

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, conforme lo prescribe el Artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) es una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

QUE, concordante con el considerando anterior, el Artículo 494 del COOTAD, prescribe que las Municipalidades y distritos metropolitanos deben actualizar en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales.

QUE, el Artículo 495 del COOTAD, determina la forma como se debe establecer el avalúo de la propiedad.

QUE, para este fin el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en atención a lo que disponen los Artículos 496 y 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe realizar cada bienio en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los Artículos 240 y 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo prescrito en los Artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE

La "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del cantón Guayaquil, para el bienio 2012 - 2013.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Rural del Cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, esto es fuera del límite Urbano, Fuera de los perímetros de regulación urbanística del límite Urbano de las cabeceras parroquiales en las Parroquias Rurales, Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja, Puná, y en el área considerada como expansión urbana en Chongón y Pascuales.

También se aplicará a los predios ubicados dentro del Sector considerado como el Estuario del Cantón Guayaquil.

Art. 3.- Documentación Técnica.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- 3.1. Las tablas que contienen los valores base por Has. de Tierra según su zona de Influencia, clase de tierra, y ubicación; Factores de Aumento o Reducción del Valor por hectárea de Terreno, Construcciones e infraestructura bioacuática.
- 3.2. El plano de valores base del suelo, según su zona de influencia, clase de tierra y ubicación.
- 3.3. Cartografía Digital

Art. 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro, mantener y actualizar la información catastral y la cartografía digital, para calcular el valor de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio.

CAPITULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 5.- Catastro predial.- Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del Cantón; Los que contienen la información predial en la Ficha Catastral Predial Rural que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital de acuerdo a:

- 5.1. **Aspectos jurídicos:** Registro de la documentación catastral, relacionada con el derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, a través de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y el correspondiente registro catastral o código catastral.
- 5.2. **Aspectos físico-técnicos:** Registro de los linderos y de las características y mensuras del terreno, edificios, construcciones, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada y en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.
- 5.3. **Aspectos tributarios o fiscales:** Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 6.- El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

6.1.- El Catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios.

6.1.1. El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos 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; y levantamiento planimétrico con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84.

6.2.- Planos o Registro Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las Construcciones existentes (deslinde predial).

- Fotografías aéreas.
- Imágenes satelitales.
- Cartografía digital a nivel del predio, edificaciones e infraestructura bioacuática, que incluye las zonas de influencia y las clases de tierra.
- Levantamiento Planimétrico utilizando sistemas de Posicionamiento Global (G.P.S.) Y Estaciones Totales.

Art. 7.- El valor de la propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, de las mejoras, Infraestructura bioacuática, sembríos, entre otros, 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización (COOTAD).

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

7.1. Valor del Suelo.- que es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de parcelas o lotes de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o lote.

En los cuadros que se detallan a continuación se establecen los valores bases por zonas de influencia y clases de tierra.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013". 4

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONAS	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
ZONA 2	PASCUALES	Superficie ubicada en el norte del Cantón Guayaquil en la parroquia rural Pascuales, entre el límite urbano por el este, límite del Cantón por el oeste, sector 49 en el norte y la zona 3 en el sur	II	7299
			III	6635
			IV	5441
			V	4512
			VI	3649
			VII	2986
			VIII	2654
			ZONA 3	PASCUALES
III	4213			
IV	3455			
V	2865			
VI	2317			
VII	1896			
VIII	1685			
CHONGÓN	Superficie ubicada en la parroquia rural Chongón, entre el límite con la parroquia Rural Pascuales, el Estuario, límite con la parroquia J. Gómez Rendón, y el límite con la Provincia de Santa Elena.	II		
		III		4213
		IV		3455
		V		2865
		VI		2317
		VII		1896
		VIII		1685

CUADROS DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONAS	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
ZONA 4	CHONGON	Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Guayaquil-Progreso-Playas.	II	8.385
			III	7.623
			IV	6.251
			V	5.184
			VI	4.193
			VII	3.430
			VIII	3.049
			JUAN GOMEZ RENDON Y MORRO	Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Guayaquil-Progreso-Playas.
	III	5.082		
	IV	4.167		
	V	3.456		
	VI	2.795		
	VII	2.287		
	VIII	2.033		
	POSORJA	Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Data-Posorja.		
			III	5.051
			IV	4.142
			V	3.435
			VI	2.778
			VII	2.273
			VIII	2.020

