

30/12/05

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

Que conforme lo prescribe el artículo 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que concordante con el considerando anterior, la Primera Disposición Transitoria de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que “las municipalidades actualizarán los catastros y los valores de las propiedades, en los términos establecidos en la presente Ley, hasta el mes de diciembre del año 2005, de tal forma que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se apliquen ineludiblemente a partir del 1 de enero de 2006. Para las tarifas que regirán el primer bienio las municipalidades aplicarán el porcentaje que resulte del valor de la última emisión, incluidos solo el impuesto principal y los adicionales de beneficio municipal, dividida para el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en la presente Ley, esta tarifa, en el primer año de aplicación, no podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar;

Que a efectos de lo anterior es imprescindible aplicar, entre otros, el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que contiene las normas para establecer el valor de la propiedad inmobiliaria;

Que para este fin la Municipalidad debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo, que regirán para el bienio 2006-2007 y elaborar los planos correspondientes;

Que corresponde a las Municipalidades actualizar los catastros y los valores de las propiedades en los términos establecidos en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el suplemento del Registro Oficial # 159 del 5 de diciembre del 2005, hasta el mes de diciembre de dicho año;

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido conforme a lo prescrito en el Art. 228 de la Constitución Política de República; y, los Arts. 153, letra c) y 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

EXPIDE

La “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007**”. (*)

CAPITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Cantonal 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 2006 - 2007.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área urbana de la ciudad de Guayaquil, de acuerdo a los límites establecidos en la Ordenanza Reformativa de Delimitación Urbana de la ciudad de Santiago de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 828 del 9 de diciembre de 1991; como en el área de expansión urbana establecida según Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano del Cantón

También se aplicará en los predios ubicados dentro de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales de El Morro, Juan Gómez Rendón, Posorja, Puná y Tenguel, promulgadas por las respectivas Ordenanzas de Delimitación, publicadas el 12 de mayo de 1995.

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

- 3.1. Las tablas que contienen el resumen de valoración del suelo y de la edificación (Anexo No. 1)
- 3.2. Los planos de valoración del suelo (Anexo No. 2)
- 3.3. La Documentación Técnica que respecto de normas de avalúo del suelo, construcciones y edificaciones, sustenta y complementa el alcance

normativo de esta Ordenanza, y que elaborada en atención a lo prescrito en el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, consta en los archivos del Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro.

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, para establecer el valor comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor 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 # 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. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

- 6.1 Aspectos jurídicos:** Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada 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 gráfica y en forma sistemática sobre bases de datos.
- 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.- La formación del catastro predial urbano y de las cabeceras parroquiales rurales del cantón, se realizará en atención a:

7.1. El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1.1. 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, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

7.1.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derechos sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

7.2. Mapas o Registro Cartográficos.- Se

realizarán a través de los siguientes procesos:

- La utilización de los soportes indeformables manejados por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones, que incluye la sectorización catastral.

Artículo 8.- El valor de la propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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. (Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal)

En el anexo #2 se establecen los valores bases por sectores catastrales.

- 8.2. Factores de Aumento o Reducción del Valor por Metro Cuadrado de Terreno.-** A los precios unitarios por sector, considerados básicos, se les podrá aplicar los factores de corrección de acuerdo al anexo #3.

Para la aplicación de los factores relacionados con uso del suelo y ubicación en consideración lo prescrito al respecto en las Ordenanzas del Esquema Urbano y de Edificaciones de 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 al anexo # 4.

- 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 de acuerdo al anexo # 5.

CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

Artículo 9.- Para efectos del catastro los predios se identifican y clasifican de acuerdo al anexo # 6.

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

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.

- 10.1** Inclusión / Reinclusión:
- 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, número de zaguán, hoja catastral, barrio o ciudadela, etc.
- 10.5** Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los Registros Catastrales, 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 electrónicos 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 computarizado, el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPITULO III

DE LA APLICACION 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 y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2006 – 2007, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado. El incumplimiento de esta obligación será sancionado conforme lo establece el Capítulo V de esta Ordenanza.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Artículo 13.- Tarifas Impositivas.- De conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso de la Disposición Transitoria Primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 del 5 de diciembre del 2005, para el cobro del impuesto predial, la M. I. Municipalidad de Guayaquil aplicará, en cada caso, las tarifas que resulten de dividir el valor de la última emisión correspondiente al año 2005, del impuesto predial y los adicionales de beneficio municipal, para el valor de la propiedad, determinado en la forma prevista en la Ley y en la presente Ordenanza, incrementadas en el porcentaje que sea requerido, a fin de que el valor total de pago del impuesto predial urbano y sus adicionales tenga un incremento del 10% en relación al año 2005. Dichas tarifas deberán incrementarse dentro de los límites

establecidos en el Art. 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Artículo 14.- 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:

14.1. 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.

