

31/12/02

EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

Que conforme lo prescribe el Art. #316 de la Ley de Régimen Municipal; cada 5 años las Municipalidades deben efectuar el avalúo general de la propiedad inmobiliaria del cantón, estableciendo separadamente el valor comercial de las edificaciones, construcciones y del suelo, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Que según la Ley Especial de Descentralización del Estado y de Participación Popular Art. #9, literal K), transfiere definitivamente a los Municipios la administración del catastro rural.

Que con este fin la Municipalidad debe elaborar normas de avalúo para las edificaciones, construcciones y del suelo, así como los planos con la valoración del suelo, que regirán para el quinquenio 2003-2007.

Que para lograr un efectivo avalúo y un catastro integral de las propiedades situadas fuera del límite urbano, así como de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales que rijan para el quinquenio 2003-2007 es necesario normar jurídicamente su elaboración.

Que el Ministerio de Economía y Finanzas, mediante oficio No. 02116 SJM-2002, del 17 de diciembre del 2002, ha emitido informe favorable para la promulgación de esta Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del Código Tributario.

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido conforme a lo prescrito en el Art. 124, inciso 1 de la Constitución Política de República; y, los Arts. 166, letra c) y 316 de la Ley de Régimen Municipal.

EXPIDE

La siguiente "**ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**".

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral rural, que permitirá respectivamente organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad rural cuyos elementos son:

tierras, edificios, maquinarias agrícolas, ganado y otros semovientes, caudales agua, bosques naturales.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán, en los predios localizados fuera del límite urbano, así como de las áreas fuera de las Delimitaciones Urbanas de las Cabeceras Parroquiales de las Parroquias Rurales, establecidas mediante Ordenanza.

Art. 3.- Documentación complementaria.- Forman parte de esta Ordenanza:

3.1.- Definiciones, Anexo No. 1.

3.2.- Cuadro de Valoración de Tierras según su clase y Zona de Influencia, y Valoración de la Construcción por metro cuadrado. Anexo No. 2.

3.3.- Los Planos de Clasificación y Valoración del Suelo, Anexo No. 3.

Plano de clasificación de tierra.

Plano de zonas de influencias.

Plano de valoración de la tierra.

3.4.- La Documentación Técnica que respecto de normas de avalúo del suelo, construcciones y edificaciones, sustenta y complementa el alcance normativo de esta Ordenanza, elaborada en atención a lo prescrito en el Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal, reposa en el Departamento Técnico de Avalúos y Registro de la DUAR.

Art. 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde al **Departamento Técnico de Avalúos y Registro de DUAR**, mantener y actualizar el registro catastral, estableciendo el valor comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen en la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierra hasta determinar el valor imponible que servirá de base para el cómputo o liquidación del impuesto a la propiedad rural.

Corresponde a la **Dirección Financiera** notificar por la prensa a los propietarios de los predios, haciéndoles saber la realización del avalúo quinquenal; formular el catastro municipal y emitir electrónicamente los correspondientes

títulos de crédito para el cobro del impuesto a la propiedad rural.

CAPÍTULO 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. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

5.1.- 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.

5.2.- 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.

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.- La Formación del Catastro Predial Rural.

6.1.- El catastro de los predios.- Se realizará en atención a los siguientes procesos:

6.1.1. 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.

6.1.2. 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: frente, áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección, ubicación geográfica y georeferenciada).

6.2.- 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.
- Sistema de Posicionamiento Global (GPS).

Art. 7.- El avalúo comercial de los predios.- Se refiere a la determinación del valor comercial municipal de los predios, comprende la suma de los avalúos del suelo y sus mejoras las edificaciones y construcciones, cuyo cálculo se realizará en consideración

Así como maquinarias agrícolas infraestructura bioacuática, plantaciones, ganado, etc.