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013". 5

CUADROS DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONAS	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
ZONA 5	CHONGON	Esta superficie se ubica entre el manglar y la parroquia El Morro	II	2,529.00
			III	2,529.00
			IV	1,885.00
			V	1,563.00
			VI	1,264.00
			VII	1,035.00
			VIII	920.00
			JUAN GOMEZ RENDON	Sin considerar los predios que se ubican al pie de la vía progreso-playas al resto de la parroquia le corresponde zona 5
	III	4,180.00		
	IV	3,428.00		
	V	2,842.00		
	VI	2,299.00		
	VII	1,881.00		
	VIII	1,672.00		
	MORRO	Sin considerar los predios que se ubican al pie de la vía progreso-playas, y la zona de manglares, al resto de la parroquia le corresponde zona 5		
			III	3,344.00
			IV	2,742.00
			V	2,274.00
			VI	1,839.00
			VII	1,505.00
			VIII	1,338.00
			POSORJA	Sin considerar los predios que se ubican al pie de la vía Data-Posorja, y la zona de manglares, al resto de la parroquia le corresponde zona 5
	III	2,746.00		
	IV	2,251.00		
V	1,867.00			
VI	1,510.00			
VII	1,236.00			
VIII	1,098.00			

CUADROS DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONA	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
ZONA 5	TENGUEL	Sin considerar los predios que se ubican al pie de la vía Panamericana, y la zona de manglares, al resto de la parroquia le corresponde zona 5	II	3,020.00
			III	2,746.00
			IV	2,251.00
			V	1,867.00
			VI	1,510.00
			VII	1,236.00
			VIII	1,098.00
			PUNA	Sin considerar los predios que se ubican en la zona de manglares, al resto de la parroquia le corresponde zona 5
	III	1,561.00		
	IV	1,280.00		
	V	1,061.00		
	VI	858.00		
	VII	702.00		
	VIII	624.00		

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013". 6

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONA 6	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
	TENGUEL	Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Panamericana	II	4,404.00
			III	4,004.00
			IV	3,283.00
			V	2,723.00
			VI	2,202.00
			VII	1,802.00
			VIII	1,602.00

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONA 7	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
	CHONGON	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II	1,162.00
			III	1,056.00
			IV	866.00
			V	718.00
			VI	581.00
			VII	475.00
			VIII	422.00
	J. G. RENDON	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II	1,597.00
			III	1,452.00
			IV	1,191.00
			V	987.00
			VI	799.00
			VII	653.00
			VIII	581.00
	MORRO	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II	929.00
			III	845.00
			IV	693.00
			V	574.00
			VI	465.00
			VII	380.00
			VIII	338.00
	POSORJA	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II	929.00
			III	845.00
			IV	693.00
			V	574.00
			VI	465.00
			VII	380.00
VIII			338.00	

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

7

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONA 7	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
	ESTUARIO	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II	1,162.00
			III	1,056.00
			IV	866.00
			V	718.00
			VI	581.00
			VII	475.00
			VIII	422.00
			PUNA	Predios ubicados en manglares y área montañosa
	III	508.00		
IV	417.00			
V	346.00			
VI	280.00			
VII	229.00			
VIII	203.00			
TENGUEL	Predios ubicados en manglares y área montañosa	II		
		III	845.00	
		IV	693.00	
		V	574.00	
		VI	465.00	
		VII	380.00	
		VIII	338.00	

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRÍCOLAS

ZONA 8	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
	CHONGON Y PASCUALES	Área protegida	720

