

**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 los 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 en 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.

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 URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2012-2013"**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 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 urbana y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil, para el bienio "2012-2013"

**Artículo 2.- Ámbito.-** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados dentro del área urbana del cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido mediante la Ordenanza del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL, y dentro de los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja y Puná.

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

- 3.1. El plano de valores base por metro cuadrado de suelo según el sector y ubicación.
- 3.2. Los valores base de m<sup>2</sup> de suelo según los sectores catastrales, factores de aumento y reducción del suelo y construcciones.
- 3.3. Cartografía digital

**Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando 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.

**Artículo 5.- Terminología o definiciones.-** Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el **anexo No.1**.

## CAPITULO II

### DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

**Artículo 6.- 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 urbana que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital, de acuerdo a:

- 6.1. **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 código catastral.
- 6.2. **Aspectos físico-técnicos:** Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.
- 6.3. **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

**Artículo 7.-** El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

**7.1 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 o de las alícuotas de dominio, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

**7.2 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:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección; y levantamiento planimétrico con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

**7.3 Planos o Registros Cartográficos.-** Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas.
- Imágenes Satelitales
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Levantamiento planimétrico con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

**Artículo 8.- El valor de la Propiedad.-** Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones y de las mejoras que se hayan edificado sobre él 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 no 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:

**8.1. Valoración del Suelo.-** Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

En los cuadros que se detallan a continuación se establecen los valores bases del suelo por metro cuadrado por sectores catastrales.



M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

<b>CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO                      PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL                      BIENIO 2012 - 2013</b>		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
PEDRO CARBO	01	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 120,00
		\$ 140,00
		\$ 210,00
		\$ 260,00
		\$ 360,00
		\$ 420,00
		\$ 480,00
ROCA	02	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 120,00
		\$ 140,00
		\$ 180,00
		\$ 210,00
		\$ 260,00
		\$ 360,00
		\$ 420,00
ROCAFUERTE	03	\$ 108,00
		\$ 140,00
		\$ 180,00
		\$ 210,00
		\$ 260,00
		\$ 360,00
		\$ 420,00
		\$ 480,00
		\$ 580,00
OLMEDO	04	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 108,00
		\$ 110,00
		\$ 140,00
		\$ 210,00
		\$ 260,00
		\$ 360,00
		\$ 420,00
\$ 480,00		
BOLIVAR	05	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 108,00
		\$ 110,00
		\$ 140,00
AYACUCHO	06	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 110,00
		\$ 120,00
XIMENA	07	\$ 78,00
		\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 108,00
		\$ 110,00
GARCÍA MORENO	08	\$ 36,00
		\$ 42,00
		\$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 72,00
		\$ 78,00
		\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 110,00
\$ 120,00		
SUCRE	09	\$ 96,00
		\$ 108,00
		\$ 110,00
		\$ 120,00
		\$ 140,00

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013				
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013		
9 DE OCTUBRE	10	\$ 108,00		
		\$ 120,00		
		\$ 140,00		
		\$ 180,00		
		\$ 210,00		
TARQUI	11	\$ 260,00		
		\$ 84,00		
		\$ 96,00		
		\$ 108,00		
		\$ 120,00		
URDANETA	12	\$ 140,00		
		\$ 180,00		
		\$ 260,00		
		\$ 48,00		
		\$ 60,00		
URDANETA	12	\$ 66,00		
		\$ 72,00		
		\$ 78,00		
		\$ 85,00		
		\$ 96,00		
URDANETA	12	\$ 110,00		
		\$ 260,00		
		LETAMENDI	13	\$ 30,00
				\$ 42,00
				\$ 54,00
\$ 60,00				
\$ 72,00				
LETAMENDI	13	\$ 78,00		
		\$ 96,00		
		FEBRES CORDERO	14	\$ 18,00
				\$ 24,00
				\$ 42,00
\$ 48,00				
\$ 54,00				
FEBRES CORDERO	14	\$ 60,00		
		\$ 72,00		
		\$ 78,00		
		\$ 24,00		
		\$ 54,00		
LETAMENDI	15	\$ 30,00		
LETAMENDI	16	\$ 42,00		
LETAMENDI	17	\$ 54,00		
XIMENA	18	\$ 84,00		
XIMENA	18	\$ 96,00		
XIMENA	19	\$ 72,00		
XIMENA	19	\$ 96,00		
XIMENA	20	\$ 78,00		
XIMENA	20	\$ 96,00		
XIMENA	21	\$ 84,00		
XIMENA	21	\$ 96,00		
XIMENA	22	\$ 96,00		
XIMENA	23	\$ 24,00		
XIMENA	23	\$ 60,00		
XIMENA	23	\$ 78,00		
XIMENA	24	\$ 66,00		
XIMENA	24	\$ 96,00		
XIMENA	25	\$ 96,00		
XIMENA	25	\$ 120,00		

*Handwritten signature or mark.*

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
XIMENA	26	\$ 54,00
		\$ 84,00
		\$ 144,00
		\$ 180,00
TARQUI	27	\$ 18,00
		\$ 48,00
		\$ 84,00
TARQUI	28	\$ 0,60
		\$ 30,00
		\$ 78,00
		\$ 120,00
		\$ 140,00
TARQUI	29	\$ 72,00
		\$ 84,00
		\$ 110,00
TARQUI	30	\$ 78,00
		\$ 110,00
TARQUI	31	\$ 54,00
		\$ 84,00
		\$ 102,00
		\$ 110,00
		\$ 120,00
TARQUI	32	\$ 72,00
		\$ 110,00
TARQUI	33	\$ 96,00
		\$ 108,00
		\$ 120,00
		\$ 132,00
		\$ 180,00
		\$ 240,00
		\$ 360,00
		\$ 420,00
		\$ 480,00
TARQUI	34	\$ 84,00
TARQUI	35	\$ 84,00
		\$ 108,00
		\$ 120,00
		\$ 132,00
		\$ 156,00
TARQUI	36	\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 110,00
TARQUI	37	\$ 108,00
		\$ 132,00
		\$ 180,00
TARQUI	38	\$ 72,00
		\$ 96,00
TARQUI	39	\$ 12,00
		\$ 60,00
		\$ 84,00
		\$ 120,00
TARQUI	40	\$ 7,20
		\$ 14,40
		\$ 30,00
		\$ 72,00
		\$ 102,00
FEBRES CORDERO	41	\$ 20,40
		\$ 60,00