7.1.- Valoración del suelo y sus mejoras.- Se refiere al cálculo del valor, lote o parcela, para lo cual se consultará los precios unitarios por metro cuadrado del suelo y de las obras de mejoras, consignados en los cuadros y planos que hacen parte de los anexos No. 2 y 3 aprobados por el M. I. Concejo Cantonal.

Estos precios unitarios establecidos para la determinación de los valores del suelo consideraran la existencia de servicios y mejoras. Los mismos constan en el siguiente cuadro simplificado de valores por metro cuadrado de suelo vigentes para el quinquenio 2003-2007.

CUADRO DE VALORACIÓN DE TIERRAS SEGÚN SU CLASE Y ZONA DE INFLUENCIA

ZONA 1	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
IV	\$150.00c/ha.

PARROQUIA PASCUALES.- PREDIOS UBICADOS HASTA 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-DAULE O HASTA EL RIO DAULE.

ZONA 2	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
IV	\$127.50c/ha.

PARROQUIA PASCUALES.- 1 KM. DE FONDO DESPUÉS DE LA ZONA 1.

ZONA 3	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
II	\$600.00c/ha.
III	\$440.00c/ha.
IV	\$120.00c/ha.
VI	\$63.75c/ha.
VII	\$30.00c/ha.

PARROQUIA PASCUALES.- EL ÁREA RESTANTE DESPUÉS DE LA ZONA 2.
 PARROQUIA CHONGÓN.- EL ÁREA RESTANTE DESPUÉS DE LA ZONA 2 HASTA LA PARROQUIA GÓMEZ RENDÓN Y LA ZONA 7 (PREDOMINA VIDA BIOACUÁTICA Y MANGLARES).

ZONA 4	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
II	\$675.00c/ha.
III	\$495.00c/ha.
IV	\$135.00c/ha.
VI	\$101.25c/ha.

PARROQUIA CHONGÓN, JUAN GÓMEZ RENDÓN, EL MORRO Y POSORJA.- 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA A LA COSTA DESDE EL KM. 25 HASTA EL RÍO HONDO EN J. G. RENDÓN, Y DESDE GRAL. VILLAMIL PLAYAS A POSORJA.

ZONA 5	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
II	\$450.00c/ha.
III	\$330.00c/ha.
IV	\$90.00c/ha.
V	\$67.5c/ha.
VIII	\$20.00c/ha.

PARROQUIA CHONGÓN, J. GÓMEZ RENDÓN, EL MORRO, POSORJA, PUNÁ Y TENGUEL.- RESTO DE LAS RESPECTIVAS PARROQUIAS.

ZONA 6	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
II	\$433.25c/ha.
III	\$277.75c/ha.
IV	\$119.45c/ha.

PARROQUIA TENGUEL.- A 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA PANAMERICANA.

ZONA 7	
CLASE DE TIERRA	AÑOS
	2003-2007
V	\$45.00c/ha.
VIII	\$20.00c/ha.

PARROQUIAS CHONGÓN, PUNÁ, POSORJA, EL MORRO Y TENGUEL.-

VALORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE LAS CAMARONERAS

TIPOS DE CAMARONERAS	AVALÚO \$/HA.
BUENA (B)	800
REGULAR (R)	400
MALA (M)	200

DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CAMARONERAS:

BUENA: TECNIFICADAS Y SEMITECNIFICADAS EN ÓPTIMO ESTADO.
REGULAR: TECNIFICADAS Y SEMITECNIFICADAS EN REGULAR ESTADO
MALA: EN PÉSIMO ESTADO.

CUADRO DE VALORACIÓN DE LA TIERRA

TABLA A: INDUSTRIAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$1.10
2	1001-2000	\$1.05
3	2001-3000	\$0.99
4	3001-4000	\$0.97
5	4001-5000	\$0.88
6	5001-6000	\$0.83
7	6001-7000	\$0.77
8	7001-8000	\$0.72
9	8001-9000	\$0.66
10	9001-10000	\$0.61
11	10001-20000	\$0.55
12	20001-30000	\$0.44
13	30001-40000	\$0.33
14	40001-50000	\$0.22

ÁREA RURAL DE LA CABECERA CANTONAL DEL SECTOR DE CHONGÓN.- CON ACCESO FÁCIL A LA VÍA ASFALTADA HASTA EL KM. 25, PARA PREDIOS QUE TIENEN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS Y CON INFLUENCIA SUBURBANA.