**CUADRO DE VALORES BASE POR MT² PARA LOS PREDIOS
RURALES DE USO RECREACIONAL E INDUSTRIAL Y COMERCIAL**

RANGO SUPERFICIE (MT ²)			VALOR BASE POR MT ² 2012-2013
PARROQUIA	MAS DE	HASTA	\$
CHONGON PASCUALES POSORJA	0,00	5.000 m ²	\$ 1,60
	5.000 m ²	10.000 m ²	\$ 1,40
	10.000 m ²	30.000 m ²	\$ 1,20
	30.000 m ²	50.000 m ²	\$ 1,00
	50.000 m ²	EN ADELANTE	\$ 0,70
J. G. RENDON TENGUEL	0,00	5.000 m ²	\$ 1,30
	5.000 m ²	10.000 m ²	\$ 1,10
	10.000 m ²	30.000 m ²	\$ 0,90
	30.000 m ²	50.000 m ²	\$ 0,70
	50.000 m ²	EN ADELANTE	\$ 0,50
EL MORRO	0,00	5.000 m ²	\$ 1,00
	5.000 m ²	10.000 m ²	\$ 0,80
	10.000 m ²	30.000 m ²	\$ 0,60
	30.000 m ²	50.001 m ²	\$ 0,40
	50.000 m ²	EN ADELANTE	\$ 0,30
PUNA ESTUARIO	0,00	5.000 m ²	\$ 0,70
	5.000 m ²	10.000 m ²	\$ 0,60
	10.000 m ²	30.000 m ²	\$ 0,50
	30.000 m ²	50.000 m ²	\$ 0,30
	50.000 m ²	EN ADELANTE	\$ 0,10

**CUADRO DE VALORES BASE POR MT² PARA LOS
PREDIOS RURALES DE USO HABITACIONAL**

PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR BASE POR m ² 2012-2013 \$
		MAS DE	HASTA	
CHONGON PASCUALES POSORJA	Se Considera lotes de uso Habitacional a aquellos que formen parte de una Lotización o Parcelación de acuerdo a la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones	0,00	1.000 m ²	\$ 1,40
		1.000 m ²	5.000 m ²	\$ 1,30
		5.000 m ²	en adelante	\$ 1,20
J. G. RENDON TENGUEL		0,00	1.000 m ²	\$ 1,10
		1.000 m ²	5.000 m ²	\$ 1,00
		5.000 m ²	en adelante	\$ 0,90
EL MORRO		0,00	1.000 m ²	\$ 0,80
		1.000 m ²	5.000 m ²	\$ 0,70
		5.000 m ²	en adelante	\$ 0,60
PUNA ESTUARIO	0,00	1.000 m ²	\$ 0,40	
	1.000 m ²	5.000 m ²	\$ 0,30	
	5.000 m ²	en adelante	\$ 0,20	

Nota: Aquellos lotes o parcelas que presenten características especiales, serán valorados puntualmente dependiendo del caso.

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013". 9

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA									
CLASE	AGRICOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCION DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSION	PUNTAJE
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSION LIGERA	DE 56 A 67
III	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADAMENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSION MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENNES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RAPIDA	DE LENTA A MUY RAPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSION QUE LA CLASE3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RAPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSION QUE LA CLASE3	DE 29 A 37
VI	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRACTICAS DE CONSERVACIÓN	RELIEVE PLANO, DEL 25% AL 50%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RAPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	EROSION SEVERA A MODERADA	DE 20 A 28
VII	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRACTICAS DE CONSERVACION MUY BUENOS	RELIEVE MAYOR AL 50%	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RAPIDA	MUY POBRE	EROSION SEVERA A MODERADA	DE 9 A 19
VIII	DE GRANDES LIMITACIONES SOLO PARA VIDA SILVESTRE, RECREACIONAL Y PRESERVACION DE CUENCAS	MUY ESCARPADA O INUNDADA	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RAPIDA	MUY POBRE	MUY SEVERA	DE 1 A 8

- 7.2. Factores de Aumento o Reducción del Valor por hectárea de Terreno.-** A los precios unitarios por clase de tierra considerados base, se les podrá aplicar los factores de corrección de acuerdo al siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS	FACTORES
FORMA Regular-Irregular-Muy Irregular	0,50 – 1,20
TAMAÑO Proporción-Forma-Frente y Fondo	0,50 - 1,20
VIAS DE ACCESO Carretera principal-Vías secundarias-Lastradas-Servidumbres, ETC.	0,50 - 1,20
SERVICIOS Agua potable-Energía eléctrica Accesibilidad al riego-Ninguno	0,50 - 1,20
UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA Van desde la zona 2 hasta la zona 8	0,50 - 1,30
CLASES DE TIERRA Van desde la clase de tierra 2 hasta clase de tierra 8	0,40 - 1,20

- 7.2.1.** Para la aplicación de los factores relacionados con la ubicación por zona de influencia, clase de tierra, tamaño, forma, y vías de acceso se tomará en consideración lo prescrito en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil.

