51	0,42	0,51	
73-74	0,50	0,46	0,44	0,40	0,46	0,40	0,48	0,50	0,37	0,34	0,31	0,40	0,50	0,46	0,50	0,40	0,44	0,50	0,50	0,40	0,50	
75-76	0,48	0,45	0,42	0,39	0,45	0,39	0,46	0,48	0,35	0,32	0,29	0,39	0,48	0,45	0,48	0,39	0,42	0,48	0,48	0,39	0,48	
77-78	0,47	0,43	0,41	0,37	0,43	0,37	0,45	0,47	0,34	0,30	0,27	0,37	0,47	0,43	0,47	0,37	0,41	0,47	0,47	0,37	0,47	
79-80	0,45	0,42	0,39	0,35	0,42	0,35	0,44	0,45	0,32	0,28	0,26	0,35	0,45	0,42	0,45	0,35	0,39	0,45	0,45	0,35	0,45	
81-82	0,44	0,40	0,37	0,34	0,40	0,34	0,42	0,44	0,30	0,26	0,24	0,34	0,44	0,40	0,44	0,34	0,37	0,44	0,44	0,34	0,44	
83-84	0,43	0,39	0,36	0,32	0,39	0,32	0,41	0,43	0,28	0,25	0,22	0,32	0,43	0,39	0,43	0,32	0,36	0,43	0,43	0,32	0,43	
85-86	0,41	0,37	0,34	0,30	0,37	0,30	0,39	0,41	0,27	0,23	0,20	0,30	0,41	0,37	0,41	0,30	0,34	0,41	0,41	0,30	0,41	
87-88	0,40	0,36	0,33	0,29	0,36	0,29	0,38	0,40	0,25	0,21	0,18	0,29	0,40	0,36	0,40	0,29	0,33	0,40	0,40	0,29	0,40	
89 o más	0,39	0,35	0,32	0,28	0,35	0,28	0,37	0,39	0,24	0,20	0,17	0,28	0,39	0,35	0,39	0,28	0,32	0,39	0,39	0,28	0,39	



TABLA DE COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN					
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN					
AÑOS CUMPLIDOS	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0,70	0,50	0
3-4	1	0,84	0,70	0,50	0
5-6	1	0,81	0,68	0,48	0
7-8	1	0,80	0,67	0,48	0
9-10	1	0,79	0,65	0,47	0
11-12	1	0,77	0,64	0,46	0
13-14	1	0,76	0,63	0,45	0
15-16	1	0,75	0,62	0,44	0
17-18	1	0,73	0,61	0,44	0
19-20	1	0,72	0,60	0,43	0
21-22	1	0,70	0,59	0,42	0
23-24	1	0,69	0,58	0,41	0
25-26	1	0,68	0,56	0,40	0
27-28	1	0,66	0,55	0,40	0
29-30	1	0,65	0,54	0,39	0
31-32	1	0,64	0,53	0,38	0
33-34	1	0,62	0,52	0,37	0
35-36	1	0,61	0,51	0,36	0
37-38	1	0,60	0,50	0,36	0
39-40	1	0,58	0,49	0,35	0
41-42	1	0,57	0,47	0,34	0
43-44	1	0,56	0,46	0,33	0
45-46	1	0,54	0,45	0,32	0
47-48	1	0,53	0,44	0,31	0
49-50	1	0,52	0,43	0,31	0
51-52	1	0,50	0,42	0,30	0
53-54	1	0,49	0,41	0,29	0
55-56	1	0,48	0,40	0,28	0
57-58	1	0,46	0,38	0,27	0
59-60	1	0,45	0,37	0,27	0
61-62	1	0,43	0,36	0,26	0
63-64	1	0,42	0,35	0,25	0
65-66	1	0,41	0,34	0,24	0
67-68	1	0,39	0,33	0,23	0
69-70	1	0,38	0,32	0,23	0



71-72	1	0,37	0,31	0,22	0
73-74	1	0,35	0,29	0,21	0
75-76	1	0,34	0,28	0,20	0
77-78	1	0,33	0,27	0,19	0
79-80	1	0,31	0,26	0,19	0
81-82	1	0,30	0,25	0,18	0
83-84	1	0,29	0,24	0,17	0
85-86	1	0,27	0,23	0,16	0
87-88	1	0,26	0,22	0,15	0
89 o más	1	0,25	0,21	0,15	0