TABLA B: INDUSTRIAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.44
2	1001-2000	\$0.42
3	2001-3000	\$0.40
4	3001-4000	\$0.39
5	4001-5000	\$0.35
6	5001-6000	\$0.33
7	6001-7000	\$0.31
8	7001-8000	\$0.29
9	8001-9000	\$0.26
10	9001-10000	\$0.24
11	10001-20000	\$0.22
12	20001-30000	\$0.18
13	30001-40000	\$0.13
14	40001-50000	\$0.09

ÁREA RURAL DE LA CABECERA CANTONAL DEL SECTOR DE CHONGÓN.- DESDE EL KM. 25 DE LA VÍA A LA COSTA.

ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS CANTONALES DEL SECTOR DE J.G. GÓMEZ R. Y PASCUALES.- ZONA SUBURBANA CON INFLUENCIA DE LA ZONA AGRÍCOLA PARA PREDIOS QUE TIENEN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS Y QUE ESTÉN UBICADOS JUNTO A LA VÍA ASFALTADA PRINCIPAL.

TABLA C: INDUSTRIAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.35
2	1001-2000	\$0.33
3	2001-3000	\$0.32
4	3001-4000	\$0.31
5	4001-5000	\$0.28
6	5001-6000	\$0.26
7	6001-7000	\$0.25
8	7001-8000	\$0.23
9	8001-9000	\$0.21
10	9001-10000	\$0.19
11	10001-20000	\$0.18
12	20001-30000	\$0.14
13	30001-40000	\$0.11
14	40001-50000	\$0.07

ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS CANTONALES DE SECTORES QUE NO ESTÉN INCLUIDAS EN OTRAS TABLAS DE PRECIOS.- PARA PREDIOS QUE TIENEN OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS Y LOCALIZADA JUNTO A LA VÍA ASFALTADA SECUNDARIA.

TABLA D: RECREACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.88
2	1001-2000	\$0.84
3	2001-3000	\$0.79
4	3001-4000	\$0.77
5	4001-5000	\$0.70
6	5001-6000	\$0.66
7	6001-7000	\$0.62
8	7001-8000	\$0.57
9	8001-9000	\$0.53
10	9001-10000	\$0.48
11	10001-20000	\$0.44
12	20001-30000	\$0.35
13	30001-40000	\$0.26
14	40001-50000	\$0.18

ÁREA RURAL DE LA CABECERA CANTONAL DEL SECTOR DE CHONGÓN.- CON ACCESO FÁCIL A LA VÍA ASFALTADA HASTA EL KM. 25.

ÁREA RURAL DE LA CABECERA CANTONAL DEL SECTOR PASCUALES.- CON ACCESO FÁCIL A LA VÍA ASFALTADA HASTA EL KM. 25 PARA PREDIOS CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS Y CON INFLUENCIA SUBURBANA.

TABLA E: RECREACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.35
2	1001-2000	\$0.33
3	2001-3000	\$0.32
4	3001-4000	\$0.31
5	4001-5000	\$0.28
6	5001-6000	\$0.26
7	6001-7000	\$0.25
8	7001-8000	\$0.23
9	8001-9000	\$0.21
10	9001-10000	\$0.19
11	10001-20000	\$0.18
12	20001-30000	\$0.14
13	30001-40000	\$0.11
14	40001-50000	\$0.07

ÁREA RURAL DE LA CABECERA CANTONAL DEL SECTOR DE CHONGÓN.- DESDE EL KM. 25 DE LA VÍA A LA COSTA-
ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS CANTONALES DE SECTORES J. G. RENDÓN, POSORJA, EL MORRO Y PASCUALES.- ZONAS SSUBURBANAS CON INFLUENCIA EN LA ZONA AGRÍCOLA 4, PARA PREDIOS QUE TIENEN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL DESARROLLO RECREACIONAL CON UNO O MÁS SERVICIOS JUNTO A LA VÍA ASFALTADA PRINCIPAL.