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
FEBRES CORDERO	42	\$ 6,00
		\$ 12,00
		\$ 18,00
		\$ 24,00
		\$ 36,00
		\$ 54,00
		\$ 78,00
LETAMENDI	43	\$ 18,00
LETAMENDI	44	\$ 18,00
XIMENA	45	\$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 66,00
		\$ 78,00
		\$ 84,00
XIMENA	46	\$ 66,00 \$ 96,00
XIMENA	47	\$ 84,00
PASCUALES	48	\$ 0,96
		\$ 3,60
		\$ 7,20
		\$ 9,60
		\$ 12,00
		\$ 14,40
		\$ 18,00
		\$ 30,00
		\$ 48,00
		\$ 54,00
\$ 60,00		
\$ 72,00		
PASCUALES	49	\$ 0,60
		\$ 0,96
		\$ 1,80
		\$ 3,60
		\$ 4,80
		\$ 7,20
		\$ 18,00
\$ 30,00		
\$ 72,00		
XIMENA	50	\$ 54,00 \$ 96,00
TARQUI	51	\$ 24,00
		\$ 42,00
		\$ 78,00
		\$ 96,00
TARQUI	52	\$ 36,00
		\$ 90,00
		\$ 108,00
TARQUI	53	\$ 36,00
		\$ 60,00
		\$ 78,00
TARQUI	54	\$ 36,00
		\$ 78,00
TARQUI	55	\$ 24,00
		\$ 60,00
TARQUI	56	\$ 17,00
		\$ 20,00
		\$ 48,00
		\$ 60,00

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
PASCUALES	57	\$ 6,00
		\$ 8,40
		\$ 18,00
		\$ 30,00
		\$ 60,00
TARQUI	58	\$ 1,80
		\$ 3,60
		\$ 6,00
		\$ 12,00
		\$ 18,00
		\$ 24,00
		\$ 30,00
		\$ 48,00
		\$ 60,00
		\$ 72,00
PASCUALES	59	\$ 3,00
		\$ 36,00
		\$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 78,00
TARQUI	60	\$ 8,40
		\$ 12,00
		\$ 18,00
		\$ 24,00
		\$ 30,00
		\$ 36,00
		\$ 48,00
		\$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 72,00
		\$ 84,00
		\$ 90,00
		\$ 96,00
TARQUI	61	\$ 3,60
		\$ 6,00
		\$ 12,00
		\$ 18,00
		\$ 24,00
		\$ 30,00
		\$ 36,00
		\$ 72,00
		\$ 84,00
		\$ 110,00
\$ 132,00		
\$ 168,00		
TARQUI	62	\$ 84,00
		\$ 96,00
TARQUI	63	\$ 84,00
		\$ 132,00
		\$ 240,00
TARQUI	64	\$ 72,00
		\$ 84,00
		\$ 132,00
TARQUI	65	\$ 96,00
		\$ 132,00
TARQUI	66	\$ 54,00
		\$ 78,00
		\$ 84,00
		\$ 96,00
		\$ 102,00
		\$ 108,00
		\$ 110,00
		\$ 132,00
		\$ 180,00
		\$ 420,00

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
TARQUI	67	\$ 96,00
		\$ 120,00
		\$ 240,00
TARQUI	68	\$ 54,00
		\$ 96,00
TARQUI	69	\$ 35,00
		\$ 78,00
TARQUI	70	\$ 36,00
		\$ 60,00
		\$ 78,00
TARQUI	71	\$ 60,00
		\$ 78,00
TARQUI	73	\$ 24,00
TARQUI	74	\$ 30,00
		\$ 60,00
TARQUI	75	\$ 24,00
TARQUI	76	\$ 12,00
		\$ 18,00
		\$ 30,00
		\$ 36,00
		\$ 54,00
		\$ 78,00
\$ 140,00		
TARQUI	77	\$ 36,00
		\$ 78,00
TARQUI	78	\$ 3,00
		\$ 75,00
XIMENA	79	\$ 84,00
		\$ 96,00
XIMENA	80	\$ 54,00
		\$ 84,00
XIMENA	81	\$ 30,00
		\$ 48,00
		\$ 65,00
XIMENA	82	\$ 30,00
		\$ 54,00
		\$ 65,00
		\$ 84,00
XIMENA	84	\$ 30,00
		\$ 54,00
		\$ 65,00
XIMENA	85	\$ 30,00
		\$ 45,00
XIMENA	86	\$ 0,60
		\$ 6,00
		\$ 9,60
		\$ 14,40
		\$ 24,00
		\$ 48,00
XIMENA	87	\$ 54,00
		\$ 84,00
TARQUI	88	\$ 72,00
		\$ 120,00
		\$ 144,00

M

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012 - 2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013
TARQUI	89	\$ 18,00 \$ 30,00 \$ 60,00
TARQUI	90	\$ 3,00 \$ 8,40 \$ 18,00 \$ 24,00 \$ 48,00 \$ 60,00 \$ 72,00 \$ 84,00 \$ 96,00 \$ 110,00 \$ 132,00 \$ 140,00 \$ 180,00
XIMENA	91	\$ 6,00 \$ 8,40 \$ 12,00 \$ 18,00 \$ 24,00 \$ 30,00 \$ 48,00 \$ 54,00 \$ 65,00
TARQUI	92	\$ 108,00 \$ 180,00 \$ 240,00
TARQUI	93	\$ 60,00 \$ 78,00
TARQUI	94	\$ 84,00 \$ 132,00
TARQUI	95	\$ 6,00 \$ 9,60 \$ 30,00 \$ 54,00 \$ 84,00 \$ 110,00 \$ 132,00
TARQUI	96	\$ 0,60 \$ 0,72 \$ 0,96 \$ 3,00 \$ 8,40 \$ 12,00 \$ 14,40 \$ 18,00 \$ 78,00 \$ 84,00 \$ 90,00 \$ 132,00
TARQUI	97	\$ 0,96 \$ 1,20 \$ 3,60 \$ 12,00 \$ 18,00 \$ 30,00 \$ 60,00 \$ 84,00
TARQUI	98	\$ 30,00 \$ 72,00
TARQUI	99	\$ 96,00 \$ 110,00 \$ 132,00 \$ 180,00

ESTOS VALORES DE SUELO ESTÁN CONSIDERADOS EN BASE AL **LOTE TIPO** POR SECTOR CATASTRAL; LOS CUALES SE PODRÁN ACTUALIZAR APLICANDO COEFICIENTES DE **AUMENTO O REDUCCIÓN** SEGÚN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

LOS CORREDORES COMERCIALES SE VALORARÁN PUNTUALMENTE CONSIDERANDO LOS VALORES BASE DE CADA SECTOR.

PARA EL CASO DE AVALÚOS DE MACROLOTES (LOTES DE GRAN EXTENSIÓN), ESTOS SE VALORARÁN PUNTUALMENTE SEGÚN EL CASO.

LOS VALORES DE M<sup>2</sup> DE SUELO PARA LOS PROGRAMAS HABITACIONALES MUNICIPALES SERÁN ESTABLECIDOS POR RESOLUCIÓN DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL (USO RESIDENCIA Y COMERCIO).

**LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS (NUEVAS URBANIZACIONES), SERÁN AVALUADAS INDEPENDIEMENTE DEL SECTOR**

PARA TIERRA URBANIZADA EL VALOR DE SUELO SERA:	VALOR M2 DE SUELO BIENIO 2012-2013
LOTES CON SERVICIO	\$ 28,00
TIPO ECONÓMICO	\$ 54,00
TIPO MEDIO	\$ 72,00
TIPO MEDIO ALTO	\$ 90,00
TIPO ALTO	\$ 140,00

AQUELLOS PREDIOS QUE DE ACUERDO A LA ORDENANZAS DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL, SE ENCUENTREN UBICADOS EN ZONAS ESPECIALES, (EQUIPAMIENTO GENERAL Y AFECTACIONES), EN SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES, (ÁREAS NO CONSOLIDADAS) Y DE USO NO HABITACIONAL O QUE EN EL FUTURO SE ESTABLEZCAN, SERÁN VALORADOS DE ACUERDO A LOS CRITERIOS TÉCNICOS ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE ORDENANZA; NO SE CONSIDERARÁ PARA EL EFECTO EL VALOR BASE POR METRO CUADRADO DE SOLAR ESTABLECIDO.

