**Base para el cálculo de los índices de revalorización del suelo por cambios en la clasificación y /o uso del suelo por Administración Zonal**

**Nota explicativa del índice:**

Los índices de revalorización se encuentran expresados en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza y son utilizados en la fórmula de cálculo de COD por cambios en el uso y clasificación del suelo para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la ordenanza.

Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada

Valor promedio de las AIVA de partida

Ejemplo: AZ Calderón: Cambio propuesto de RESIDENCIAL URBANO 1 a RESIDENCIAL URBANO 3

Índice de revalorización= Valor promedio de RU3

Valor promedio de RU1

Índice de revalorización = 87,16 = 1,87

46,55

Índice de revalorización de Cambio de RESIDENCIAL URBANO 1 a RESIDENCIAL URBANO 3 =**1,87**

**AZ CALDERÓN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 8.540.862,00 | $ 397.588.147,10 | 46,55 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 22.584.983,00 | $ 1.491.937.255,60 | 66,0588169 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 4.183.469,00 | $ 364.662.035,00 | 87,1673807 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | No existe |  |  |
| EQUIPAMIENTO | 5.034.564,00 | $ 161.151.558,20 | 32,0090396 |
| INDUSTRIAL 2 | 1.073.457,00 | $ 136.758.294,00 | 127,399881 |
| INDUSTRIAL 3 | No existe |  |  |
| INDUSTRIAL 4 | No existe |  |  |
| MÚLTIPLE | 1.132.439,00 | $ 115.213.320,00 | 101,739096 |
| PATRIMONIAL | No existe |  |  |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 145.357,00 | $ 1.925.609,00 | 13,2474459 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | No existe |  |  |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 3.525.584,00 | $ 63.848.053,30 | 18,1099226 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 30.470.443,00 | $ 288.192.045,00 | 9,45808517 |
| RECURSO NATURAL | 8.514.627,00 | $ 71.912.136,20 | 8,44571773 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 1.244.673,00 | $ 3.242.792,00 | 2,6053365 |

**CENTRO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 661.198,00 | $ 38.381.256,40 | 58,0480528 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 5.377.317,00 | $ 342.831.400,85 | 63,7551033 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 9.521.276,00 | $ 863.692.642,00 | 90,7118586 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 36.729,00 | $ 6.465.743,00 | 176,039179 |
| EQUIPAMIENTO | 5.775.436,00 | $ 396.251.799,20 | 68,6098503 |
| INDUSTRIAL 2 | 72.453,00 | $ 2.701.618,00 | 37,2878694 |
| INDUSTRIAL 3 | No existe |  |  |
| INDUSTRIAL 4 | No existe |  |  |
| MÚLTIPLE | 413.144,00 | $ 108.131.305,00 | 261,727884 |
| PATRIMONIAL | No existe |  |  |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | No existe |  |  |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 497.787,00 | $ 7.541.637,00 | 15,1503294 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 25.380.237,00 | $ 227.023.695,73 | 8,94490054 |
| RECURSO NATURAL | 22.916,00 | $ 340.860,00 | 14,8743236 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | No existe |  |  |

**LOS CHILLOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 33.623.714,00 | $ 1.632.421.120,36 | 48,5496968 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 10.899.541,00 | $ 677.538.836,59 | 62,1621439 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 968.370,00 | $ 48.132.128,00 | 49,7042742 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 547.222,00 | $ 5.076.408,00 | 9,27668844 |
| EQUIPAMIENTO | 7.914.387,00 | $ 205.885.749,84 | 26,014112 |
| INDUSTRIAL 2 | 478.541,00 | $ 30.704.669,00 | 64,1630895 |
| INDUSTRIAL 3 | No existe |  |  |
| INDUSTRIAL 4 | 1.743.330,00 | $ 6.973.320,00 | 4 |
| MÚLTIPLE | 2.429.510,00 | $ 152.734.825,00 | 62,8665142 |
| PATRIMONIAL | No existe |  |  |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 1.404.297,00 | $ 22.339.188,81 | 15,907738 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | 875.114,00 | $ 8.829.921,00 | 10,0900237 |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 39.364.816,00 | $ 435.684.315,74 | 11,0678611 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 427.163.247,00 | $ 941.254.560,58 | 2,20350081 |
| RECURSO NATURAL | 130.863.202,00 | $ 573.292.591,31 | 4,38085407 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 9.512.464,00 | $ 14.552.321,25 | 1,52981617 |