TABLA F: RECREACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.261.10
2	1001-2000	\$0.25
3	2001-3000	\$0.24
4	3001-4000	\$0.23
5	4001-5000	\$0.21
6	5001-6000	\$0.20
7	6001-7000	\$0.18
8	7001-8000	\$0.17
9	8001-9000	\$0.16
10	9001-10000	\$0.15
11	10001-20000	\$0.13
12	20001-30000	\$0.11
13	30001-40000	\$0.08
14	40001-50000	\$0.05

PARA TODAS LAS ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS CANTONAL DEL SECTOR.- PARA PREDIOS CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS, JUNTO A LA VÍA ASFALTADA SECUNDARIA.

TABLA G: HABITACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.79
2	1001-2000	\$0.75
3	2001-3000	\$0.71
4	3001-4000	\$0.70
	4001-5000	\$0.63
6	5001-6000	\$0.59
7	6001-7000	\$0.55
8	7001-8000	\$0.51
9	8001-9000	\$0.48
10	9001-10000	\$0.44
11	10001-20000	\$0.40
12	20001-30000	\$0.32
13	30001-40000	\$0.24
14	40001-50000	\$0.16

PARA TODAS LAS ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS CANTONALES DE LOS SECTORES DE CHONGÓN Y PASCUALES.- HASTA EL KM. 25 CON ACCESO FÁCIL A LAS VÍAS ASFALTADAS QUE TENGA INFLUENCIA SUBURBANA Y QUE POSEAN UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS.

TABLA H: HABITACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.26
2	1001-2000	\$0.25
3	2001-3000	\$0.24
4	3001-4000	\$0.23
5	4001-5000	\$0.21
6	5001-6000	\$0.20
7	6001-7000	\$0.18
8	7001-8000	\$0.17
9	8001-9000	\$0.16
10	9001-10000	\$0.15
11	10001-20000	\$0.13
12	20001-30000	\$0.11
13	30001-40000	\$0.08
14	40001-50000	\$0.05

DESDE EL KM. 25 DE LA VÍA A LA COSTA Y ZONAS SUBURBANAS DE TODAS LAS PARROQUIAS.- CON INFLUENCIA DE LA ZONA AGRÍCOLA 4 Y QUE POSEAN UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS LOCALIZADOS JUNTO A LA VÍA ASFALTADA PRINCIPAL.

TABLA I: HABITACIONAL		
------------------------------	--	--

RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.18
2	1001-2000	\$0.17
3	2001-3000	\$0.16
4	3001-4000	\$0.15
5	4001-5000	\$0.14
6	5001-6000	\$0.13
7	6001-7000	\$0.12
8	7001-8000	\$0.11
9	8001-9000	\$0.11
10	9001-10000	\$0.10
11	10001-20000	\$0.09
12	20001-30000	\$0.07
13	30001-40000	\$0.05
14	40001-50000	\$0.04

SE APLICARÁ A PREDIOS QUE TENGAN INFLUENCIA SUBURBANA QUE POSEA UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS Y QUE ESTÉN JUNTO A LA VÍA ASFALTADA SECUNDARIA.