TABLA PARA LA VALORACIÓN DE INVERSIONES PERMANENTES

COD	DESCRIPCIÓN	COD	DESCRIPCIÓN	VALOR	UNIDAD
1	CANAL DE RIEGO	3	REVESTIDO ARENA/CEMENTO	31.38	ML
1	CANAL DE RIEGO	2	ENTUBADO	28.42	ML
1	CANAL DE RIEGO	1	TIERRA	6.68	M3
2	ESTANQUE SIN REVESTIMIENTO	4	N/D	9.20	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	8	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	7	PIEDRA	42.88	M2
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	6	ARENA/CEMENTO	178.25	M3
3	ESTANQUE CON REVESTIMIENTO	5	LADRILLO	75.70	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	16	CESPED	4.26	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	15	HORMIGON ARMADO	25.00	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	10	ARENA/CEMENTO	16.72	M2
4	CANCHAS DEPORTIVAS	9	TIERRA	2.00	M2
5	CAMINO Terciario	11	LASTRE	11.68	M2
6	CAMINO SECUNDARIO	12	PIEDRA	4.94	M2
7	CAMINO PRIMARIO	13	CEMENTO	20.00	M2
8	PATIO INTERIOR	17	CEMENTO	14.38	M2
8	PATIO INTERIOR	14	CESPED	4.26	M2
9	PISCINA	20	TIERRA	13.97	M3
9	PISCINA	19	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
9	PISCINA	18	HORMIGON ARMADO -BALDOSA	344.22	M3



10	CERRAMIENTO	25	MALLA	57.40	ML
10	CERRAMIENTO	24	ALAMBRE	8.52	ML
10	CERRAMIENTO	23	BLOQUE	58.09	ML
10	CERRAMIENTO	22	LADRILLO	72.21	ML
10	CERRAMIENTO	21	TAPIAL	19.39	ML
11	INVERNADERO	32	MADERA	8.96	M2
11	INVERNADERO	27	HIERRO	13.44	M2
11	INVERNADERO	26	ALUMINIO	22.40	M2
12	CAMINO DE HERRADURA	28	TIERRA	2.00	M2
13	TANQUE	29	HORMIGON ARMADO	260.32	M3
14	PARQUEADERO	31	TIERRA	2.00	M2
14	PARQUEADERO	30	CEMENTO	14.38	M2
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	33	ARENA/CEMENTO	76	M3
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	34	MADERA	8	M3
15	SAUNA/TURCO/HIDRO	35	HIERRO	10,76	M3
16	INSTALACIONES ESPECIALES	36	TRANSFORMADOR ESPECIAL	33668,33	U
16	INSTALACIONES ESPECIALES	37	INSTALACIONES VARIAS (ALARMAS Y MEDIDORES)	34456,55	U
17	OTROS RUBROS	38	DETALLE DE LA INVERSION	-----	-----

Para determinar el valor metro cuadrado de la edificación y el valor total de la edificación, se aplicará la siguientes formulas:

Valor m². de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación por la edad x factor de estado de conservación de la edificación.

Fórmula del valor metro cuadrado de edificación:

$$Vm^2 = \sum Fr * Cc * Fde * Fec$$

Donde:

Vm² = VALOR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

Fr = FACTORES PARTICIPACIÓN POR RUBRO

Cc = COEFICIENTE DE CORRELACIÓN

Fde = FACTOR DEPRECIACIÓN POR EDAD

Fec = FACTOR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Valor de la edificación = Valor m². de la edificación x superficies de cada bloque.



Fórmula del valor de la edificación:

$$VE = Vm^2 * Sbe$$

Donde:

VE = VALOR EDIFICACIÓN

Vm² = VALOR METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

Sbe = SUPERFICIE DE BLOQUE DE EDIFICACIÓN

Artículo 9.- ACTUALIZACIÓN DE AVALÚOS DE PREDIOS URBANOS SUJETOS A CASOS ATÍPICOS Y EXPROPIACIONES.

La modificación del valor de la propiedad se realizará cuando solicite el propietario a su costa, en este sentido, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá a solicitud de parte interesada la revisión del avalúo vigente, en lo que respecta a los elementos: Suelo, edificaciones y obras complementarias, determinadas en esta Ordenanza, se aplicará en los siguientes casos:

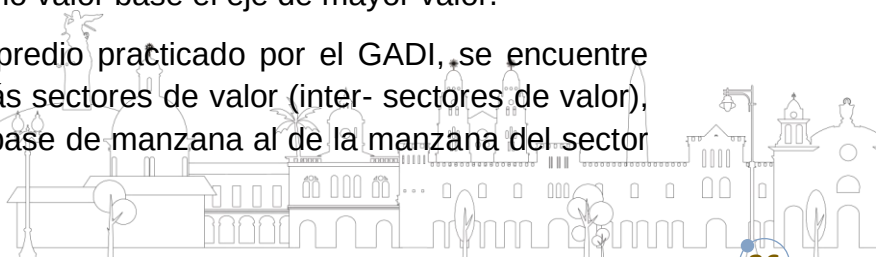
a) Casos atípicos.

Se considerará la valoración individual especial a predios que tengan condiciones o características que superen los rangos establecidos en las tablas de coeficientes de modificación del valor del suelo tales como:

- Quebradas, pendientes, laderas, ríos y otros, que afecten notablemente al valor de la propiedad, considerando el área específica afectada, para cuyo efecto el avalúo será el resultado del producto del valor base de la manzana por los factores de afectación de depreciación máxima del valor base del suelo.
- Cuando un predio se encuentre en uno o varios ejes de valor y que tengan frente que no cumpla con la dimensión mínima establecida en la zonificación de la normativa vigente del PUGS o que su mayor superficie de terreno no tenga influencia directa del eje.

Para estos casos se considerará el área específica con influencia directa con el eje de valor, a la superficie producto del frente del predio por el fondo del lote tipo de la manzana, área que adoptará el valor del eje y el área restante se considerará el valor base de la manzana.

- Cuando un predio se encuentre en la intersección de dos o más ejes de valor, se tomará como valor base el eje de mayor valor.
- Cuando el avalúo del predio practicado por el GADI, se encuentre ubicado entre dos o más sectores de valor (inter- sectores de valor), se tomará como valor base de manzana al de la manzana del sector de mayor valor.





Valoración para expropiaciones prediales.

Para la expropiación parcial o total de predios la determinación del justo precio se ejecutará el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación conforme lo dispuesto en la Sección III, de la Adquisición de Bienes Inmuebles, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, considerando los siguientes elementos valorizables tales como: Cerramientos, cultivos, plantaciones perennes y forestales, obras internas, lucro cesante, traslado y otras contingencias, y, otras obras complementarias que se consideren de condición permanente que hayan sido realizadas únicamente por la acción y a costo del propietario.

En cuanto a indemnización de cultivos, plantaciones perennes y forestales que afecten a la propiedad, se determinará el costo de producción, rendimientos, valor referencial por unidad de medida, nivel tecnológico, densidad de siembra, edad y estado de mantenimiento, solicitando información proporcionada por el MAG u otras entidades que tengan datos de esta naturaleza.

Artículo 10.- REVISIÓN DEL AVALÚO. - El artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD determina que: “las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.” De igual manera el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en su parte pertinente señala: “... Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.” en este sentido, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá a solicitud de parte interesada la revisión del avalúo vigente.

Artículo 11.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos podrán pedir, que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 12.- NOTIFICACIÓN. – Concluido el proceso de la actualización del valor de la propiedad, la Dirección Financiera notificará por la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder



por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización, conforme lo dispuesto en el artículo 107 del Código Tributario y artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 del Código Tributario y el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Artículo 14.- CERTIFICACION DE AVALUOS. - La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los propietarios, previa la revisión de no tener deudas pendientes con la Municipalidad.

Artículo 15.- VIGENCIA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de enero del 2024 sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Artículo 16.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de ésta Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la formación, administración y la actualización del avalúo y del catastro predial urbano.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, a los 8 días del mes de diciembre de 2023.

Ing. Álvaro Castillo Aguirre.MBA
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**

Abg. Marco Castro Michilena
SECRETARIO GENERAL DE ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente “**LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**”, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones extraordinarias del miércoles 06 y viernes 08 de diciembre de 2023.

Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. - A los 12 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025.**, al alcalde del cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva.

Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA. – Ibarra, a los 14 días del mes de diciembre del año 2023.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 de Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, **SANCIONO la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025..**

Ing. Álvaro Castillo Aguirre. MBA
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN IBARRA**



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
San Miguel de Ibarra



ALCALDÍA
IBARRA

Proveyó y firmó el señor Ing. Álvaro Ramiro Castillo Aguirre. MBA, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra, la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL AVALÚO Y CATASTRO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025**, a los 14 días del mes de diciembre de 2023. **LO CERTIFICO.**

Abg. Marco Castro Michilena

SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