PARA EL CASO DE PREDIOS CON FAJAS O EXCEDENTES SE APLICARÁN LOS VALORES POR M<sup>2</sup> DE SUELO ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE ORDENANZA.

CUADRO DE VALORES BASE POR M <sup>2</sup> DE SUELO CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2012-2013		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M <sup>2</sup> SUELO BIENIO 2012-2013
POSORJA	200	\$ 0,60
		\$ 3,60
		\$ 6,00
		\$ 9,60
		\$ 14,40
EL MORRO	300	\$ 0,60
		\$ 1,20
		\$ 3,00
		\$ 4,20
JUAN GOMEZ RENDON	400	\$ 0,60
		\$ 1,50
		\$ 3,60
		\$ 8,40
PUNA	500	\$ 2,40
		\$ 3,00
		\$ 4,80
TENGUEL	600	\$ 0,96
		\$ 3,60
		\$ 8,40

ESTOS VALORES DE SUELO ESTÁN CONSIDERADOS EN BASE AL **LOTE TIPO** POR SECTOR CATASTRAL; LOS CUALES SE PODRÁN ACTUALIZAR APLICANDO COEFICIENTES DE **AUMENTO O REDUCCIÓN** SEGÚN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

PARA EL CASO DE AVALÚOS DE MACROLOTES (LOTES DE GRAN EXTENSIÓN), ESTOS SE VALORARÁN PUNTUALMENTE SEGÚN EL CASO.

LOS VALORES DE M<sup>2</sup> DE SUELO PARA LOS PROGRAMAS HABITACIONALES MUNICIPALES SERÁN ESTABLECIDOS POR RESOLUCIÓN DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL (USO RESIDENCIA Y COMERCIO).

- ❖ **Predios localizados en los sectores de Legalización de acuerdo a Decreto Ley Expropiatoria # 37 (Registro Oficial 17-nov-1997) y # 88 (Reg. Oficial # 183 del 03-oct-2007) \$ 1,00 por m<sup>2</sup>.**
- ❖ Para el caso de predios con Fajas o Excedentes se aplicará los valores establecidos por m<sup>2</sup> de suelo de la presente Ordenanza.

**8.2. Factores de Aumento o Reducción del Valor por Metro Cuadrado de Terreno.-** A los precios unitarios por sector catastral considerados base, se les podrá aplicar factores de corrección de acuerdo al siguiente cuadro.

No	FACTORES DE CORRECCIÓN SUELO	RANGO DE VALORES BIENIO 2012-2013	
		DESDE	HASTA
1	<b>INFRAESTRUCTURA</b> (SERVICIOS BÁSICOS, ACERAS, BORDILLO, RECOLECCIÓN DE BASURA, REGENERACIÓN URBANA)	0,70	1,20
2	<b>USO DE SUELO</b> (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, EQUIPAMIENTO, NORMAS DE EDIFICACIÓN, ETC.)	0,70	1,40
3	<b>VÍAS DE ACCESO</b> (CARACTERÍSTICAS FÍSICA DE LA VÍA)	0,70	1,20
4	<b>FORMA</b> (REGULAR O IRREGULAR)	0,70	1,10
5	<b>PROPORCIÓN</b> (RELACIÓN FRENTE-FONDO)	0,70	1,20
6	<b>TOPOGRAFÍA</b> (RELIEVE /ACCIDENTE DEL TERRENO)	0,50	1,00
7	<b>UBICACIÓN</b> (EN FUNCIÓN DE SU LOCALIZACIÓN /CORREDORES COMERCIALES)	0,70	1,50

Para la aplicación de los factores relacionados con "uso del suelo y ubicación" se considerará lo prescrito en la Ordenanzas del **PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**.

**8.3. Valoración de la edificación.-** El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

**8.4. El valor de reposición.-** 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.

Para el caso de la presente ordenanza se establece el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas de acuerdo a los siguientes cuadros.

## TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES BIENIO 2012-2013

	Descripción	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN
1	EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R.)	\$15,00
2	EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M.)	\$38,00
3	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1)	\$80,00
4	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2)	\$100,00
5	EDIF. RESIDENCIAL 1 (E.R.1)	\$110,00
6	EDIF. RESIDENCIAL 2 (E.R.2)	\$180,00
7	EDIF. RESIDENCIAL 3 (E.R.3)	\$220,00
8	EDIF. RESIDENCIAL 4 (E.R.4)	\$260,00
9	EDIF. RESIDENCIAL 5 (E.R.5)	\$360,00
10	EDIF. RESIDENCIAL 6 (E. R.6)	\$420,00
11	EDIF. RESIDENCIAL 7 (E.R.7)	\$480,00
12	EDIF. RESIDENCIAL 8 (E.R.8)	\$560,00
13	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL(E.R.M.C.9)	\$260,00
14	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)	\$300,00
15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)	\$380,00
16	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 2 (E.D.O.M.2)	\$460,00
17	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)	\$520,00
18	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 4 (E.D.O.M.4)	\$600,00
19	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.S)	\$850,00
20	EDIFICACION OFICINA (E.O.)	\$250,00
21	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)	\$110,00
22	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)	\$180,00
23	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)	\$220,00
24	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 4 (E.R.C.4)	\$260,00
25	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)	\$360,00
26	EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)	\$420,00
27	EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)	\$260,00
28	EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)	\$220,00
29	EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL. (E.S.C.F.2)	\$320,00
30	EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL(E.C.T.M.)	\$225,00
31	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)	\$120,00
32	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2(E.M.M2)	\$160,00
33	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)	\$260,00
34	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)	\$580,00
35	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)	\$300,00
36	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3)	\$220,00
37	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4)	\$300,00
38	EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)	\$200,00
39	EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1)	\$320,00
40	EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2)	\$210,00
41	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	\$325,00
42	EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.)	\$480,00
43	EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.LA)	\$70,00
44	EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.LC)	\$110,00
45	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	\$160,00
46	EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)	\$335,00
47	EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2)	\$265,00
48	EDIFICACION TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.)	\$35,00