TABLA J: HABITACIONAL		
RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.35
2	1001-2000	\$0.33
3	2001-3000	\$0.32
4	3001-4000	\$0.31
5	4001-5000	\$0.28
6	5001-6000	\$0.26
7	6001-7000	\$0.25
8	7001-8000	\$0.23
9	8001-9000	\$0.21
10	9001-10000	\$0.19
11	10001-20000	\$0.18
12	20001-30000	\$0.14
13	30001-40000	\$0.11
14	40001-50000	\$0.07
15	50001-80000	\$0.06
16	80001-90000	\$0.05
17	90001-120000	\$0.04
18	120001-130000	\$0.03
19	130001-140000	\$0.02

PARA LAS ÁREAS RURALES DE LAS CABECERAS DE PASCUALES, J. G. RENDÓN, CHONGÓN.- SE APLICARÁ A LOS PREDIOS CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS CON INFLUENCIA SUBURBANA Y QUE SE ENCUENTRA EN LA VÍA ASFALTADA PRINCIPAL.

TABLA K: INDUST., RECREAC. Y HABIT.

RANGO DE SUPERFICIE (M5)		AVALÚO
1	1-100	\$0.25
2	1001-2000	\$0.24
3	2001-3000	\$0.23
4	3001-4000	\$0.22
5	4001-5000	\$0.20
6	5001-6000	\$0.19
7	6001-7000	\$0.18
8	7001-8000	\$0.16
9	8001-9000	\$0.15
10	9001-10000	\$0.14
11	10001-20000	\$0.13
12	20001-30000	\$0.10
13	30001-40000	\$0.08
14	40001-50000	\$0.05

PARA TODAS LAS DEMÁS ÁREAS RURALES DE PREDIOS.- CUYOS DESTINOS SEAN INDUSTRIAL, RECREACIONAL Y HABITACIONAL CON UNO O MÁS SERVICIOS BÁSICOS SITUADOS JUNTO A LAS VÍAS SECUNDARIAS.

7.2.- Valoración de la edificación y de las construcciones.- Los valores que se establecen para las distintas categorías de edificaciones y de construcciones, son los que constan en el catastro con

finalidad tributaria para el Quinquenio 2003-2007, de acuerdo al cuadro siguiente:

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR M2			
TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS			
TIPO DE CONSTRUCCIONES	CLASIFICACIÓN	TIPO	VALOR APROBADO
	GASOLINERA	GENERAL	38,00
	PISCINA	GENERAL	28,00
	ANGARES	GENERAL	
	PISTA DE ATERRIZAJE	GENERAL	
	MOTELES	GENERAL	25,00
	CASA DE VIVIENDA DE HACIENDA DE ADMINISTRACIÓN BAR RESTAURANT	RÚSTICA	1,00
		MADERA	2,00
		MIXTA	3,00
		ECONÓMICA	3,50
		MEDIA	6,00
		DE PRIMERA	10,00
		DE LUJO	20,00
	HASTA 3 PISOS	10,00	
	TORRES PARA TANQUES DE AGUA		
	GARAJES O GALPONES BODEGAS E INDUSTRIAS	TIPO 1 LIVIANO	6,00
		TIPO 2 ABIERTO	2,00
		TIPO 3 PESADO CERRADO	12,00

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR M2			
TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS			
CLASES DE CONSTRUCCIONES	CLASIFICACIÓN	TIPO	VALOR APROBADO
CONSTRUCCIONES DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	ESTABLOS		
	SILOS		
	MOLINOS (CONSTRUCCIONES)		
	CORRALES ORDINARIOS		
	CORRALES DE EMBARQUE		
	GALLINEROS		
	CHANCHERAS		
	BEBEDEROS		
	ABREBADEROS		
	COMEDORES		
	LAMEDEROS DE MINERALES		
	BANOS GARRAPATICIDAS		
	CANALES DE RIEGO		
	CANALES DE DRENAJE		
	ALCANTARILLAS		
	RECERVORIO DE AGUA		
	REPRESAS		
	CAMINOS		
	PUENTES		
	MUELLES		
	RELLENOS		
	FUNICULARES		
	CERCAS		
	MUROS		
	CERRAMIENTOS		
	TENDALES		
	RAMPAS PARA ROMANAS		
	COMPUERTAS		
	POZOS DE AGUA		
	EMPACADORAS		
	TINAS		
	TANQUES		
	OFICINA DE ADMINISTRACIÓN		
	GALLERAS		
SECADORA			
CLASIFICADOR DE SEMILLA			
PILADORA			
CRIADERO			
TROJE			
TALLERES			
OFICINAS			
BIBLIOTECA			
LABORATORIO			
ESTANQUE			
INVERNADEROS			
CONEJERA			