**ELOY ALFARO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 500.489,00 | $ 22.163.416,21 | 44,2835231 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 15.281.456,00 | $ 1.023.642.072,00 | 66,9858992 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 9.712.530,00 | $ 882.896.368,80 | 90,9028203 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | No existe |  |  |
| EQUIPAMIENTO | 4.588.853,00 | $ 385.705.837,00 | 84,0527768 |
| INDUSTRIAL 2 | 889.992,00 | $ 100.462.433,80 | 112,880154 |
| INDUSTRIAL 3 | 10.780,00 | $ 1.131.900,00 | 105 |
| INDUSTRIAL 4 | No existe |  |  |
| MÚLTIPLE | 2.262.459,00 | $ 312.433.902,96 | 138,094835 |
| PATRIMONIAL | No existe |  |  |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 2.751,00 | $ 26.928,00 | 9,78844057 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | No existe |  |  |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 1.221.286,00 | $ 17.405.978,47 | 14,2521723 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 288.510.223,00 | $ 465.635.029,24 | 1,61392905 |
| RECURSO NATURAL | 264.758.709,00 | $ 298.567.599,36 | 1,12769699 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 604.658,00 | $ 904.365,68 | 1,49566479 |

**LA DELICIA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 19.097.043,00 | $ 1.215.806.347,74 | 63,664639 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 14.292.931,00 | $ 1.313.930.467,85 | 91,9286931 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 7.036.016,00 | $ 561.566.193,20 | 79,8130921 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 958.645,00 | $ 51.713.816,60 | 53,9446997 |
| EQUIPAMIENTO | 8.256.311,00 | $ 580.190.519,30 | 70,2723673 |
| INDUSTRIAL 2 | 1.113.668,00 | $ 124.582.045,00 | 111,866414 |
| INDUSTRIAL 3 | 4.403.364,00 | $ 254.002.946,00 | 57,6838404 |
| INDUSTRIAL 4 | 814.445,00 | $ 12.126.278,00 | 14,8890079 |
| MÚLTIPLE | 2.640.089,00 | $ 395.262.036,61 | 149,715421 |
| PATRIMONIAL | 303.323,00 | $ 1.093.475,00 | 3,60498544 |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 107.003,00 | $ 712.263,30 | 6,65647972 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | 1.717.116,00 | $ 1.669.200,52 | 0,97209537 |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 13.809.558,00 | $ 118.005.638,68 | 8,54521475 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 836.166.360,00 | $ 2.168.178.758,62 | 2,59299927 |
| RECURSO NATURAL | 514.124.888,00 | $ 1.006.795.373,55 | 1,95827006 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 30.221.735,00 | $ 35.516.282,15 | 1,17519005 |

**NORTE**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO de Suelo** | **Área total de los polígonos por uso de suelo** | **VALOR Total del suelo correspondiente al polígono (en base a AIVA)** | **VALOR x M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 8.595.978,00 | $ 1.186.171.310,55 | 137,991432 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | 526.182,00 | $ 157.933.260,00 | 300,149492 |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 26.307.272,00 | $ 3.967.611.792,50 | 150,818062 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 7.039.889,00 | $ 1.105.730.946,10 | 157,066531 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 189.945,00 | $ 24.174.301,00 | 127,270004 |
| EQUIPAMIENTO | 15.577.906,00 | $ 1.683.183.277,60 | 108,049392 |
| INDUSTRIAL 2 | No existe |  |  |
| INDUSTRIAL 3 | No existe |  |  |
| INDUSTRIAL 4 | No existe |  |  |
| MÚLTIPLE | 9.792.163,00 | $ 3.285.681.613,75 | 335,541965 |
| PATRIMONIAL | 395.956,00 | $ 50.546.555,00 | 127,657 |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 727.752,00 | $ 8.405.448,90 | 11,5498809 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | 926.592,00 | $ 2.000.611,50 | 2,15910724 |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 7.751.622,00 | $ 51.800.127,85 | 6,68248888 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 229.480.055,00 | $ 979.981.992,75 | 4,27044517 |
| RECURSO NATURAL | 294.552.106,00 | $ 501.466.371,40 | 1,70247084 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 131.128,00 | $ 521.997,50 | 3,98082408 |