14.2. Predio con edificación no terminada y que, previa solicitud a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, por no ser habitable, ha sido declarada inconclusa.-

Se liquidará sus impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado (a la fecha).

14.3. Recargo a solares no edificados.-

Se gravará un recargo anual del dos por mil (2/00), a los solares no edificados o cuando lo construido no supere el 30% del valor del terreno (Ordenanza de Edificaciones). De conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso de la Disposición

Transitoria Primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 del 5 de diciembre del 2005, el cobro del recargo a solares no edificados no podrá generar, en cada caso, una emisión inferior a la correspondiente al año 2005.

CAPITULO IV

DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 15.- De los propietarios.-

Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere 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.

En el caso de que un predio haya sido sometido al Régimen de Propiedad Horizontal o a subdivisión, éste deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.

Se presumirá de derecho, en cuanto las notificaciones afecten el valor de los impuestos municipales, que ha existido

evasión tributaria para los efectos de las sanciones correspondientes.

Artículo 16.- Del Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente la conexión informática con el Departamento de Avalúos y Registro en Base al Convenio de Transferencias Electrónicas de Datos, firmado con los representantes del M. I. Municipalidad de Guayaquil el 24 de julio de 1997, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato.
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.
- Matrícula Inmobiliaria.

CAPITULO V

DE LAS SANCIONES

Artículo 17.- Al Sujeto Pasivo.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el Art. 15 de esta Ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Jefe del Departamento

Técnico de Avalúos y Registro, se impongan multas equivalentes al 25% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general.

Artículo 18.- A los Funcionarios y Empleados.- Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la Municipalidad serán sancionados con una multa equivalente al 25% y hasta el 125% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, y, destituidos de sus cargos cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo, sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diere lugar su conducta.

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 año 2006 en las mismas cifras vigentes para el año 2005, 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 año 2006 en las mismas cifras vigentes para

el año 2005, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente Ordenanza. En consecuencia dicha tasa no experimentará incremento alguno.

Artículo 19.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.

Luis Chiriboga Parra
**VICEPRESIDENTE DEL M.I.
CONCEJO CANTONAL**

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

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fecha ocho y quince de diciembre del año dos mil cinco.

Guayaquil, 15 de diciembre del 2005

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

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123,124, 125, 126 y 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la

presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007”**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial.

Guayaquil, 16 de diciembre del 2005

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007”**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil cinco.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 16 de diciembre del 2005

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

Se publicó en el Registro Oficial No. 177 del 30 de diciembre del 2005.

(*) Estando en plena vigencia y aplicación el régimen de avalúos, la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 429 del 27 de septiembre del 2004, estableció de conformidad con el Art. 36 de la misma, un nuevo régimen de avalúo bianual que debió aplicarse a partir del 1 de enero del 2006.

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 miden 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 municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro en aplicación del Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

AVALÚO DEL 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 él 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 persona naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar impuestos prediales.

FACTORES DE CORRECCIÓN:

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

FORMULAR EL CATASTRO:

Sintetizar el inventario catastral para la disposición del cobro del impuesto predial urbano y de las cabeceras parroquiales de las parroquias 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 y autorizada por la Municipalidad.

GRAVÁMEN:

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 Cantonal, en 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 perfeccionar la transferencia de derechos reales.

INSTRUMENTO PÚBLICO DE DOMINIO:

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

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 ordenado 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 comercial municipal del terreno.

TASA:

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

TRANSFERENCIA DE DOMINIO:

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

TRIBUTO:

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

ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA:

Áreas urbanas en las que la Ordenanza de Edificaciones permite construir con elevados índices de edificabilidad y, o densidad poblacional.