NOTA: LOS VALORES POR M2 DE CONSTRUCCIÓN QUE NO CONSTAN EN LOS RUBROS DEL LISTADO ADJUNTO, SERÁN VALORADOS PUNTUALMENTE PARA CADA CASO.

TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS			
CLASES DE CONSTRUCCIONES	CLASIFICACIÓN	TIPO	VALOR APROBADO
CONSTRUCCIONES DE SERVICIO PÚBLICO Y ASISTENCIA	TEMPLOS RELIGIOSOS		
	ESTACIONES METEREOLÓGICAS		
	ESCUELAS		
	SUBCENTROS DE SALUD		
	PUESTOS DE SALUD		
	BIBLIOTECAS		
	AULAS		
	LABORATORIOS		
	SALÓN DE ACTOS		
	PATO DE ESTACIONAMIENTO		
	PATIO DE RECREO		
	CEMENTERIO		
	CASA COMUNAL		
LAGUNA DE			

NOTA: LOS VALORES POR M2 DE CONSTRUCCIÓN QUE NO CONSTAN EN LOS RUBROS DEL LISTADO ADJUNTO, SERÁN VALORADOS PUNTUALMENTE PARA CADA CASO.

Art. 8.- 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 Técnico de Avalúos y Registro, dicha actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal o cuando se estima conveniente realizar las siguientes actualizaciones al registro catastral.

8.1.- Inclusión/Reinclusión:

8.2.- División de parcelas y edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

8.3.- Transferencia de Dominio.

8.4.- Ratificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de zaguán, hoja catastral, barrio o ciudadela.

8.5.- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los Registros Catastrales, prescritos por la Ordenanza de Edificaciones.

8.6.- Modificaciones mediante avalúos especiales o individuales, previa notificación al propietario, para:

- A) Expropiaciones, permutas y, o compensaciones; y,
- B) Cuando el avalúo realizado en el plan general sea parcial, equivocado o deficiente, y sólo podrán hacerse en forma sectorial y una vez cada año respecto de un mismo predio.

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral por el Departamento Técnico de 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:

8.7.- Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la Ley.

8.8.- Aplicación de rebajas de acuerdo a la Ley.

Art. 9.- 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.

CAPÍTULO III DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 10.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera notificará por la prensa, a los propietarios de los bienes inmuebles del área rural, haciéndoles conocer la vigencia del nuevo avalúo para el quinquenio 2003-2007, 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

Art. 11.- Avalúo o base imponible.- El que sirve de base para el cómputo o liquidación del impuesto a la propiedad rural y sus adicionales. Para efecto de su estimación, se tomará en consideración la rebaja general y las deducciones, exoneraciones y exenciones de acuerdo a las normas prescritas en los Art., #343 y 344 de la Ley de Régimen Municipal.

CAPÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES

Art. 12.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes rurales del cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento Técnico de Avalúos y Registro, adjuntando el instrumento público de 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 de 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, éstos deberán registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad en el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.

Se presumirá de pleno derecho, en cuanto las notificaciones afecten el valor de los impuestos municipales, que ha existido evasión tributaria para los efectos de las sanciones correspondientes.

Art. 13.- 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; y.
- < Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón

Guayaquil.

CAPÍTULO V DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Al sujeto Pasivo.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 12 de esta Ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Jefe del Departamento Técnico de Avalúos y Registro, se imponga una multa de US\$30.00.