**TUMBACO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO** | **AREA** | **VALOR** | **VALOR M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 33.949.490,00 | $ 2.350.796.693,30 | 69,2439472 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | 3.763.478,00 | $ 676.533.706,50 | 179,762897 |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 8.618.216,00 | $ 612.790.838,10 | 71,1041401 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 3.374.503,00 | $ 258.573.494,00 | 76,6256524 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 1.646.791,00 | $ 30.053.454,50 | 18,2497078 |
| EQUIPAMIENTO | 15.586.366,00 | $ 941.657.630,30 | 60,4154702 |
| INDUSTRIAL 2 | 1.253.033,00 | $ 48.218.195,30 | 38,4811855 |
| INDUSTRIAL 3 | 3.148.322,00 | $ 40.917.122,00 | 12,9964857 |
| INDUSTRIAL 4 | 1.206.218,00 | $ 15.136.134,00 | 12,5484233 |
| MÚLTIPLE | 3.987.305,00 | $ 306.503.346,00 | 76,869802 |
| PATRIMONIAL | 112.491,00 | $ 674.946,00 | 6 |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 869.787,00 | $ 17.462.844,50 | 20,0771505 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | 3.389.553,00 | $ 40.314.833,00 | 11,8938494 |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 48.976.825,00 | $ 1.050.106.197,20 | 21,4408794 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 424.795.381,00 | $ 2.547.378.841,42 | 5,99671973 |
| RECURSO NATURAL | 135.171.739,00 | $ 1.569.867.679,00 | 11,613875 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | 4.092.342,00 | $ 25.899.384,50 | 6,32874391 |

**QUITUMBE**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USO** | **AREA** | **VALOR** | **VALOR M2** |
|  |  |  |  |
| URBANO |  |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 | 397.675,00 | $ 34.620.671,00 | 87,0577004 |
| RESIDENCIAL URBANO 1A | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 1 QT | No existe |  |  |
| RESIDENCIAL URBANO 2 | 26.221.565,00 | $ 1.666.316.953,50 | 63,5475782 |
| RESIDENCIAL URBANO 3 | 8.435.487,00 | $ 693.701.009,00 | 82,2360356 |
| ÁREA DE PROMOCIÓN | 4.540.777,00 | $ 175.950.151,00 | 38,7489082 |
| EQUIPAMIENTO | 7.162.315,00 | $ 317.994.660,50 | 44,398307 |
| INDUSTRIAL 2 | 427.670,00 | $ 35.968.065,00 | 84,1023803 |
| INDUSTRIAL 3 | 2.315.200,00 | $ 143.787.470,00 | 62,1058526 |
| INDUSTRIAL 4 | 1,00 | $ - | 0 |
| MÚLTIPLE | 3.070.080,00 | $ 275.828.574,50 | 89,8441 |
| PATRIMONIAL | No existe |  |  |
|  |  |  |  |
| RURAL |  |  |  |
| RESIDENCIAL RURAL 1 | 111.410,00 | $ 1.688.996,00 | 15,1601831 |
| RESIDENCIAL RURAL 2 | No existe |  |  |
| AGRÍCOLA RESIDENCIAL | 874.662,00 | $ 10.594.561,50 | 12,1127493 |
| PROTECCIÓN ECOLÓGICA | 33.905.119,00 | $ 277.868.444,70 | 8,19547174 |
| RECURSO NATURAL | 819.313,00 | $ 4.639.754,92 | 5,66298218 |
| RECURSO NATURAL NO RENOVABLE | No existe |  |  |