7.3.- Valoración de la edificación.- El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones e infraestructura bioacuática que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición, **PARA EFECTO DEL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES EN EL AREA RURAL, SE UTILIZARAN LOS VALORES QUE CONSTEN EN LOS CUADROS POR MT² DE CONSTRUCCION SEGÚN TIPO DE EDIFICACIONES, CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, DE ACUERDO A LO APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA DE AVALUOS DEL AREA URBANA.**

7.4.- Valoración de Construcciones Bioacuáticas.- El valor de la Infraestructura Bioacuática es el precio por Ha. De piscinas que se desarrollan sobre un lote o parcela, calculada por el método de reposición. Cuyos valores se detallan en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS			
CONSTRUCCION DE EXPLOTACION BIOACUATICA	TIPO DE EDIFICACION PROPUESTA		VALOR POR m ² 2012-2013
	LABORATORIO "ACUESPECIES"		\$ 210,00
	ESTANQUES DE ALEVINES		\$ 180,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 1	EXCELENTE	\$ 7.500,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 2	BUENA	\$ 5.500,00 \$ 4.500,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 3	REGULAR	\$ 3.500,00 \$ 2.300,00

Nota: A estos valores se le aplicaran los factores de depreciación.

7.5.- Valoración de construcciones de explotación agropecuaria.- El valor de las construcciones de explotación agropecuaria o especial se lo calculará por el método de reposición.

CONSTRUCCIONES DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	TIPO DE EDIFICACION PROPUESTA
	ESTABLOS
	CORRALES ORDINARIOS
	CORRALES DE EMBARQUE
	GALLINEROS
	CHANCHERAS
	BEBEDEROS
	BAÑOS GARRAPATICIDAS
	MOLINOS CONSTRUCCIONES
	SILOS
	CANALES DE RIEGO
	CANALES DE DRENAJE
	PILADORAS
	CRIADEROS
	INVERNADEROS
	TROJE
	AVICOLAS
	ALCANTARILLAS
	REPRESA
	RESERVORIOS DE AGUA
	ESTANQUES
	CAMINOS
	PUENTES
	MUELLES
	RELLENOS
	FUNICULARES
	TENDALES
	CERRAMIENTOS Y MUROS
	RAMPAS PARA ROMANAS
	COMPUERTAS
	POZOS DE AGUA
	EMPACADORAS
	OFICINAS DE ADMINISTRACION
TALLERES	
LABORATORIOS	
GALLERAS	
SECADORAS	
CLASIFICADOR DE SEMILLAS	

Nota: Aquellas Edificaciones que por su función y particularidad presenten características especiales, se valoraran puntualmente dependiendo del caso.

7.6.- El valor de reposición.- Se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para el caso de la presente ordenanza se establece el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción y por hectárea en caso de infraestructura bioacuática según sus características, estado y especificaciones técnicas aplicando los valores establecidos en el cuadro del área urbana.

7.7.- Factores por depreciación.- A los valores de reposición se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación de acuerdo al siguiente cuadro.

**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA EDIFICACION EN PORCENTAJE DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

EDAD		ESTRUCTURA		
		MADERA	MIXTA	METALICA Y H. ARMADO
AÑOS DE ANTIGÜEDAD	5 AÑOS	0,84	0,9	0,95 a 0,91
	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86
	10 A 14 AÑOS	0,34	0,6	0,85 a 0,81
	15 A 19 AÑOS	0	0,44	0,80 a 0,71
	20 A 29 AÑOS	0	0,28	0,70 a 0,61
	30 A 39 AÑOS	0	0	0,60 a 0,51
	40 Y MAS AÑOS	0	0	0,50 a 0,30

Art. 8.- Clasificación de los predios. Para efectos del catastro Rural los predios serán identificados de acuerdo al cuadro de clasificaciones de predios urbanos. Utilizando solo aquellas que puedan ser aplicables a los predios rurales.

Art. 9.- De las Actualizaciones y mantenimiento catastral. Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral rural.

Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar las siguientes actualizaciones al registro catastral tales como:

- 9.1. Inclusión / Reinclusión.
- 9.2. Fusión y División del lote.
- 9.3. Transferencia de dominio.
- 9.4. Rectificaciones por error en cabida, nombre, código, parroquia, número de manzana, parcela, lote, calle, recinto o lotización, etc.
- 9.5. Actualizaciones derivadas por la solicitud del Registro Catastral, prescritos por la Ordenanza de Edificaciones.

9.6. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.

9.7. Anulación por duplicidad de código

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral rural por el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro serán comunicadas a la Dirección Financiera mediante reporte que generará automáticamente el sistema informático catastral.

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones:

- a) Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la Ley.
- b) Aplicación de rebajas de acuerdo a la Ley.

Art. 10.- Inventario Catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un sistema de información geográfica municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, la información catastral será proporcionada a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPITULO III

DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área rural del cantón Guayaquil, esto es los que se encuentran fuera del límite urbano y de los límites de las cabeceras parroquiales, así como en el sector el Estuario del cantón, y dentro del nuevo límite Urbano de la parroquia urbana Posorja, cuyos predios se mantendrán en el sistema catastral rural. Haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2012 – 2013, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPITULO IV

DE LAS OBLIGACIONES

Art. 12.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a registrarlo en el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, inscrito en el Registro de la Propiedad así como los planos debidamente georeferenciados, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84.

CAPITULO V

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los predios que actualmente tienen aplicadas exoneraciones de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Anciano desde año 2002, no tendrán incremento alguno en los valores a pagar por concepto de impuesto predial rural y adicional para el bienio 2012-2013.

Las personas de la tercera edad, cuyo patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de Ley del Anciano, están exoneradas del impuesto predial únicamente hasta dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

Para el cálculo del impuesto predial rural correspondiente al año 2012, a los avalúos establecidos según las disposiciones de esta ordenanza, se aplicará los porcentajes que sean necesarios, dentro de los límites establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el valor resultante a pagarse sea igual al establecido para tales tributos en el 2011.

En consecuencia, el valor del impuesto predial rural para el 2012 permanecerá invariable con respecto al valor establecido para el año 2011.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

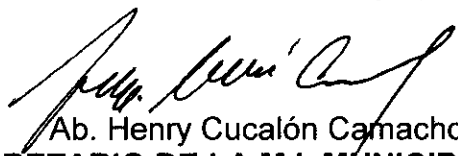
DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.


Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL


Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas veintidós y veintisiete de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 27 de diciembre de 2011


Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES
DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

15

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013"**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 28 de diciembre de 2011



Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, de la presente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 28 de diciembre de 2011



Ab. Henry Cucalón Camacho
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

ANEXO 1

PLANO DE VALORES POR HECTAREA PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2012-2013



PLANO DE VALORES POR HECTAREA PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013



0000000
1000000
2000000
3000000
4000000
5000000
6000000
7000000
8000000
9000000
10000000
11000000
12000000
13000000
14000000
15000000
16000000
17000000
18000000
19000000
20000000

APROBADO EN SESION DE
CONCEJO DE 27 DIC 2011

Henry Cevalón Camacho
Abg. Henry Cevalón Camacho
SECRETARIO
M.J. Municipalidad de Guayaquil