Art. 15.- A los Funcionarios y Empleados.- Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa cometieren actos contra la moral, ética u otra circunstancia que tienda a lesionar los intereses de la Municipalidad serán sancionados con una multa de US \$ 80.00 y destitución de sus cargos cuando se comprobare que hubieren presunciones de dolo, sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diere lugar su conducta.

ARTÍCULO FINAL.- La presente Ordenanza regirá 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 VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M. I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en Sesiones Ordinarias de fechas catorce y veintiuno de noviembre del dos mil dos, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 21 de noviembre del 2002.

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 72, numeral 31; 127; 128; 129; y 133 de la Ley de Régimen Municipal vigente, sanciono y ordeno la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, de la presente "**ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL**", una vez que se haya obtenido del Ministerio de Economía y Finanzas, la aprobación y dictamen legal correspondiente.

Guayaquil, 21 de noviembre del 2002.

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, de la presente **"ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, una vez concedida la aprobación respectiva por parte del Ministerio de Economía y Finanzas, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, **ALCALDE DE GUAYAQUIL**, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil dos. **LO CERTIFICO.**

Guayaquil, 22 de noviembre del 2002.

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

RAZÓN: Siento como tal que mediante oficios Nos. AG-2002- 41278 y AG-2002-41279 de noviembre 25 del 2002, dirigidos a los señores ingeniero Francisco Arosemena Robles, **MINISTRO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, e ingeniero Rodolfo Barnioll, **MINISTRO DE GOBIERNO, POLICÍA Y MUNICIPALIDADES**, se remitió en cumplimiento a lo previsto en los Arts. 127 y siguientes de la Ley de Régimen Municipal, en concordancia con el Art. 7 del Código Tributario, para el dictamen correspondiente, la **"ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**, que fuera aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 14 y 21 de noviembre del año 2002; y que mediante oficio No.02116 SJM-2002 del 17 de diciembre del 2002 el Ab. Boanerges Rodríguez Freire, **SUBSECRETARIO JURÍDICO MINISTERIAL DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**, contestando lo solicitado expresa lo siguiente: "...1. El artículo 7 del Código Tributario dispone que la facultad reglamentaria que la Ley concede a las Municipalidades, Consejos Provinciales u otras entidades acreedoras de tributos se ejercerá previo dictamen favorable del Ministerio de Economía y Finanzas. 2. Con Acuerdo Ministerial No. 103 de 23 de abril del 2001, publicado en el Suplemento del Registro oficial No. 317 de 2 de mayo del mismo año, el Titular de esta Cartera de Estado delegó al Subsecretario Jurídico Ministerial la facultad de emitir el dictamen señalado en el artículo 7 del Código Tributario. 3. El artículo 316 de la Ley de Régimen Municipal faculta a las municipalidades para que cada cinco años efectúen el avalúo general de las propiedades urbanas. De acuerdo con las disposiciones legales señaladas esta Cartera de Estado otorga dictamen **FAVORABLE** a la **"ORDENANZA DEL AVALÚO QUINQUENAL 2003-2007, DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL"**..." (sic).

En cumplimiento de lo que prevé la Ley, se procederá a su publicación en el Registro Oficial.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 18 de diciembre del 2002.

Ab. Xavier Sandoval Baquerizo
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

Se publicó el 31 de diciembre del 2002 en el Registro Oficial N° 735.

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 COMERCIAL MUNICIPAL:**
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 CATASTRAL O IMPONIBLE:**
Es el que sirve de base para la liquidación del impuesto de la propiedad urbana y sus adicionales. Por consiguiente, el valor imponible será el valor comercial menos el 40% de dicho valor.

- ✓ **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 eléctricas, 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:**
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.
- ✓ **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 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 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.
- ✓ **PARCELA:**
Segmento de un polígono que cuenta con límites definidos.
- ✓ **POLÍGONO:**
Segmento de un sector que esta delimitado por referencias naturales y georeferenciales.
- ✓ **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.