49	EDIFICACION TIPO CUBIERTA (E.T.A.C.1 a E.T.A.C.15 )	\$36 A \$50
50	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C.1)	\$460,00
51	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C.2)	\$300,00
52	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C.3)	\$220,00
53	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	\$250,00
54	EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3)	\$380,00
55	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	\$520,00
56	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	\$680,00
57	EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	\$360,00
58	EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	\$230,00
59	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I. 1)	\$120,00
60	EDIFICACION IGLESIA 2 (E.I.2)	\$220,00
61	EDIFICACION IGLESIA 3 (E.I.3)	\$340,00
62	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M)	\$580,00
63	EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A)	\$400,00
64	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 1 (E.E.C.1)	\$260,00
65	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 2 (E.E.C.2)	\$140,00
66	EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	\$360,00
67	EDIFICACION BIBLIOTECA/MUSEO (EBM)	\$380,00
68	EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	\$265,00
69	EDIFICACION ESTADIOS (E.E.)	\$450,00
70	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A.)	\$620,00
71	EDIFICACION TERMINAL TERRESTRE (E.T.R.)	\$350,00
72	EDIFICACION TERMINAL MARITIMO (E.T.M.)	\$290,00
73	CENTRO DE CONVENCIONES Y DE ARTES (E.C.C.A.)	\$420,00
74	EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	\$340,00
75	EDIFICACION CINE (E.C)	\$200,00
76	EDIFICACION SILOS DE ALMACENAMIENTO (E.S.A.)	\$600,00
77	EDIFICACION TORRE DE CONTROL	\$1.400,00

VALORES VIGENTES PARA CONSTRUCCIONES CON VIGENCIA A PARTIR DEL AÑO 2012

**8.5. Avalúo de las edificaciones no terminadas.-** En correspondencia con la Ordenanza de Edificaciones, a los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará sobre el solar y sobre lo construido.

Para fines de Avalúos no se considerarán como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierras, excavación y cimentación de la edificación no terminada.

**8.6. 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 EDIFICACIÓN EN PORCENTAJE DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

EDAD		ESTRUCTURA		
		MADERA	MIXTA	METALICA Y H.ARMADO
AÑOS DE ANTIGÜEDAD	5 AÑOS	0,84	0,90	0,95 a 0,91
	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86
	10 A 14 AÑOS	0,34	0,60	0,85 a 0,81
	15 A 19 AÑOS	0,00	0,44	0,80 a 0,71
	20 A 29 AÑOS	0,00	0,28	0,70 a 0,61
	30 A 39 AÑOS	0,00	0,00	0,60 a 0,51
	40 Y MAS AÑOS	0,00	0,00	0,50 a 0,30

LOS VALORES DE ESTA TABLA SE SUSTENTAN Y SE PODRÁN APLICAR MEDIANTE LOS MÉTODOS MAS EMPLEADOS EN EL MEDIO PARA LA DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES TALES COMO, MÉTODO DE ROSS, MÉTODO DE HEIDECKE Y TABLA DE FITTO Y CORVINI.

**Artículo 9.-** Para efectos del catastro los predios se identifican y clasifican de acuerdo al cuadro siguiente:

**CLASIFICACIÓN A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2012-2013**

<b>A</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL
<b>A1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL ( <b>EMISIÓN POR EL SOLAR</b> )
<b>A2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL ( <b>EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN</b> )
<b>A7</b>	INMUEBLES DECLARADOS OBSOLETOS SIN OBLIGACIÓN DE RECARGO Y DE PROPIEDAD PARTICULAR.
<b>A13</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN 5 AÑOS POR ESTAR AMPARADO EN EL PATRIMONIO FAMILIAR SIEMPRE SU AVALÚO NO SUPERE LOS 48.000 US DOLARES.- COOTAD ART. 510, LETRA a) (APLICADA POR LA DIRECCION FINANCIERA).
<b>A14</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>A15</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CUANTO LA CONSTRUCCIÓN HA SIDO REALIZADA CON PRÉSTAMO AL IEES, BEV O MUTUALISTA , COOTAD ART.510, LETRA b), (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>A16</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN SOMETIDA A EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS POR HABER SIDO DECLARADA VIV. POPULAR, COOTAD ART.510 LETRA c) (APLIC. POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>A18</b>	SOLAR CON EDIFIC. DESTINADA A VIVIENDA SOBRE LA CUAL SE HA APLICADO EXONERACIÓN POR DOS AÑOS. COOTAD ART.510,LETRA c) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>A20</b>	SOLAR Y EDIFIC. CON EXONERACIÓN PORCENTUAL EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLIC. POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)
<b>A21</b>	PREDIOS QUE NO SUPEREN UN VALOR EQUIVALENTE A 25 REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, QUE SEAN DE USO RESIDENCIAL Y SITUADOS EN SECTORES URBANO-MARGINALES, ESTARÁN EXENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- COOTAD ART.509 LITERAL a).

# M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 17

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013

<b>A22</b>	SOLAR Y EDIFIC. CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLIC. DE LA LEY DEL ANCIANO, PARA AQUELLOS CASOS EN QUE EL AVALÚO COMERCIAL MUNICIPAL EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA).
<b>A23</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART. 498 (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>A26</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO
<b>C</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL
<b>C1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE USO COMERCIAL (EMISIÓN POR EL SOLAR)
<b>C2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL, SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
<b>D</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFIC. DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y CON CONTRATO DE ARRIENDO
<b>D1</b>	SOLAR VACIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON CONTRATO DE ARRIENDO
<b>D2</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICIO DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y SIN CONTRATO DE ARRIENDO
<b>D3</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CALIFICADO COMO NO EDIFICADO
<b>D5</b>	SOLAR MUNICIPAL CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA OBSOLETO SIN CONTRATO DE ARRIENDO
<b>D14</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON 100% DE EXONERACIÓN EN LA EDIFICACIÓN , EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>D23</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA DECLARADO DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL EXPROPIACIÓN PORCENTUAL. COOTAD ART. 509 LETRA e).
<b>E</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL
<b>E1</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE USO INDUSTRIAL (EMISIÓN POR EL SOLAR)
<b>E2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
<b>E3</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACIÓN DE 2 AÑOS SEGÚN COOTAD ART. 510, LETRA c). (APLIC. POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>F</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO SEGÚN REGISTRO CATASTRAL
<b>F1</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR, SITUADO EN ZONA DE EDIFIC. INTENSIVA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES.
<b>F2</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFIC. DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONAS URBANIZADAS CON RECARGO ADICIONAL POR NO EDIFIC. O EDIFICACIÓN QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALÚO DEL SOLAR.
<b>F3</b>	LOS PREDIOS QUE NO TENGAN UN VALOR EQUIVALENTE A 25 REMUNERACIONES MENSUALES BÁSICAS MÍNIMAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, ESTARÁN EXENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. COOTAD ART. 507, LETRA f)
<b>F4</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONA NO URBANIZADA. Y EN URBANIZACIONES NUEVAS SE APLICARA POR 5 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
<b>F5</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, QUE HABIENDO ESTADO SOMETIDO A RECARGO POR NO ESTAR CONSTRUIDO, HA SIDO OBJETO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO. COOTAD AT.507 LETRA e).
<b>F6</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR ADQUIRIDO POR MEDIO DE PRÉSTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON DEUDA HIPOTECARIA. ART.510 LETRA. b) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>F7</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFIC. DE PROPIEDAD PARTICULAR DESOCUPADO POR SINIESTRO TERREMOTO O CASO FORTUITO. COOTAD ART.507 LETRA d).
<b>F8</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR UBICADO EN ZONA CON IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTRUIR
<b>F9</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN HA SUFRIDO DEMOLICIÓN AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICARA RECARGO POR UN AÑO A PARTIR DE LA DECLARATORIA
<b>F10</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO.
<b>F11</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD ECLESIAÍSTICA
<b>F12</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONAL O ESTADO EXTRANJERO.
<b>F13</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL.
<b>F14</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA DUAR
<b>F20</b>	SOLAR NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR CON 100% DE EXONERACIÓN EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)

**CLASIFICACIÓN A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS  
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES  
BIENIO 2012-2013**

<b>F21</b>	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACIÓN POR LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>F22</b>	SOLAR NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACIÓN POR LEY DEL ANCIANO PARA CASOS EN EL QUE EL AVALÚO COMERCIAL MUNICIPAL EXCEDE 1000 SMU (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>G</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO
<b>G1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA O DADO EN COMODATO. <b>(EMISIÓN POR EL SOLAR)</b>
<b>G2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>H</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADOS PARA JARDÍN DE INFANTES ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES.
<b>I</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD ECLESIAÍSTICA
<b>I1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIAÍSTICA CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. <b>(EMISIÓN POR EL SOLAR)</b>
<b>I2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD ECLESIAÍSTICA EN SOLAR DE OTRA PERSONA. <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>J</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL
<b>J1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. <b>(EMISIÓN POR EL SOLAR)</b>
<b>J2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>K</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL ART.510 LETRA c) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>K1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL <b>(EMISIÓN POR EL SOLAR)</b>
<b>K2</b>	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DESTINADA A HOTEL EN SOLAR DE OTRA PERSONA <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>K3</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACIÓN DEL 100 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY ESPECIAL DE DESARROLLO TURÍSTICO <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>K4</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACIÓN DEL 50 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY ESPECIAL DE DESARROLLO TURÍSTICO <b>(EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)</b>
<b>L</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE INTERÉS HISTÓRICO Y/O ARTÍSTICO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>M</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD MUNICIPAL (EXENCIÓN TOTAL)
<b>M1</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTREGADO EN COMODATO
<b>M2</b>	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, OBTENIDO POR DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL.
<b>O</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ESTADO EXTRANJERO O A ORGANISMO INTERNACIONAL FUNCIÓN PÚBLICA. COOTAD ART.509 LETRA d) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA).

**CLASIFICACIÓN A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS  
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES  
BIENIO 2012-2013**

<b>P</b>	SOLAR CUYA CONSTRUCCIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR HA SIDO SOMETIDA A REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA. _ COOTAD ART. 510 LETRA b).(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>Q</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A APARCAMIENTOS MOTORIZADO DE VEHÍCULOS (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>R</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>T</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES
<b>U</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN Y SOBRE LA CUAL SE APLICARA EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL Y ADICIONALES (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>V</b>	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN Y SOBRE LA CUAL SE APLICARA EXONERACIÓN DEL 100% DEL IMPUESTO PREDIAL Y ADICIONALES (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>W</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100% POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>W1</b>	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
<b>X</b>	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL EXPROPIACIÓN TOTAL COOTAD ART.509 LETRA e).
<b>X1</b>	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL EXPROPIACIÓN PORCENTUAL COOTAD ART.509 LETRA e).

**Artículo 10.-De las Actualizaciones y mantenimiento catastral.-** Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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 actualizaciones al registro catastral tales como:

- 10.1. Inclusión / Re inclusión:
- 10.2. Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 10.3. Transferencia de dominio.
- 10.4. Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- 10.5. Actualizaciones derivadas por la solicitud del "Registro catastral", prescritos por la Ordenanza de Edificaciones;
- 10.6. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones. Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral 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 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.

**Artículo 11.- 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 la información catastral 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 el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

### CAPITULO III

#### DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

**Artículo 12.- Notificaciones a los contribuyentes.-** La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana de la Ciudad de Guayaquil, de los ubicados dentro de los límites de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, 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.

**Artículo 13.- Avalúo imponible en predios con edificaciones no terminadas y solares no edificados.-** En sujeción a lo establecido por la Ordenanza de Edificaciones, el mismo se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- 13.1. Predio con edificación no terminada pero declarada habitable.-** Se liquidará el impuesto predial de acuerdo al valor del solar y sobre lo construido con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir con las normas mínimas exigibles en el sector.
- 13.2. Predio con edificación no terminada y que, previa solicitud a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, por no ser habitable, ha sido inconclusa.-** Se liquidará sus impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado (a la fecha).
- 13.3. Recargo a solares no edificados.-** Se gravará un recargo anual del dos por mil (2/1000), a los solares no edificados o cuando lo construido no supere el 30% del valor del terreno (Ordenanza de Edificaciones).

### CAPITULO IV

#### DE LAS OBLIGACIONES

**Artículo 14.- De los propietarios.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo,



Avalúos y Registro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

## CAPITULO V

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** El monto correspondiente a la contribución especial de mejoras que se ha recaudado simultáneamente con el impuesto a los predios urbanos y adicionales se mantendrá para el bienio 2012-2013, en las mismas cifras vigentes en el bienio 2010-2011, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza. En consecuencia dicha contribución especial de mejoras, no experimentará incremento alguno.

**SEGUNDA.-** El monto correspondiente a la tasa para la prestación del servicio de drenaje pluvial de Guayaquil y sus cabeceras parroquiales, creada mediante la Ordenanza para el Servicio de Alcantarillado de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 577 del 19 de junio de 1974 y sus reformas, que se ha recaudado simultáneamente con el impuesto a los predios urbanos y adicionales se mantendrá durante el bienio 2012-2013, en las mismas cifras vigentes en el bienio 2010-2011, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza. En consecuencia dicha tasa no experimentará incremento alguno.

**TERCERA.-** 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 urbano 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, para cuyo efecto se dispone por la presente ordenanza, que dicho excedente sea rebajado de la Contribución Especial de Mejoras que se viene recaudando con el impuesto predial a fin de que se dé cumplimiento con el inciso que precede.

### DISPOSICIONES GENERALES

Para el cálculo del impuesto predial urbano y sus adicionales correspondientes 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 y sus adicionales para el 2012 permanecerá invariable con respecto al valor establecido para el año 2011.

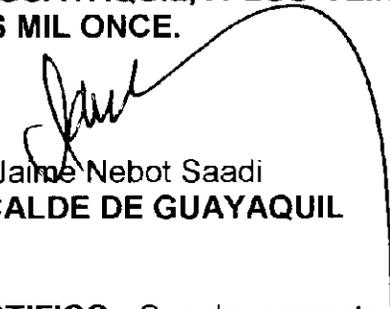
M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 22

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013

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

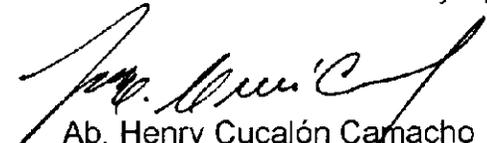
**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.**

  
Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

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

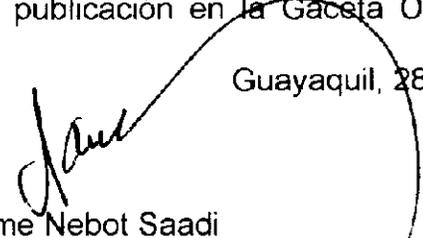
CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2012-2013"**", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria 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

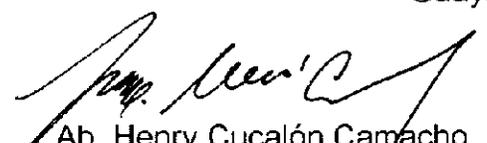
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL 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 URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS 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**

## **ARTÍCULO 5.- TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES**

## **ANEXO # 1**

### **DEFINICIONES**

**TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES.-** Para la correcta interpretación y aplicación de esta Ordenanza, se atenderá las definiciones de la siguiente terminología:

**ACTOS ANTIJURÍDICOS:**

Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relaciones al margen de la Ley.

**ALÍCUOTA:**

Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas equivalen exactamente a su todo.

**AVALÚO:**

Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**AVALÚO DE LA PROPIEDAD:**

El que corresponde al valor real del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.

**AVALÚO DE SOLAR:**

Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN:**

Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**BASE CARTOGRÁFICA CATASTRAL:**

Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles; incluye superficie, linderos y demás atributos físicos existentes.

**BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMÉRICA:**

La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**BIEN INMUEBLE: (BIENES RAÍCES)**

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que esté incorporado a el de manera orgánica.

**CARTOGRAFÍA:**

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

**CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO**

Documento emitido por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro, utilizado para: Adjudicaciones, Cancelación de Hipoteca, Hipoteca, Posesión Efectiva, Transferencia de Dominio, Venta de Acciones y Derechos Hereditarios, etc.

**CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL**

Documento emitido por la DUAR, como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía, previo a solicitar el Certificado de Inspección Final.

**CÓDIGO CATASTRAL:**

Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**CONTRAVENCIÓN:**

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

**DEDUCCIONES O REBAJAS:**

Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por la Ley de Régimen Municipal.

**DIVISIÓN O SUBDIVISIÓN:**

Desmembramiento de un inmueble en una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por Ordenanza.

**DUAR:**

Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil.

**EVASIÓN TRIBUTARIA:**

Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

**EXONERACIONES O EXENCIONES:**

Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la Ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar impuestos prediales.

**FACTORES DE CORRECCIÓN:**

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

**FORMULAR EL CATASTRO:**

Sintetizar el inventario catastral para la disposición del cobro del impuesto predial urbano y de las cabeceras parroquiales de las parroquiales rurales y sus adicionales.

**FUSIÓN:**

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

**GRAVAMEN:**

Carga, impuesto u obligación que recae sobre las personas respecto a un bien.

**IMPUESTO PREDIAL:**

Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana o urbana rural delimitada por el

Concejo Municipal, a favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el inmueble.

**INSCRIPCIÓN:**

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

**INSTRUMENTO PÚBLICO DE DOMINIO:**

Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

**INCLUSIÓN:**

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

**INSPECCIÓN FINAL:**

Acto que ejecuta DUAR para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la Ordenanza de Edificaciones.

**INSTRUCCIÓN DEL PROCESO:**

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

**INVENTARIO CATASTRAL:**

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

**LOTE:**

Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad.

**POSESIONARIO:**

Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

**PREDIO:**

Inmueble determinado por poligonal cerrada con ubicación geográfica definida y, o georeferenciada.

**PROPIEDAD:**

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

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

**REBAJAS DE IMPUESTOS:**

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

**REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:**

Instrumento público otorgado por la DUAR, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

**REINCLUSIÓN:**

Predio registrado pero del cual no existe emisión del título.

**SMV:**

Salario Mínimo Vital para los trabajadores en general, establecido legalmente.

**SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO MUNICIPAL (SIGMU):**

Sistema computarizado de propósitos múltiples, que permite mantener un inventario actualizado de los bienes inmuebles del cantón. Su proceso comprende: ingreso, transformación, análisis y entrega de datos espaciales y sus atributos, en un sistema de coordenadas uniforme o perfectamente georeferenciado.

**SOLAR:**

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

**SOLARES NO EDIFICADOS:**

De acuerdo a la Ordenanza de Edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo del terreno.

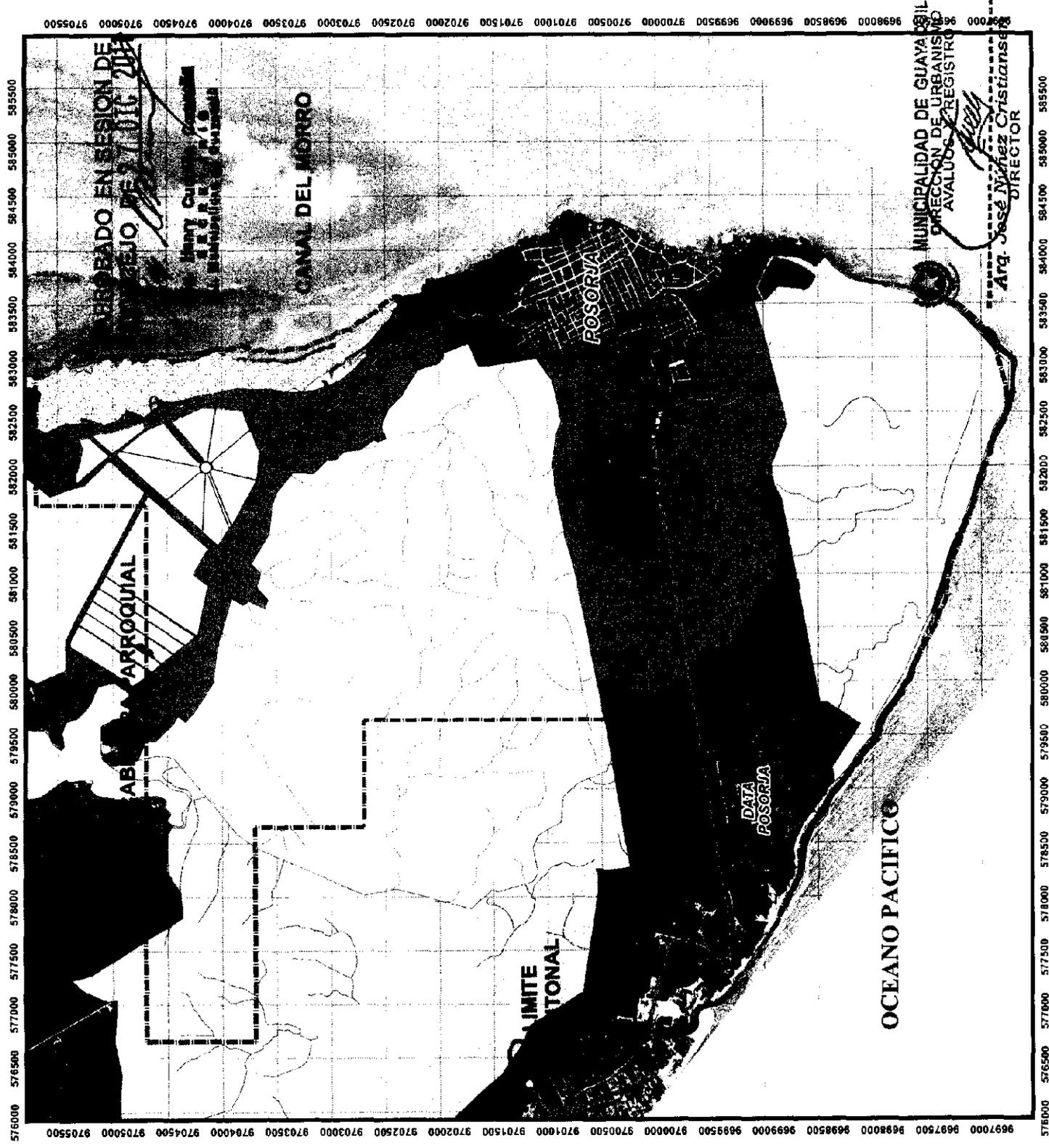
**TASA:**

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

# **ANEXO 2**

## **PLANOS**

1. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO URBANO
2. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA.
3. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL EL MORRO.
4. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN GÓMEZ RENDÓN PROGRESO.
5. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL PUNÁ.
6. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL TENGUEL.



UBICACION



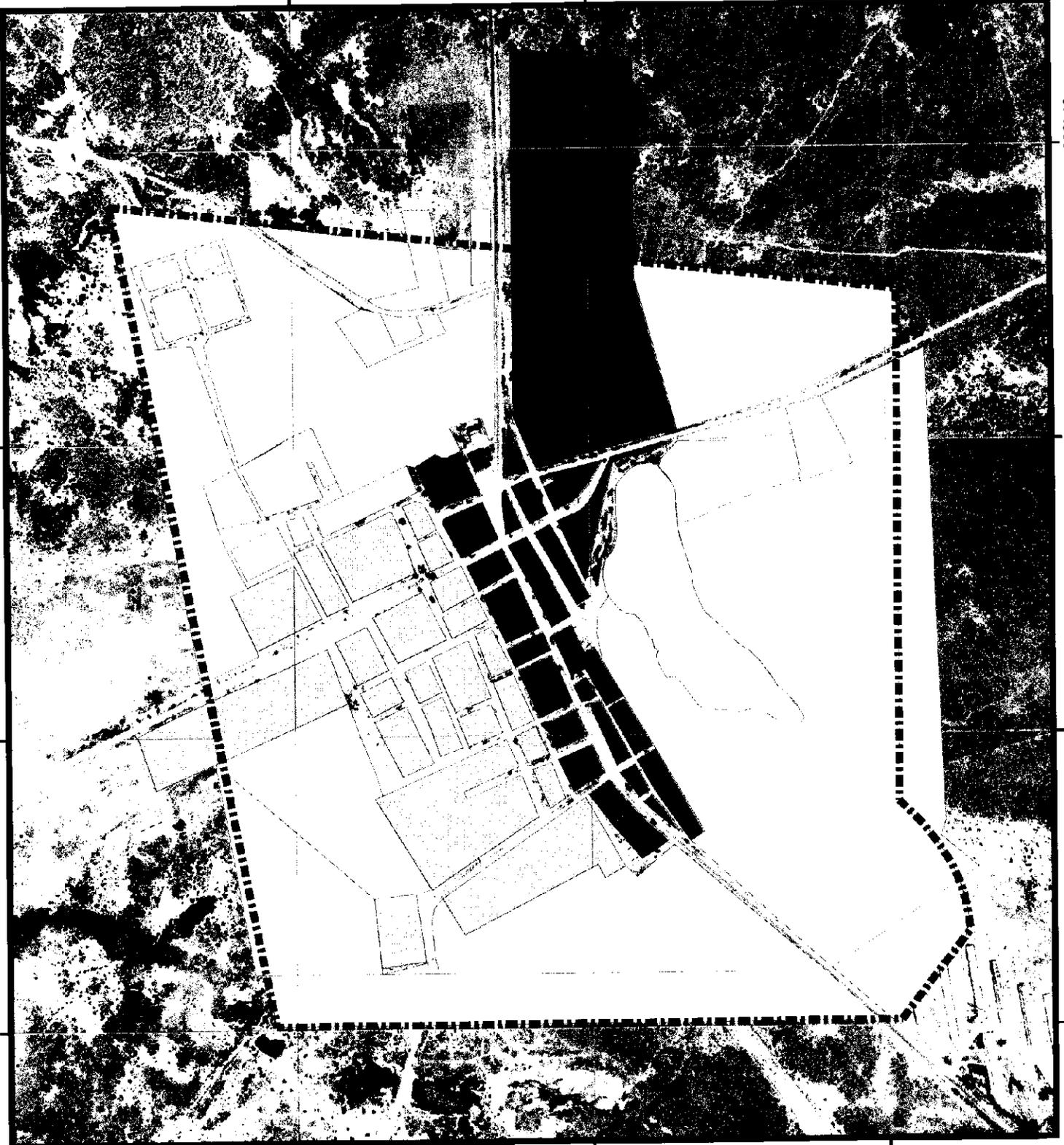
**LEYENDA**

**VALORES BIENIO 2012-2013**

■	\$ 6,01 - \$ 14,40
■	\$ 0,61 - \$ 6,00
■	\$ 0,52 - \$ 0,60
■	\$ 0,42 - \$ 0,51
■	\$ 0,28 - \$ 0,41
■	\$ 0,24 - \$ 0,27
■	\$ 0,22 - \$ 0,23

<p>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL</p>	<p>DIRECCION DE URBANISMO AVALUOS Y REGISTRO</p>
<p>PLANO DE VALUACION PARA EL BIENIO 2012-2013 PARTE DEL MUNICIPIO DE ROSORJA DEL CANTON GUAYAQUIL</p>	

Arg. José Iván Cristiansen  
DIRECTOR



APROBADO EN SESIÓN DE  
CONCEJO DEL 27 DIC. 2011



**LEYENDA** del M. E. T. A. Guayaquil  
M. Municipalidad de Guayaquil  
**VALOR BIENIO 2012-2013**

	\$ 0,61 - \$ 1,20
	\$ 1,21 - \$ 3,00
	\$ 3,01 - \$ 4,20

MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL  
DIRECCIÓN DE URBANISMO  
AVILDO *[Signature]*  
REGISTRO

Arq. José María Cristiansen  
DIRECTOR



DIRECCIÓN DE URBANISMO  
Avalúos y registros  
Urb. **duar**

PLANO DE AVALÚOS DEL BIENIO PARA EL BIENIO 2012-2013. SERVICIOS DE ASSESORIA PARA EL PARRAFO 10 DEL PLAN ORDENADOR DEL CANTÓN GUAYAQUIL.

Arq. Juan J. Palacios Sanchez  
SUB-DIRECTOR



**UBICACION**



APROBADO EN SESION DE  
CONCEJO DE 27 DE OCT 2011

Abg. Henry Guzmán C. - Jefe  
M. S. R. E. T. A. R. I. O.  
M. Municipalidad de Guayaquil

**LEYENDA**

VALOR BIENIO 2012-2013

- \$ 3,61 - \$ 8,40
- \$ 1,21 - \$ 3,60



Municipalidad de Guayaquil  
DIRECCION DE URBANISMO  
Evaluaciones y Registro

Arg. José Néstor Cristóbal  
DIRECCION



GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

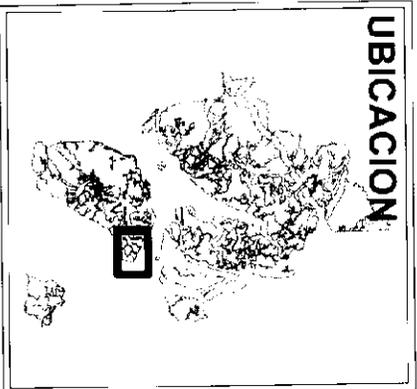
DIRECCION DE URBANISMO  
EVALUACIONES Y REGISTRO



MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA EL  
MUESTREO Y VALUACION DE BIENES DE LA  
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL



**UBICACION**



**LEYENDA**

**VALOR BIENIO 2012-2013**

- \$ 3,01 - \$ 4,80
- \$ 2,41 - \$ 3,00
- \$ 0,61 - \$ 2,40

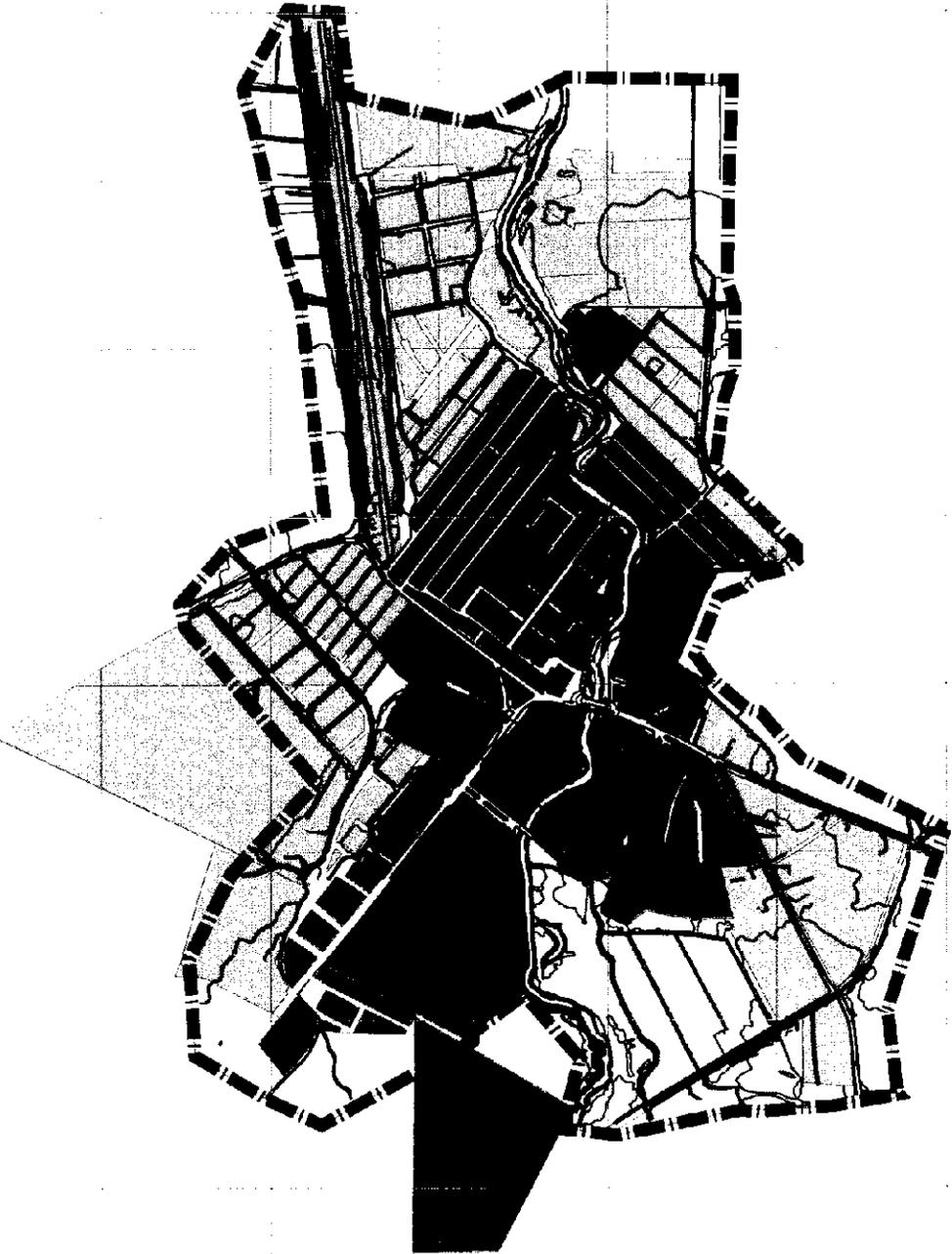

**MUNICIPALIDAD DE GUAYMAS**  
 DIRECCION DE URBANISMO  
 AVALUOS Y REGISTRO

  
**Dr. Oscar Sánchez**  
 DIRECTOR

**DIRECCION DE URBANISMO**  
 AVALUOS Y REGISTRO  
 DPTO. DE AVALUOS Y REGISTRO  
 PLANO DE VALUACION Y REGISTRO PARA EL BIENIO 2012-2013  
 AVALUOS Y REGISTRO  
 MUNICIPIO DE GUAYMAS



sub-DIRECTOR  
 Oscar Sánchez



APROBADO EN SESION DE  
CONSEJO DE 27 DIC 2011

Abg. Eddy Ojeda Cordero, Comisario  
Municipal de Guayaquil



**LEYENDA**

**VALOR BIENIO 2012-2013**

	\$ 0,61 - \$ 0,96
	\$ 0,97 - \$ 3,60
	\$ 3,61 - \$ 8,40
	\$ 8,41 - \$ 12,00

Arg. José Iván Cristóbal  
DIRECTOR



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



**DIRECCION DE URBANISMO**

**AVALUOS Y REGISTRO**



PLAN DE VALORACIÓN DEL BIENIO PARA EL BIENIO 2012-2013 PARROQUIA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA ECUAL TENGUEL DEL CANTON GUAYAQUIL

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Secretaría Municipal.- Guayaquil, enero 10 del 2012

El infrascrito Secretario Municipal, CERTIFICA: Que la presente "**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN, PARA EL BIENIO 2012-2013**", ha sido publicada para su vigencia y aplicación en la Gaceta Oficial No. 26, página 10, año 2 de fecha viernes 30 de diciembre del 2011, y Registro Oficial (Suplemento) No. 615 de fecha martes 10 de enero del 2012.



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