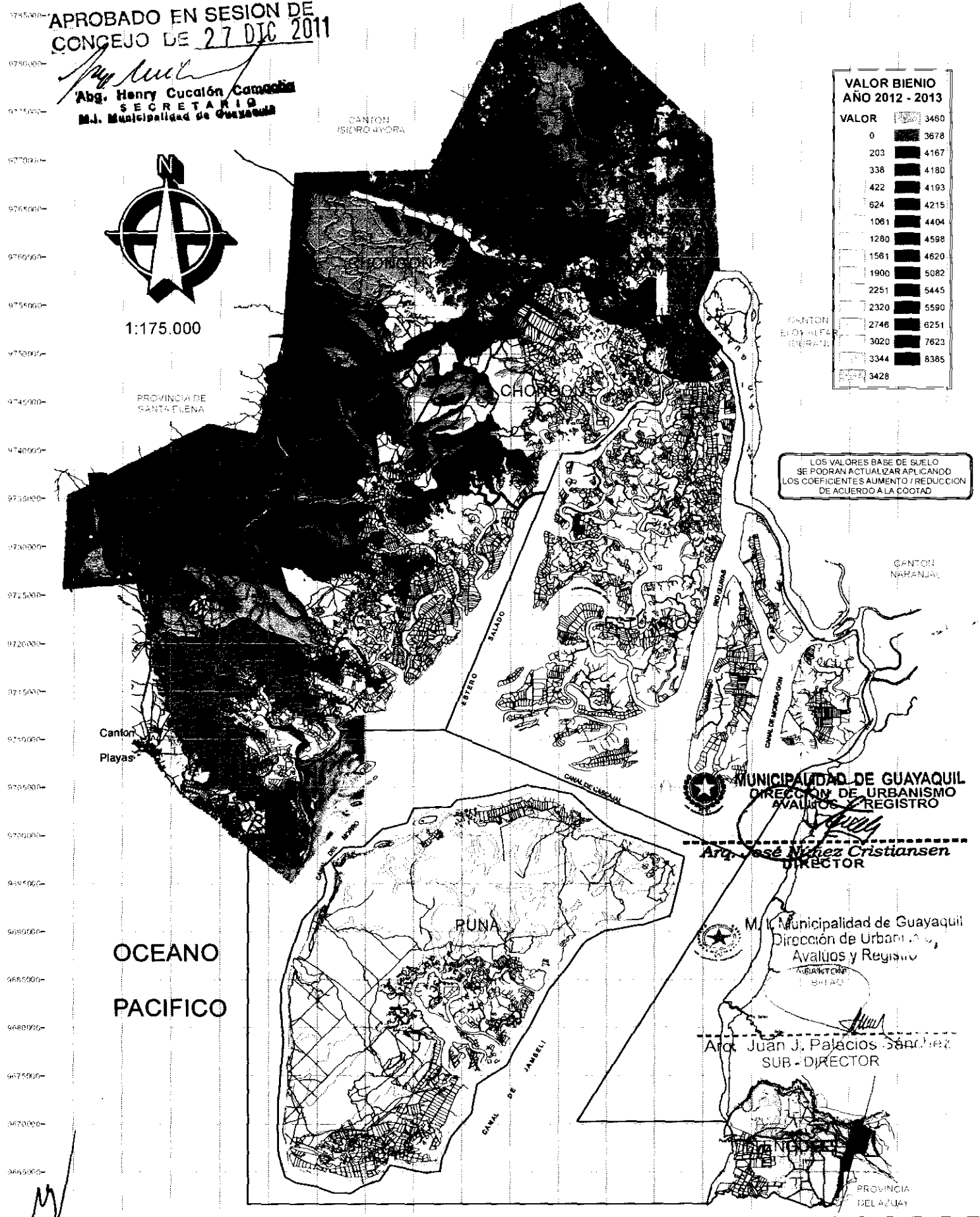


1:175.000

PROVINCIA DE
SANTA ELENA

VALOR BIENIO AÑO 2012 - 2013	
0	3460
203	3678
338	4167
422	4180
624	4193
1061	4215
1280	4404
1561	4598
1900	4620
2251	5082
2320	5445
2746	5590
3020	6251
3344	7623
3428	8385

LOS VALORES BASE DE SUELO
SE PODRAN ACTUALIZAR APLICANDO
LOS COEFICIENTES AUMENTO / REDUCCION
DE ACUERDO A LA COOTAD



MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCION DE URBANISMO
AVAIUOS Y REGISTRO
José Nñez Christiansen
Arq. José Nñez Christiansen
DIRECTOR

M.J. Municipalidad de Guayaquil
Dirección de Urbanismo,
Avaluos y Registro
Juan J. Palacios Sánchez
Arq. Juan J. Palacios Sánchez
SUB-DIRECTOR

PROVINCIA
DEL AZUAY

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal.- Guayaquil, enero 11 del 2012

El infrascrito Secretario Municipal, **CERTIFICA:** Que la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013”**, ha sido publicada para su vigencia y aplicación en la Gaceta Oficial No. 26, página 44, año 2 de fecha viernes 30 de diciembre del 2011; y, Registro Oficial (Suplemento) No. 616 de fecha martes 11 de enero del 2012.



Ab. Henry Cucalón Camacho
SECRETARIO DE LA M. I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL