

# REPÚBLICA DEL ECUADOR GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

## **GACETA OFICIAL**

Administración del Sr. Ab. Jaime Nebot Saadi ALCALDE DE GUAYAQUIL

Año 2 Guayaquil, viernes 30 de diciembre de 2011 No.26

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén. Valor

**US\$ 1.00** 

## **INDICE**

#### **CONCEJO MUNICIPAL**

Páginas

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### **ORDENANZAS**

CHELITAILEAG
REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS
ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y CONTROL PARA EL ORDENAMIENTO Y RESPETO A LA VOCACIÓN DEL USO Y DESTINO DE LOS ESPACIOS URBANOS, A LAS OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD, TERMINADAS Y PAGADAS, CUYO PAGO DEBERÁN ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES BENEFICIADOS QUE SE ENCUENTREN DESTINADOS A UN FIN DIFERENTE AL DE VIVIENDA
ORDENANZA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LA TASA DE HABILITA- CIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ESTABLE- CIMIENTOS
REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO "PUERTO SANTA ANA".
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"
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYACUJI PARA EL RIENIO

#### RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, POR LA CUAL SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE LAS COMPETENCIAS EXCLUSIVAS QUE EN EL ÁMBITO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS TIENE LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL......

#### **CONSIDERANDO**

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador reconoce la autonomía y la facultad legislativa del gobierno cantonal para expedir ordenanzas;

QUE, concordante con esa disposición constitucional, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro oficial No. 303 del 19 de octubre del 2010, señala en su artículo 57 letra a) como una de las atribuciones del concejo municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal;

QUE, el citado Código Orgánico prescribe en su artículo 54 letra c) como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de establecer el régimen urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento;

QUE, en la Gaceta Oficial No. 5 de fecha 24 de enero de 2011 se publicó la "Reforma Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos", toda vez que era prioritario para el interés de la M. I. Municipalidad de Guayaquil introducir nuevos conceptos en materia de parcelaciones y urbanizaciones acordes a la realidad de nuestra ciudad; y,

QUE, de conformidad con el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los procedimientos administrativos que ejecuten los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deben observar entre otros los principios de celeridad, eficiencia, eficacia y acceso al expediente.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **EXPIDE:**

La "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBA-NÍSTICOS"

rt. 1.- A continuación del Art. 27 agréguese el artículo siguiente:

Art. 28 a) Silencio Administrativo.- Las resoluciones que deban expedirse sobre los procedimientos y requerimientos de aprobación contemplados en la presente ordenanza, deberán emitirse en un plazo no mayor a veinte días.

El plazo anteriormente referido corresponde al tiempo en el cual deben emitirse los informes técnicos, negativas o aprobaciones de los trámites solicitados, ya sea que corresponden ser emitidos por el Alcalde, Director Municipal, Jefe Departamental o por quienes hagan las veces de los órganos antes indicados.

Las resoluciones expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil deberán ser debidamente motivadas a través de los órganos competentes, de conformidad con el artículo 76, numeral 7, letra I) de la Constitución de la República del Ecuador.

En el caso de la suscripción de informes que corresponda realizar al delegado del Alcalde, Directores o Jefes Departamentales, el plazo para la suscripción de estos no será mayor a 72 horas hábiles.

Así también, si dentro del plazo de 20 días las empresas prestatarias de servicios públicos -ajenas al ámbito municipal- no han remitido la información técnica requerida dentro del proceso de urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, emitirá su informe de aprobación o negación según el caso, señalando tal particular, lo que permitirá a los promotores o urbanizadores presentar en forma posterior tales informes, pero siempre en

forma previa a la autorizaciones venta que deba realizar la municipalidad.

**Disposición Final.-** La presente Reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011.

Jaime Nebot Saadi Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas quince y veintidós de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 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 "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Guayaquil, 23 de diciembre de 2011

## Jaime Nebot Saadi ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, de la presente "REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 23 de diciembre de 2011

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

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO

QUE, la M. I. Municipalidad de Guayaquil mantiene un plan de regeneración urbana que conlleva a mejorar paisajística y arquitectónicamente la ciudad, incidiendo en revitalizarla como centro cultural, turístico, comercial y de servicios, para lo cual dictó la "Ordenanza de Regeneración Urbana para la ciudad de Guayaquil", que fue publicada en el Registro Oficial No. 234 del 29 de diciembre de 2000;

QUE, son muchos los sectores que en la actualidad han recibido la ejecución de dichas obras de regeneración urbana, las cuales requieren una permanente atención de un servicio de mantenimiento, de manera especial por sus características, como es el hidrolavado. desmanchada y trapeado de portales, veredas y calzadas; reparación, reemplazo o sustitución de cerámicas y adoquines, pintada, reposición de postes, bancas, recipientes de basura, pintada de los zócalos de las edificaciones, mantenimiento y mejoramiento de áreas verdes, árboles y especies vegetales, todo lo cual se complementa con las actividades de control para el ordenamiento y respeto a la vocación del uso y destinos de los espacios urbanos regenerados;

QUE, el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil expidió la "Ordenanza que fija la tasa por la prestación del servicio público de reparaciones, mantenimiento especial y control para el ordenamiento y respeto a la vocación del uso y destino de los espacios urbanos, a las obras de regeneración urbana de la parte del sector céntrico de Guayaquil, que se puntualiza en su normativa, cuyo pago le corresponde asumir exclusivamente a los propietarios de los predios ubicados en dicho sector", la que fue dictada el 22 de diciembre de 2010 y publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 2 del 23 de diciembre de 2010;

QUE, el servicio público de mantenimiento especial antes indicado es independiente y adicional al que la Municipalidad de Guayaquil otorga a todos los sectores de la ciudad. Este servicio público especial tiene un costo que debe ser pagado por los propietarios de los predios urbanos que se encuentren destinados a un fin diferente al de vivienda, que se benefician por efecto de la prestación del referido servicio;

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54, letra f) determina que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación v equidad; v.

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 letra e) confiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la competencia exclusiva de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo que establece el artículo 57 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE:**

La siguiente "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y CONTROL PARA EL ORDENAMIENTO Y RESPETO A LA VOCACIÓN DEL USO Y DESTINO DE LOS ESPACIOS URBANOS, A LAS OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD, TERMINADAS Y PAGADAS, CUYO PAGO DEBERÁN ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES BENEFICIADOS QUE SE ENCUENTREN DESTINADOS A UN FIN DIFERENTE AL DE VIVIENDA".

Art. 1.- OBJETO.- Se establece la Tasa anual por la prestación del servicio público de reparaciones, mantenimiento especial y control para el ordenamiento y respeto a la vocación del uso y destino de los espacios urbanos a las obras de regeneración urbana de la ciudad de Guayaquil, que deben pagarla únicamente los propietarios de los inmuebles destinados a actividades comerciales u otras, diferentes a vivienda, que resultan beneficiarios de la prestación de dicho servicio. Este servicio público especial de mantenimiento de las obras de regeneración urbana en la ciudad, es independiente y adicional a los demás servicios que la Municipalidad de Guayaquil otorga a esos sectores y al resto de la ciudad, en

forma directa o a través de terceros. La prestación de este servicio público, cuya tasa se fija en esta ordenanza comprende lo siguiente:

- a) Trabajos de hidrolavado, desmanchado y trapeado de los portales, veredas y calzadas:
- Reparación, reemplazo o sustitución de cerámicas de portales, veredas y calzadas así como de adoquines en las calles;
- Pintada y reposición de bancas, postes, recipientes de basura y demás elementos de equipamiento urbano;
- d) Pintada de zócalos de edificaciones;
- e) Mantenimiento, cambio, mejoramiento agronómico y de árboles y especies vegetales existentes en veredas y espacios contiguos a los estacionamientos vehiculares, etc. También comprende el control para el ordenamiento y respeto a la vocación del uso y destino de todos los espacios urbanos regenerados dentro del cantón.
- Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de la tasa que se fija por la prestación del servicio público establecido en la presente Ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).
- Art. 3.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de la tasa que se fija por la prestación del servicio público establecido en la presente Ordenanza, todos los propietarios de los inmuebles destinados al comercio u otros fines distintos al de vivienda, donde se haya realizado la regeneración urbana y que dichos trabajos, ya se encuentren pagados por esos propietarios con la Contribución Especial de Mejoras, en su valor total.
- Art. 4.- VALOR DE LA TASA.- El valor que deberán pagar los sujetos pasivos de esta tasa será de dos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 2.00) anuales por cada metro cuadrado de inmueble destinado a las actividades de comercio u otras, cuyo fin es diferente al de vivienda.
- Art. 5.- PAGO DE LA TASA.- El valor que deberá pagar cada propietario de los inmuebles, en su calidad de sujeto pasivo de esta tasa por este servicio público de mantenimiento y control especial, se lo realizará anualmente y será aplicable a partir del año 2012.
- Art. 6.- EXONERACIONES.- Las escuelas y colegios fiscales y fiscomisionales, las iglesias y templos y los escenarios deportivos están exentos en el 100% del pago de esta tasa. La presente regulación de exoneración se la aplica en base a la facultad contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Art. 7.- DEROGATORIA.- Se deroga de manera expresa la "Ordenanza que fija la tasa por la prestación del servicio público de reparaciones, mantenimiento especial y control para el ordenamiento y respeto a la vocación del uso y destino de los espacios urbanos, a las obras de regeneración urbana de la parte del sector céntrico de Guayaquil, que se puntualiza en su normativa, cuyo pago le corresponde asumir exclusivamente a los propietarios de los predios ubicados en dicho sector" dictada el 22 de diciembre de 2010 y publicada en la Gaceta Oficial Municipal No. 2 del 23 de diciembre de 2010.
  - Art. 8.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

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

Jaime Nebot Saadi Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL

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

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE REPARACIONES, MAN-TENIMIENTO Y CONTROL PARA EL ORDENA-MIENTO Y RESPETO A LA VOCACIÓN DEL USO Y DESTINO DE LOS ESPACIOS URBANOS, A LAS OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD, TERMINADAS Y PAGADAS, CUYO PAGO DEBERÁN ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES BENEFICIADOS QUE SE ENCUEN-TREN DESTINADOS A UN FIN DIFERENTE AL DE VIVIENDA", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas quince y veintidós de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 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 LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y CONTROL PARA EL ORDENAMIENTO Y RESPE-

TO A LA VOCACIÓN DEL USO Y DESTINO DE LOS ESPACIOS URBANOS, A LAS OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD, TERMINADAS Y PAGADAS, CUYO PAGO DEBERÁN ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES BENEFICIADOS QUE SE ENCUENTREN DESTINADOS A UN FIN DIFERENTE AL DE VIVIENDA", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 23 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 ESTA-BLECE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE REPARACIONES, MAN-TENIMIENTO Y CONTROL PARA EL ORDENA-MIENTO Y RESPETO A LA VOCACIÓN DEL USO Y DESTINO DE LOS ESPACIOS URBANOS, A LAS OBRAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LA CIUDAD, TERMINADAS Y PAGADAS, CUYO PAGO DEBERÁN ASUMIR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES BENEFICIADOS QUE SE ENCUEN-TREN DESTINADOS A UN FIN DIFERENTE AL DE VIVIENDA", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 23 de diciembre de 2011

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

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### **CONSIDERANDO**

- QUE, con fecha 19 de octubre del 2010 se publicó en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, el cual derogó a la Ley Orgánica de Régimen Municipal;
- QUE, la actual Ordenanza para el cobro de la Tasa de Habilitación y Control de los Establecimientos Comerciales e Industriales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 91 del 21 de diciembre del 1992, reformada con Ordenanzas publicadas en tal Registro en fechas 31 de diciembre del 2002 y 6 de octubre del 2003, con la expedición del referido Código requiere inminentes reformas y

actualizaciones; y,

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 letra e) confiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la competencia exclusiva de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo que establece el artículo 57 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### **EXPIDE:**

La "ORDENANZA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ACTIVI-DADES ECONÓMICAS EN ESTABLECIMIENTOS"

Art. 1.- Ámbito.- Toda persona natural, jurídica o sociedades de hecho que ejercen habitualmente actividades económicas, en establecimientos de cualquier índole, dentro del cantón Guayaquil, están obligadas a pagar la Tasa de Habilitación y Control. Se incluyen en este ámbito todas las que desarrollen actividades de espectáculos públicos.

Se considera habitual la actividad, cuando el sujeto pasivo la realice de manera continua o periódica.

- Art. 2.- Sujeto activo.- El sujeto activo de la Tasa de Habilitación de Establecimientos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil)
- Art. 3.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de esta obligación tributaria, todas las personas naturales, jurídicas y sociedades de hecho que ejerzan habitualmente las actividades señaladas en el artículo 1 de la presente Ordenanza.
- Art. 4.- Base imponible.- La tasa de Habilitación y Control se pagará de forma anual por cada establecimiento y se fijará de acuerdo al área del establecimiento o local donde se realice la actividad, conforme lo establece el artículo 5 de esta Ordenanza.

El área será declarada por el solicitante, lo que será confirmado en la inspección que practicará el delegado municipal de la Dirección de Justicia y Vigilancia que se designe para el efecto. De existir un área superior a la declarada, se considerará este hecho como evasión tributaria y será sancionado de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Cuantía de la Tasa.- El sujeto pasivo de la tasa pagará en función del área que ocupe en el lugar donde ejerza sus actividades, un valor correspondiente a 0.31% de un S.B.U. por cada metro cuadrado, cuando su extensión sea de hasta cien metros cuadrados de extensión, valor que en ningún caso será menor al 12% de un S.B.U. Los establecimientos mayores a esa extensión pagarán el 0.23% de un S.B.U. por metro cuadrado sin excepción alguna.

La Tasa de Habilitación y Control se pagará proporcionalmente a la fecha de inicio de actividades, considerando para su cálculo que mes comenzado es mes terminado.

Art. 6.- Plazo para pagar la tasa para establecimientos nuevos.- El sujeto pasivo dentro de los 60 días siguientes al inicio de sus actividades, está obligado a pagar la Tasa de Habilitación y Control cumpliendo con todos los requisitos municipales. Este plazo se calculará a partir del respectivo registro del RUC (Registro Único de Contribuyentes) de ese establecimiento.

Están obligados a pagar la Tasa de Habilitación y Control, de manera previa al inicio de sus actividades, los establecimientos que a criterio de la Municipalidad desarrollan actividades que generan riesgos o contaminación ambiental, tales como, discotecas, night clubs, bares, restaurantes, hoteles, gasolineras, lubricadoras, industrias y cualquier otra actividad que pudiere causar afectación, lo cual será determinado por la Dirección de Vía Pública, previo informe de la Dirección de Medio Ambiente.

- Art. 7.- Requisitos.- Para el pago de la Tasa de Habilitación y Control, todos los locales deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos.
  - 1. Uso de suelo factible para la actividad;
  - Tasa de Trámite con su formulario de Tasa de Habilitación con la información pertinente;
  - 3. Haber obtenido la Patente Municipal;
  - Certificado de seguridad vigente emitido por el Cuerpo de Bomberos;
  - 5. Certificado Municipal de Desechos Sólidos;
  - 6. Copia de última actualización del RUC;
  - Copia de cédula y certificado de votación del contribuyente, si es persona natural. Además copia de cédula, certificado de votación y nombramiento del representante legal, si es una persona jurídica;

- 8. Si el solicitante no es titular del predio, la carta de concesión o contrato de Arrendamiento, con copia de cédula del arrendador o concedente (los documentos deben tener reconocimiento de firmas); y,
- 9. Si la persona que realiza el trámite no es el titular, debe presentar copia de su cédula y certificado de votación, con una autorización notariada.

Todos los documentos deben estar vigentes, y contener la dirección y la actividad exacta del local, el nombre del solicitante, sea persona natural, jurídica o sociedad de hecho.

Se exigirá además otros documentos de acuerdo a la actividad que realizan, tales como certificado de trampas de grasa otorgado por la empresa concesionaria de los servicios de alcantarillado, certificados municipales de las Direcciones de Turismo, Medio Ambiente y otros, según el caso.

Art. 8.- Vigencia y Renovación de la Tasa de Habilitación y Control.- La Tasa de Habilitación y Control es anual y su renovación deberá ser efectuada hasta el 30 de junio de cada año, siendo su vigencia hasta el 31 de diciembre del año correspondiente. La no renovación de la Tasa de Habilitación y Control será sancionada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Art. 9.- Legalidad de Información.- Se entenderá que los datos consignados en las solicitudes y demás documentación presentada para el pago de la Tasa de Habilitación y Control, gozan de la presunción de legalidad; por lo tanto, las personas que incurran en falsedades se someterán a las sanciones previstas en el artículo 11 de la presente ordenanza sin perjuicio de las acciones civiles y penales que correspondan.

Art. 10.- Exoneraciones.- Se encuentran exonerados del pago de la Tasa de Habilitación los siguientes:

- Los artesanos calificados y registrados por la Junta Nacional de Defensa del Artesanos, y los artesanos calificados por Acuerdos Ministeriales, quienes obtendrán su Tasa de Habilitación y Control, y cumplirán con todo lo que regula esta Ordenanza.
- 2. Los sujetos pasivos que ejerzan sus actividades en establecimientos donde funcionen otros, siempre y cuando uno de ellos cumpla con los requisitos y pague por toda el área del establecimiento.
- 3. Las instituciones y asociaciones de carácter privado, de beneficencia o de educación,

constituidas legalmente, siempre que sus bienes o ingresos se destinen a los mencionados fines y solamente en la parte en que se invierta directamente en ellos; quienes obtendrán su Tasa de Habilitación y Control, y cumplirán con todo lo que regula esta Ordenanza.

**Art. 11.- Sanciones.-** La autoridad municipal competente, cumpliendo con el debido proceso, aplicará las siguientes sanciones de acuerdo al caso:

- a. Cuando los sujetos pasivos incumplan con lo dispuesto en el artículo 6 serán sancionados con la clausura del establecimiento, la misma que se levantará a la presentación del pago de la Tasa de Habilitación y Control.
- b. Cuando los sujetos pasivos no hubiesen renovado su Tasa de Habilitación y Control de acuerdo a lo indicado en el artículo 8 serán sancionados con la clausura del establecimiento de al menos 3 días y multa equivalente a un Salario Básico Unificado. El levantamiento de la clausura será procedente únicamente al presentarse el pago de la Tasa de Habilitación y Control respectiva;
- c. Cuando el titular de un establecimiento o local la hubiere obtenido de manera ilegal o irregular, mediante engaño, documentación fraudulenta o faltando a la verdad en su declaración para obtenerla, se procederá a la clausura definitiva y la baja de la autorización de funcionamiento, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan:
- d. Cuando en el local se encuentre realizando una actividad diferente a la autorizada y/o adicional a esta, será clausurado el establecimiento por 3 días y una multa equivalente al valor de la Tasa de Habilitación y Control. Su reincidencia será la clausura definitiva y baja de la autorización de funcionamiento:
- e. Por sentencia ejecutoriada de la autoridad competente relativa a la desocupación del local, se procederá a la clausura definitiva y la baja de la autorización de funcionamiento; y,
- f. Las personas que mediante actos deliberados y ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria, incurrirán en una multa de hasta el triple del valor del tributo evadido y la clausura de 3 días del establecimiento.

Art. 12.- Baja de la autorización de funcionamiento.-Se debe solicitar la baja para efecto de la suspensión de la generación del valor que corresponde por Tasa de Habilitación y Control, en función de los siguientes casos:

- a. Cambio de dirección del local.
- b. Cambio de actividad autorizada.
- c. Cese del RUC.
- d. Cierre del establecimiento.

Su inobservancia causará que aparezcan como contribuyentes activos y morosos en los registros municipales. La autorización de funcionamiento mediante el pago de la Tasa de Habilitación y Control legalmente concedida podrá ser corregida cuando existiere error evidente en su emisión, previa notificación al contribuyente.

**Art. 13.- Ejecución.-** La ejecución de la presente Ordenanza le corresponderá en el ámbito de sus atribuciones a las Direcciones de Uso del Espacio y Vía Pública, Justicia y Vigilancia, y Financiera.

Art. 14.- Derogatoria.- Deróguense las disposiciones vigentes que se opongan a la presente Ordenanza, en especial el Capítulo Tercero de la "Ordenanza que establece los Requisitos municipales para ejercer actos de comercio dentro del cantón y para el funcionamiento de locales destinados para desarrollar actividades comerciales, industriales, financieras; que regula la cuantía del pago del impuesto mensual de patentes; y, que crea la Tasa de Habilitación y Control de los establecimientos comerciales e industriales", publicada en el Registro Oficial No. 91 del 21 de diciembre de 1992 y sus reformas publicadas en los Registros Oficiales Nos. 375 del 31 de diciembre de 1992, y 184 del 6 de octubre de 2003.

Art. 15.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

Primera.- La factibilidad que otorga la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro no autoriza ningún funcionamiento sin el respectivo pago de la Tasa de Habilitación y Control; no elimina ni sustituye la obligación de tramitar el registro de construcción correspondiente; no convalida contravenciones presentes o futuras a normas de funcionamiento emanadas de ordenanzas de edificaciones, uso del espacio y vía pública, medio ambiente y otras; y, no servirá para justificar inversiones previas de ninguna naturaleza realizadas sin contar con la autorización de funcionamiento y pago de la Tasa de Habilitación y Control correspondiente.

Segunda.- Los establecimientos que ejerzan activida-

des económicas y funcionen dentro de unidades o centros educativos de libre acceso al público en general, deberán pagar la Tasa de Habilitación y Control.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los expedientes que se hallen pendientes a esta fecha, en las Comisarías Municipales por falta de pago de la Tasa de Habilitación y Control, continuarán su trámite, debiéndose sustanciar y sancionar de ser el caso, en base a las normas de la Ordenanza anterior.

Segunda.- Por esta única ocasión, para pagar el año 2012, todos los contribuyentes que se encuentran al día con la Tasa de Habilitación y Control, deberán llenar el formulario de información con el área total del establecimiento, para actualizar la misma y establecer el valor a pagar de la Tasa de Habilitación y Control.

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

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LA TASA DE HABILITA-CIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ESTABLECIMIENTOS", 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 REGULA LA EMISIÓN DE LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ESTABLECIMIENTOS", 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 REGULA LA EMISIÓN DE LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ESTABLECIMIENTOS", 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

## EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL CONSIDERANDO

- QUE, el M. I. Concejo Cantonal expidió el 6 de julio de 2006, la "Ordenanza que establece el procedimiento para la venta de inmuebles municipales mediante el mecanismo de subasta pública, para la Etapa 1A del Proyecto "Puerto Santa Ana", la cual fue publicada en los diarios El Universo y Expreso el 13 de julio de 2006 y su reforma publicada el 20 de mayo de 2007;
- QUE, para el proceso de enajenación de los bienes inmuebles a construirse en el Puerto Santa Ana, en la Etapa 1A, se previno la conformación de una Junta de Venta de Bienes Municipales por Subasta, la cual es la encargada del proceso de selección, calificación y adjudicación;
- QUE, las atribuciones y objetivos de la Junta de Bienes Inmuebles Municipales por subasta pública, están definidas en el Art. 3 de la Ordenanza antes referida;
- QUE, la Municipalidad a partir de la vigencia de la Ordenanza referida ha realizado varios procesos de subasta en Puerto Santa Ana Etapa 1A, y consiguientemente se han efectuado adjudicaciones a los favorecidos del proceso convocado;
- QUE, es posible que un adjudicatario de varios bienes inmuebles resuelva desistir de la adquisición de uno de esos inmuebles adjudicados dentro de un mismo año, situación que no ha sido prevista en la ordenanza que establece el procedimiento para la venta de inmuebles municipales mediante el mecanismo de subasta pública para la Etapa 1 A del proyecto Puerto Santa Ana;

**QUE**, la situación descrita en el párrafo anterior es posible que efectivamente ocurra en el mercado inmobiliario; y,

**EN** ejercicio de la facultad normativa que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República, y con sujeción a lo establecido en los Artículos 7, 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

#### **EXPIDE:**

La REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLE-CE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECA-NISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO "PUERTO SANTA ANA".

**Artículo 1.-** A continuación del Artículo No. 9 agréguese un Artículo con el texto siguiente:

El adjudicatario de un bien inmueble que no habiendo pagado el valor total de dicho inmueble participare en otro u otros procesos de subasta respecto de la misma Etapa 1A del Proyecto "Puerto Santa Ana" y resulte también adjudicatario de dos o más bienes inmuebles dentro del mismo año, podrá desistir de la primera adjudicación. En este caso la Municipalidad de Guayaquil podrá, motivadamente, aceptar el desistimiento de la primera adjudicación imputando el valor pagado por la primera adjudicación al precio de los otros inmuebles.

La solicitud motivada del adjudicatario, que precisará y fundamentará la calidad de adjudicatario de al menos tres bienes inmuebles, conforme a lo antes expuesto, deberá ser dirigida al Alcalde de Guayaquil, el cual, previo informe del Director Financiero Municipal sobre los valores recaudados, procederá a designar una junta de subasta conformada de la misma manera que la junta que realizó la primera adjudicación, la cual resolverá sobre el desistimiento. La aceptación del desistimiento, que no tendrá castigo económico alguno, se instrumentará a través de la revocatoria de la primera adjudicación por parte de la junta.

**Disposición Final.-** La presente ordenanza reformatoria regirá a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

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 2011.

Jaime Nebot Saadi Ab. Henry Cucalón Camacho
ALCALDE DE GUAYAQUIL SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDI-MIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNI-CIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBAS-TA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO "PUERTO SANTA ANA", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas veintidós y ventisiete 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 REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO "PUERTO SANTA ANA", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

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, de la presente REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA, PARA LA ETAPA 1A DEL PROYECTO "PUERTO SANTA ANA", 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 Cucaión Camacho SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

viernes 30 de diciembre de 2011

## 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.

Pág. 2

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CADECERAS.
REGOLIJAL ES DE LAS BARROCIJAS BIJRAI ES DEL CAMTÓN GUANADIEL DADA DE ARRECTARDOS PARA DE LA PROPINCIA DE

### 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 m² 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.



Ordenanza di e establece el avalúd de los preixos unes Bian es de las parrochiar rieral es del cantón guayaque

## LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

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

- 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 7.1 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.
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información 7.2 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.
- Planos o Registros Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes 7.3 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.

PARA LOS PRED	DE VALORES BASE POR IOS URBANOS DEL CA BIENIO 2012 - 2013	NTÓN GUAYAOUIL
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
ROCA	02	\$ \$80,00 \$ \$4,00 \$ 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	\$ 95,00 \$ 108,00 \$ 110,00 \$ 120,00

Pág. 5

Ordenanza que establece el avalúd de los predios urbanos y de las cabecer.
Onal es de las parroquias rurales del cantón guayagui, para el benio "2012.32

DADA I OS PREDIO	VALORES BASE POR m2 OS URBANOS DEL CANTO	ÓN GUAYAQUIL
PARA LOS FREDIO	BIENIO 2012 - 2013	
	SECTOR	VALOR BASE POR M2 SUELO
PARROQUIA	CATASTRAL	BIENIO 2012-2013
		\$ 108,00 \$ 120,00
		\$ 140,00
9 DE OCTUBRE	10	\$ 180,00
3 DE OCTOBILE		\$ 210,00
		\$ 260,00
		\$ 84,00 \$ 96,00
		\$ 108,00
	11	\$ 120,00
TARQUI	1 1	\$ 140,00
		\$ 180,00 \$ 260,00
		\$ 48,00 \$ 60,00
		\$ 66,00
		\$ 72,00
URDANETA	12	\$ 78,00
URDANETA		\$ 85,00 \$ 96,00
		\$ 110,00
		\$ 260,00
		\$ 30,00
	-	\$ 42,00
		\$ 54,00
LETAMENDI	13	\$ 60,00 \$ 72,00
		\$ 78,00
	·	\$ 96,00
		. \$18,00
		\$ 24,00 \$ 42,00
		\$ 48,00
FEBRES CORDERO	14	\$ 54,00
TEDICES CONDENS		\$ 60,00
		\$ 72,00
		\$ 78,00
LETAMENDI	15	\$ 54,00
EL IAMEND.	16	\$ 30,00
LETAMENDI	16	\$ 42,00
LETAMENDI	17	\$ 84,00
XIMENA	18	\$ 96,00
	19	\$ 72,00 \$ 96,00
XIMENA	13	\$ 78,00
XIMENA	20	\$ 96,00
VINATRIA	21	\$ 84,00 \$ 96,00
XIMENA		\$ 96,00
XIMENA	22	\$ 24,00
	22	\$ 24,00
XIMENA	23	\$ 78,00
	24	\$ 66,00
XIMENA	24	\$ 96,00
XIMENA	25	\$ 96,00 \$ 120,00



Pág. 6

Pág. 6

RANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS ES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUE, PARA EL ERENO 2012, 2013

PARA LOS PREDI	OS URBANOS DEL CANT	TON 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 \$ 180,00
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
	7.1	\$ 60,00

 $\bigwedge$ 

PÁG. 7

PAROCUIALES DE LAS PARPOQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUI. PARA EL BERIO "2012-2013

PARAIOSPRED	DE VALORES BASE POR m2 IOS URBANOS DEL CANTO	ÓN GUAYAQUIL
FARA LOS IRED	BIENIO 2012 - 2013	
	SECTOR	VALOR BASE POR M2 SUELO
PARROQUIA	CATASTRAL	BIENIO 2012-2013
		\$ 6,00
		\$ 12,00
		\$ 18,00 \$ 24,00
	42	\$ 36,00
FEBRES CORDERO		\$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 78,00
LETAMENDI	43	\$ 18,00
LETAMENDI	44	\$ 18,00
ELIMITEIRE		\$ 54,00
		\$ 60,00
	45	\$ 66,00 \$ 78,00
XIMENA	45	\$ 78,00
		\$ 96,00
		\$ 66,00
XIMENA	46	\$ 96,00
XIMENA	47	\$ 84,00
74111		\$ 0,96
		\$ 3,60
		\$ 7,20 \$ 9,60
		\$ 12,00
•		\$ 14,40
PASCUALES	48	\$ 18,00
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		\$ 30,00
		\$ 48,00 \$ 54,00
		\$ 60,00
		\$ 72,00
		\$ 0,60
		\$ 0,96
		\$ 1,80
		\$ 3,60
PASCUALES	49	\$ 4,80 \$ 7,20
.,		\$ 18,00
		\$ 30,00
		\$ 72,00
MID APRIA	50	\$ 54,00 \$ 96,00
XIMENA		\$ 24,00
		\$ 42,00
TARQUI	51	\$ 78,00
* * ## # month on .		\$ 96,00
		\$ 36,00
TARQUI	52	\$ 90,00 \$ 108,00
, , 11 , 10, 11		\$ 36,00
	F - 7	\$ 60,00
TARQUI	53	\$ 78,00
	54	\$ 36,00 \$ 78,00
TARQUI		\$ 78,00
TARQUI	55	\$ 60,00
		\$ 12,00 \$ 20,00
- A D. A L L L	56	\$ 48,00
TARQUI	1	\$ 60,00



Pág. 8
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS.
PARROCIMALES DE LAS PARROCIMIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAGUE, PARA EL BIENIO "2012-2013

ONLINEARING AGE STABLICGE IL AVALID DE LOS PREDICIS URBANOS Y DE LAS CASECERAS PARROCIALES DE LAS PREDICIS URBANOS Y DE LAS CASECERAS PARROCIALES DEL CANTON GUAYAQUE PARA EL BIENO "2012-2011				
PARA LOS PREDIO	CUADRO DE VALORES BASE POR m2 DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL			
	BIENIO 2012 - 2013	30ATAQUIL		
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 \$ 84,00		
		\$ 8,40 \$ 12,00 \$ 18,00 \$ 24,00 \$ 30,00		
TARQUI	60	\$ 36,00 \$ 48,00 \$ 54,00 \$ 60,00 \$ 72,00		
		\$ 84,00 \$ 90,00 \$ 96,00 \$ 140,00 \$ 200,00		
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	\$ 132,00 \$ 78,00 \$ 84,00 \$ 96,00 \$ 102,00 \$ 108,00 \$ 110,00 \$ 132,00 \$ 180,00		



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	\$ 36,00 \$ 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		

Pág. 10

DEDIDANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS UESANOS Y DE LAS CABECERAS
PRODUBALES DE LAS PARROQUIAS RUBAI EN DE L'ANTON EMPANADE DAD I

,		OURAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUE, PARA EL BIENIO "2012-201	
CUADRO DE	VALORES BASE POR m2 D	E SUELO	
PARA LOS PREDIC	OS URBANOS DEL CANTÓN BIENIO 2012 - 2013	I GUAYAQUIL	
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2012-2013	
TARQUI	89	\$ 18,00 \$ 30,00 \$ 60,00	
		\$ 3,00 \$ 8,40 \$ 18,00 \$ 24,00 \$ 48,00	
TARQUI	90	\$ 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	
	31	\$ 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	\$ 0,50 \$ 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	



Pág. 11 ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIEMO "2012-2013

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

LOS CORREDORES COMERCIALES SE VALORARAN 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 M2 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 INDEPENDIENTEMENTE DEL SECTOR				
AVAROADAS INCLUENCE VALOR M2 DE SUELO				
PARA TIERRA URBANIZADA EL VALOR DE SUELO SERA:	BIENIO 2012-2013			
	\$ 28,00			
LOTES CON SERVICIO	\$ 54,00			
TIPO ECONÓMICO	\$ 72,00			
TIPO MEDIO	\$ 90,00			
TIPO MEDIO ALTO	\$ 140,00			
TIPO ALTO				

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 CONSIDERARA PARA EL EFECTO EL VALOR BASE POR METRO CUADRADO DE SOLAR ESTABLECIDO.

PARA EL CASO DE PREDIOS CON FAJAS O EXCEDENTES SE APLICARAN LOS VALORES POR M2 DE SUELO ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE ORDENANZA.



Pág. 12
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERA.
PARROGUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN CUAYAQUIL, PARA EL BENÍO "2012-2011"

\$ 8.40

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

ESTOS VALORES DE SUELO ESTÁN CONSIDERADOS EN BASE AL <u>LOTE TIPO</u> POR SECTOR CATASTRAL; LOS CUALES SE PODRÁN ACTUALIZAR APLICANDO COEFICIENTES DE <u>AUMENTO O REDUCCIÓN</u> 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  $\mathrm{M}^2$  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 m².
- Para el caso de predios con Fajas o Excedentes se aplicará los valores establecidos por m² 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.

viernes 30 de diciembre de 2011

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 13 ORDENANZI. QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS QUALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2012-2013

	FACTORES DE CORRECCIÓN SUELO	RANGO DE VALORES BIENIO 2012-2013	
No	PACTORES DE CORRECCION 30223	DESDE	HASTA
1	INFRAESTRUCTURA (SERVICIOS BÁSICOS, ACERAS, BORDILLO, RECOLECCIÓN DE BASURA, REGENERACIÓN URBANA)	0,70	1,20
2	USO DE SUELO (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	FORMA (REGULAR O IRREGULAR)	0,70	1,10
5	PROPORCIÓN (RELACIÓN FRENTE-FONDO)	0,70	1,20
6	TOPOGRAFÍA (RELIEVE /ACCIDENTE DEL TERRENO)	0,50	1,00
7	UBICACIÓN  (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.

- Valoración de la edificación.- El valor de las edificaciones es el precio 8.3. de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.
- El valor de reposición.- Se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

Pág. 14

ORDENANZA QUE ESTÁBLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERO
PARROQUALES DE LAS PARROQUIAS RURAI ES DEL CANTÓN QUAVACUE BARRO EL DESCAR

## **TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES BIENIO 2012-2013**

EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (ER.M.)   \$38,00		Descripción	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN
EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M.)   \$38,000	1	EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R.)	\$15,00
EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.1)	2	EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M.)	
EDIF. RESIDENCIAL (E.R.1)   \$10,00	3		
EDIF. RESIDENCIAL 1 (E.R.1)	4		
EDIF, RESIDENCIAL 2 (E.R.2)   \$180,00	5	EDIF. RESIDENCIAL 1 (E.R.1)	
EDIF. RESIDENCIAL 3 (E.R.3)   \$220,000	6	EDIF. RESIDENCIAL 2 (E.R.2)	
EDIF. RESIDENCIAL 4 (E.R.4)   \$260,000	7	EDIF. RESIDENCIAL 3 (E.R.3)	
DEDIF. RESIDENCIAL 6 (E. R. 6)	8	EDIF. RESIDENCIAL 4 (E.R.4)	
DEDIF, RESIDENCIAL 6 (E. R.6)	9	EDIF. RESIDENCIAL 5 (E.R.5)	
EDIF. RESIDENCIAL 8 (E.R.8)   \$560,00	10	EDIF. RESIDENCIAL 6 (E. R.6)	
EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.1)   \$260,00	11	EDIF. RESIDENCIAL 7 (E.R.7)	
15   EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C. 10)   \$300,00	12	EDIF. RESIDENCIAL 8 (E.R.8)	
15   EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)   \$300,00     16   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)   \$380,00     17   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.2)   \$460,00     18   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)   \$520,00     19   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.4)   \$560,00     19   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.4)   \$560,00     10   EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.5)   \$585,00     11   EDIFICACION OFICINA (E.O.)   \$250,00     12   EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)   \$110,00     12   EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)   \$180,00     13   EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)   \$220,00     14   EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 4 (E.R.C.4)   \$260,00     15   EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)   \$360,00     16   EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)   \$260,00     17   EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)   \$220,00     18   EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.2)   \$320,00     19   EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)   \$120,00     10   EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M2)   \$160,00     10   EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)   \$220,00     10   EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)   \$220,00     11   EDIFICACION COMERCIAL 3 (E.T.C.3)   \$320,00     12   EDIFICACION COMERCIAL 3 (E.T.C.4)   \$300,00     13   EDIFICACION COMERCIAL 3 (E.T.C.4)   \$300,00     14   EDIFICACION COMERCIAL 3 (E.T.C.4)   \$300,00     15   EDIFICACION COMERCIAL 3 (E.T.C.4)   \$300,00     16   EDIFICACION COMERCIAL 4 (E.T.C.4)   \$320,00     17   EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)   \$220,00     18   EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)   \$300,00     19   EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)   \$320,00     10   EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.G.L.)   \$320,00     10   EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.G.L.)   \$320,00     11   EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.G.L.)   \$320,00     15   EDIFICACI	13		
EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)  EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 2 (E.D.O.M.2)  EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)  EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)  EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.4)  EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.5)  EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIFICACION CENTRO LOMERCIAL 1 (E.R.C.1)  EDIFICACION CENTRO LOMERCIAL 2 (E.R.C.2)  EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)  EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)  EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M2)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M2)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  SERVICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)  SOURCE  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3)  EDIFICACION NERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  SERVICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)  SOURCE  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 1 (E.T.C.4)  EDIFICACION NERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  SERVICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)  SOURCE  EDIFICACION SERVICA COMINISTRATIVO ESPECIAL (E.C.C.1)  EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R.C.2)  EDIFICACION SERVICA COMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.)  EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.)  EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.)  EDIFICACION SERVICA COMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.)  EDIFICACION S	14	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)	
16 EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 2 (E.D.O.M.2) 17 EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3) 18 EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.4) 19 EDIFICIO DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.4) 20 EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.S) 21 EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.S) 22 EDIFICIO OFICINA (E.O.) 23 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1) 24 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2) 25 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3) 26 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 4 (E.R.C.4) 27 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.4) 28 EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.4) 29 EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1) 20 EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2) 20 EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1) 21 EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.2) 22 EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1) 23 EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1) 24 EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1) 25 EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M3) 26 EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1) 26 EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2) 27 EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3) 28 EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1) 29 EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2) 20 EDIFICACION MINISTRATIVO CENTRO COMERCIAL 3 (E.T.C.3) 20 EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1) 20 EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) 21 EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) 22 EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) 23 EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A) 25 EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) 26 EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) 26 EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) 27 EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) 28 EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) 29 EDIFICACION SEROLUMERAS 2 (E.G. 2) 20 EDIFICACION TIPO ADRA CHIPIERTA (E.T. T. A. C.) 20 EDIFICACION RESAURINES 3 (E.G. 2) 20 EDIFICACION TIPO ADRA CHIPIERTA (E.T. T. A. C.) 20 EDIFICACION TIPO ADRA CHIPIERTA (E.T. T. A. C.) 21 EDIFICACION TIPO ADRA CHIPIERTA (E.T. T. A. C.) 21 EDIFICACI	15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)	
EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)   \$520,00	16		
EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 4 (E.D.O.M.4)  EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.S)  EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.4)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)  EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)  EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)  EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)  EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.2)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M2)  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)  S300,00  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3)  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 4 (E.T.C.4)  EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)  EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R.T.1)  S320,00  EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.LA)  EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)  EDIFICACION TIPO DEPARA CILIBERTA (E.T.A.C.)	17		
EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.S)	18		
EDIFICACION OFICINA (E.O.)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.4)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.4)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.4)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)  EDIF. RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.1)  EDIF. RES	19		
EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)   \$110,00	20	EDIFICACION OFICINA (E.O.)	
EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)	21		
EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)   \$220,00	22		
EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 4 (E.R.C.4)   \$260,00	23		
EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)	24		
EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)	25		
EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)   \$260,00	26		
EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)   \$220,00	27		
EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL. (E.S.C.F.2)   \$320,00	28		
EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL (E.C.T.M.)   \$225,00	29	EDIFICACION SERVIC, COMUNIT, POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.2)	
### EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)			
EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2(E.M.M2) \$160,00  EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3) \$260,00  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1) \$580,00  EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2) \$300,00  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3) \$220,00  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4) \$300,00  EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4) \$300,00  EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1) \$200,00  EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1) \$320,00  EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) \$210,00  EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) \$480,00  EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A) \$70,00  EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) \$110,00  EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.) \$160,00  EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1) \$335,00  EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00  EDIFICACION TIPO APEA CILIBERTA (E.T.A.G.)	- 1		
### EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)	32		
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)   \$580,00			
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)			
### EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3) \$220,00  ### EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4) \$300,00  ### EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.) \$200,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1) \$320,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) \$210,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) \$210,00  ### EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) \$325,00  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A) \$70,00  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) \$110,00  ### EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1) \$335,00  ### EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00  ### EDIFICACION TIPO APPA CHARLETA (E.T.A.G.)			
### EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4)  ### EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)  ### EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1)  ### EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2)  ### EDIFICACION ADMINISTRATIVO  ### EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.)  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)  ### EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)  ### EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)  ### EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2)  ### EDIFICACION TIPO AREA CHRIETTA (E.T.A.G.)  ### EDIFICACION TIPO AREA CHRIETTA (E.T.A.G.)  ### EDIFICACION TIPO AREA CHRIETTA (E.T.A.G.)			
### EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.) \$200,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1) \$320,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) \$210,00  ### EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2) \$210,00  ### EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.) \$480,00  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A) \$70,00  ### EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) \$110,00  ### EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.) \$160,00  ### EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1) \$335,00  ### EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00			
EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.RT.1)   \$320,00			
EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.RT.2)   \$210,00			
EDIFICIO ADMINISTRATIVO   \$325,00			
EDIFICACION ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.)   \$480,00			
EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)   \$70,00			
## EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C) \$110,00  ## EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.) \$160,00  ## EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1) \$335,00  ## EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00	13	EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	
EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)   \$160,00	4	EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	
EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1) \$335,00  EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00	5	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	
EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2) \$265,00			
8 FDIFICACION TIPO APEA CURIEDTA /E T.A.C.)			
	8	EDIFICACION TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.)	

M

Pag. 15

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBIANOS Y DE LAS CARRECERA
PARSOQUALES DE LAS PARSOQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUEL PARA EL BENIO "2012-201

	(STAC1 2 STAC15)	\$36 A \$50
49 E	DIFICACION TIPO CUBIERTA (E.T.A.C.1 a E.T.A.C.15)	\$460,00
50 E	DIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C.1)	\$300,00
51 E	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C.2)	\$220,00
	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C.3)	\$250,00
53 I	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	\$380,00
54	EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3)	\$520,00
	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	\$680,00
56	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	\$360,00
57	EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	\$230,00
	EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	\$120,00
	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I.1)	\$220,00
	EDIFICACION IGLESIA 2 (E.I.2)	\$340,00
61	EDIFICACION IGLESIA 3 (E.1.3)	\$580,00
62	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M)	
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
	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A.)	\$620,00
70	EDIFICACION TERMINAL TERRESTRE (E.T.R.)	\$350,00
71	TERRITOR AND A SARDITINA (FT M)	\$290,00
72	THE SECOND PRICE ON THE APTEC (F C C A )	\$420,00
73	THE STATE OF THE PURION (F C T )	\$340,00
74		\$200,00
75		\$600,00
76		\$1.400,00
77	EDIFICACION TORRE DE CONTROL	

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.



Pág. 10

Pág. 10

Pág. 10

Pág. 10

Pág. 10

Pág. 10

## DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA EDIFICACIÓN EN PORCENTAJE DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

	EDAD		ESTRUCTURA		
			MIXTA	METALICA Y H.ARMADO	
	5 AÑOS	0,84	0,90	0,95 a 0,91	
DE EDAD	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86	
DE	10 A 14 AÑOS	0,34	0,60	0,85 a 0,81	
S :3	15 A 19 AÑOS	0,00	0,44	0,80 a 0,71	
AÑOS ANTIGÜ	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

A.	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL	
A1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y US RESIDENCIAL (EMISIÓN POR EL SOLAR)	
A2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)	
A7	INMUEBLES DECLARADOS OBSOLETOS SIN OBLIGACIÓN DE RECARGO Y DE PROPIEDAD PARTICULAR.	
A13	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).	
A14	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 190% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
A15	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CUANTO LA CONSTRUCCIÓN HA SIDO REALIZADA CON PRÉSTAMO AL IESS, BEV O MUTUALISTA , COOTAD ART.510, LETRA b), (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
A16	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)	
A18	SOLAR CON EDIFIC. DESTINADA A VIVIENDA SOBRE LA CUAL SE HA APLICADO EXONERACIÓN POR DOS AÑOS. COOTAD ART.510,LETRA C) (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)	
A20	SOLAR Y EDIFIC. CON EXONERACIÓN PORCENTUAL EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO (APLIC. POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)	
A21	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).	



PÁG. 17

CRODINAIZA QUE ESTABLECE EL AVALÓO DE LOS PREGIOS URBANOS Y DE LAS CARECERAS
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAGUE, PARA EL BIEMO "2012/2413

	PARROQUIALES DE LAS PARROCUIDAS NOVELES	
A22 /	COLAR Y EDIFIC. CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLIC. DE LA LEY DEL ANCIANO, PARA EQUELLOS CASOS EN QUE EL AVALÚO COMERCIAL MUNICIPAL EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA).	
A23	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL. COUTAD ANT. 400 API ICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
A26	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO	
	AN AR AGNIERICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL	
C1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE USO COMMERCIAL	
C2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL, SOLAR DE PROPIEDAD DE OTIVO	
D SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFIC. DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y CON CONTR DE ARRIENDO		
D1	SOLAR VACIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON CONTRATO DE ARRIENDO	
D2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICIO DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y SIN CONTRATO DE ARRIENDO	
D3	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CALIFICADO COMO NO EDIFICADO	
D5	SOLAR MUNICIPAL CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA OBSOLETO SIN CONTRATO DE ARRIENDO	
D14	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON 100% DE EXONERACIÓN EN LA EDIFICACIÓN, EN APLICACIÓN SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON 100% DE EXONERACIÓN EN LA EDIFICACIÓN, EN APLICACIÓN FINANCIERA)	
D23	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).	
E	TO THE PROPERTY OF THE PROPERT	
E1	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE SOS	
E2	INDUSTRIAL (EMISION PUR EL SULAR)  EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)  SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACIÓN DE 2  SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACIÓN DE 2	
E3	SOLAR Y EDIFICACION CON FINES INDUSTRIALES AC DIRECCION FINANCIERA) AÑOS SEGÚN COOTAD ART. 510, LETRA C). (APLIC. POR LA DIRECCION FINANCIERA) SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO SEGÚN REGISTRO CATASTRAL	
F	THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	
F1	INTENSIVA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE EDIFICIADO BARTICHI AR SITUADO EN ZONAS	
F2	URBANIZADAS CON RECARGO ADICIONAL POR NO EDITO: O EDITO:	
F3	BÁSICAS MINIMAS UNIFICADAS DEL TRABACADOR EN CENTRAL DE SITUADO EN ZONA NO IMPUESTO PREDIAL URBANO. COOTAD ART. 507, LETRA DE PARTICINAR SITUADO EN ZONA NO	
F4	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROFIEDAD TOROS A PARTIR DE LA URBANIZAÇÃO Y EN URBANIZAÇÃO DE LA URBANIZAÇÃO DE	
F5	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, QUE HABIENDO ESTADO SOMETIDO A REGINOS TONAS CONSTRUIDO HÁ SIDO OBJETO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO. COOTAD AT.507 LETRA e).	
F6	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR ADQUIRIDO FOR MEDIO DE PRÉSTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTULISTA Y GRAVADO CON DEUDA HIPOTECARIA. ART.51	
F7	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFIC. DE PROPIEDAD PARTICULAR DESOCO, ADO 1 ON COMO NO EDIFICIO COOTAD ART 507 LETRA d).	
F8	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR UBICADO EN ZUNA CO IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTRUIR	
F9	IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTITUTATION  SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN H  SUFRIDO DEMOLICIÓN AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICAR  SUFRIDO DEMOLICIÓN AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICAR  RECARGO POR UN AÑO A PARTIR DE LA DECLARATORIA	
F10		
F11	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD ECLESIÁSTICA	
F12	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONAL ESTADO EXTRANJERO.	
F13	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA I GUAYAQUIL.	
F14		
	SOLAR NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR CON 100% DE EXONERACIÓN EN APLICACIÓN LA LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	



PÁG. 18

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUATAGUE, PARA EL BIERRO 7912-291

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

F21	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACIÓN POR LEY DEL ANCIANO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
F2,2	SOLAR NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACIÓN POR LEY DEL ANCIANO PARA CASOS EN EL QUE EL AVALÚO COMERCIAL MUNICIPA EXCEDE 1000 SMU (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
G	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO
G1	SOLAR DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA O DADO EN COMODATO. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
G2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
Н	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADOS PARA JARDÍN DE INFANTES ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES.
ı	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD ECLESIÁSTICA
11	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIÁSTICA CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
12	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD ECLESIÁSTICA EN SOLAR DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
J	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL
J1	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
J2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
K	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL ART.510 LETRA c) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
K1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISIÓN POR EL SOLAR)
K2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DESTINADA A HOTEL EN SOLAR DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
К3	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 (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
	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 (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
L	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE INTERÉS HISTÓRICO Y/O ARTÍSTICO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)
M	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD MUNICIPAL (EXENCIÓN TOTAL)
	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTREGADO EN COMODATO
M2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, OBTENIDO POR DECLARACIÓN DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL.
0	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ESTADO EXTRANJERO O A ORGANISMO INTERNACIONAL FUNCIÓN PÚBLICA. COOTAD ART.509 LETRA d) (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA).

1

Pág. 19
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS LEISANOS Y DE LAS CAMECERAS
ARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURULES DEL CANTON QUAYAQUIL PARA EL BENIO "2012-2011

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

	BIENIO 2012-2013	
P	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)	
Q	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A APARCAMIENTOS MOTORIZADO DE VEHÍCULOS (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
R	LA DIRECCION FINANCIERA)  SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
Т	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES	
U	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)	
V	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 1809 DEL IMPLIESTO PREDIAL Y ADICIONALES (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)	
W	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100% POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
W1	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POI APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO (APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)	
Х	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL EXPROPIACIÓN TOTA COOTAD ART.509 LETRA e).	
X1	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL CONCEJO MUNICIPAL EXPROPIACIÓ 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.



Pág. 20
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIDS URBANOS Y DE LAS CABECERAS
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUE, PARR EL BERIO 2012-2012

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 régistrarlos en el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo,

M

#### 3(

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 21

ORDEMANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERA
QUALLES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2012-20"

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.

Pág. 22

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 PARROQUIALES 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 GUAYAQUÍL

Pág. 23
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CASECIENAS
PARROCIDIALES DE LAS PARROCULES RURALES DEL CANTON QUATAGUEL PARR EL BENO "2012-2010

## ANEXO 1 ARTÍCULO 5.- TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES

Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabecer Unales de las parroquias rurales del cantón guayaque, para el belo 2012.3

### 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.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Pág. 25
CRDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CARGORAN
AUMALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN QUATAQUE, PARA EL REMINIONA A R

## 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:

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 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

Pág. 26

Ordenanza que establece el avaldo de los predios urbanos y de las cabedea.

Roquales de las parroquias rural es del cantón guayadis. Para el Besta 1990.

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.

#### I OTE

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.

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.

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

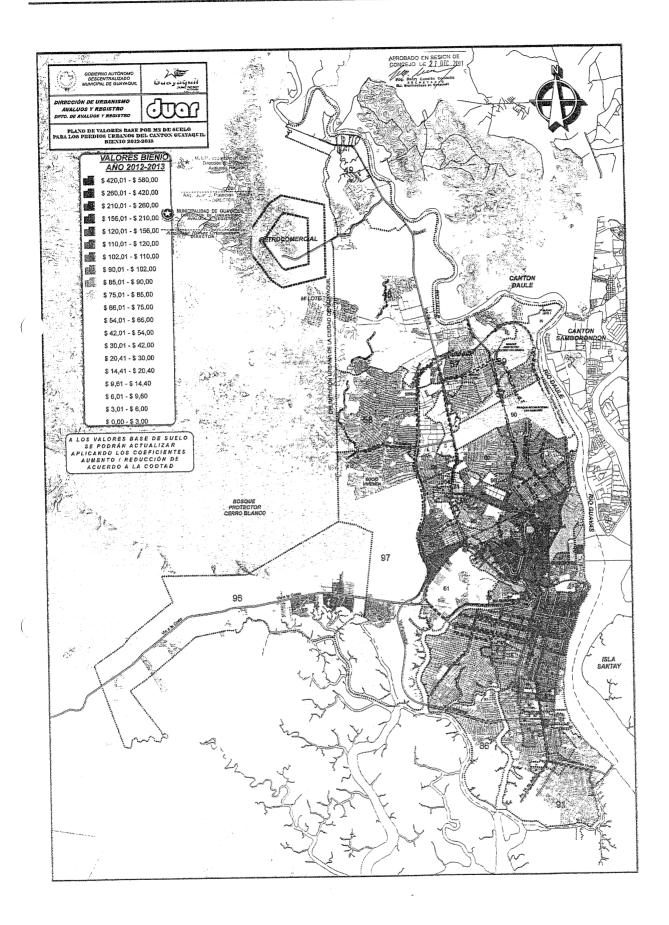
Pág. 28

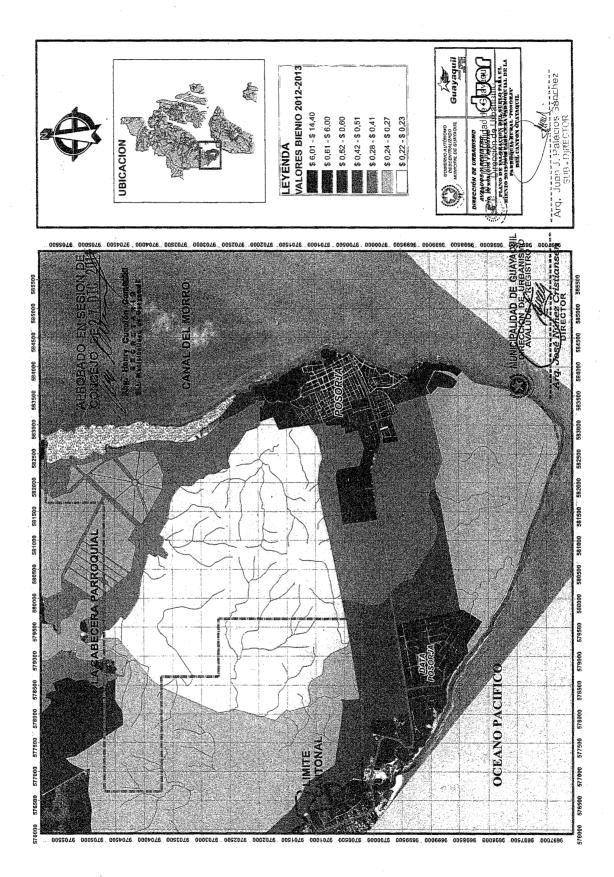
Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las careceras

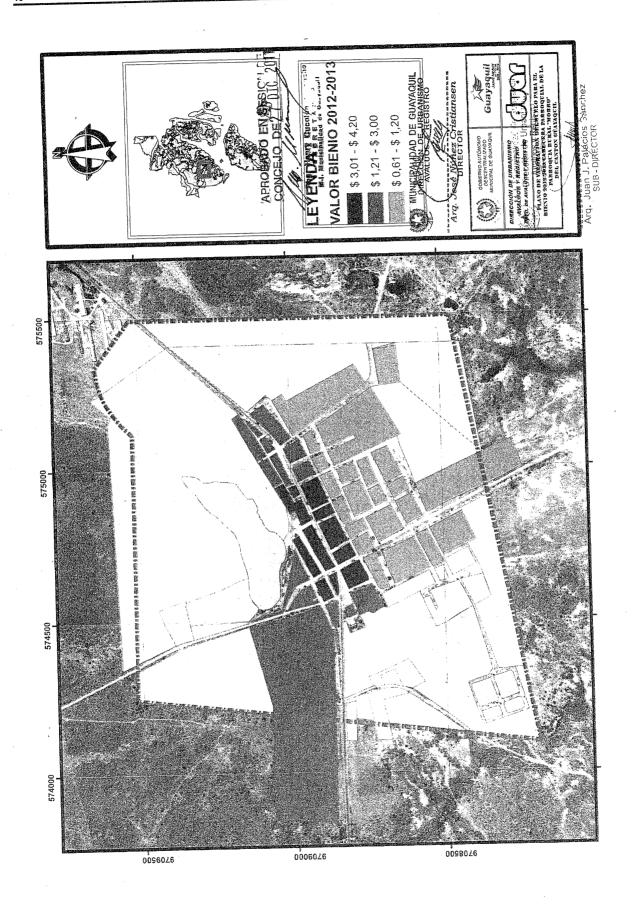
# ANEXO 2

# **PLANOS**

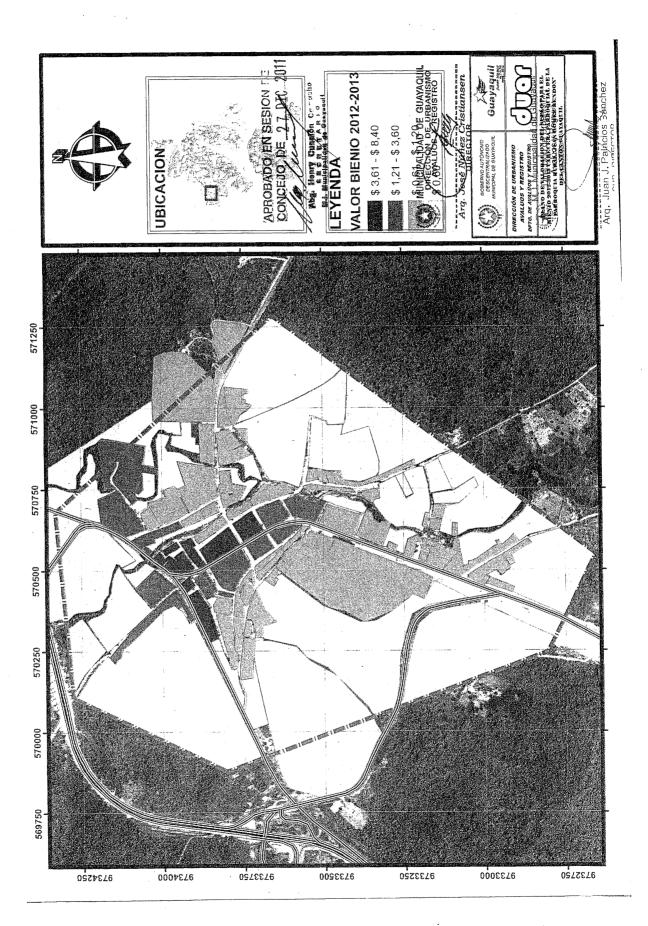
- 1. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO URBANO
- 2. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA.
- 3. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL EL MORRO.
- **4.** PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN GÓMEZ RENDÓN PROGRESO.
- 5. PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO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

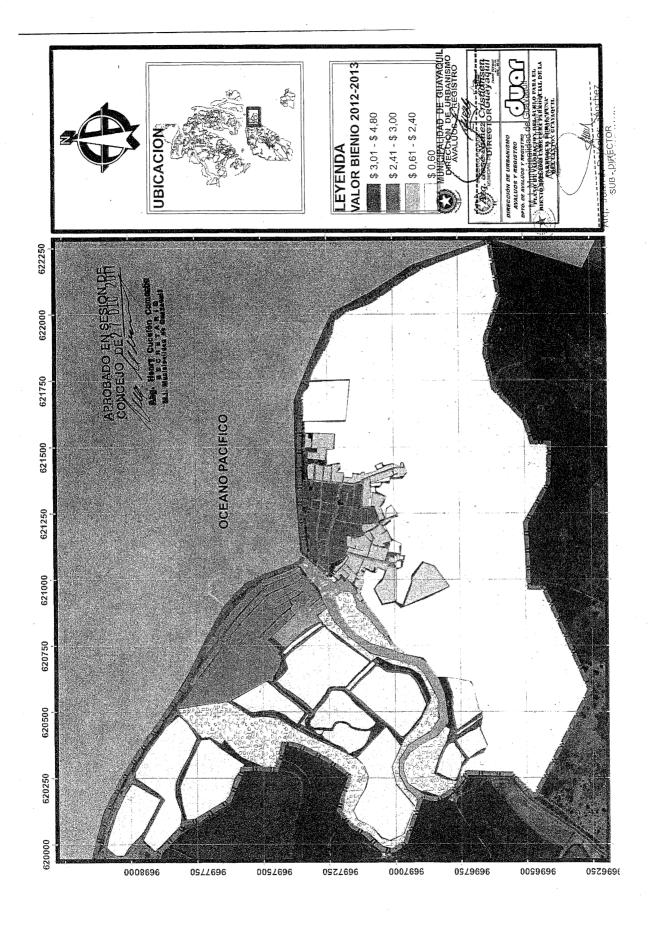


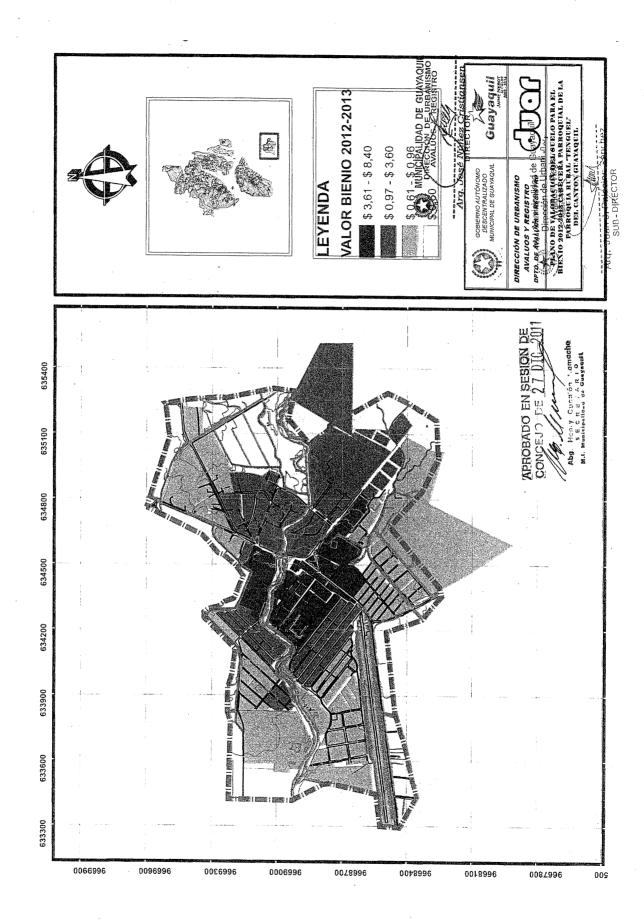




viernes 30 de diciembre de 2011







# EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL CONSIDERANDO

- QUE, conforme lo prescribe el Artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) es una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- QUE, concordante con el considerando anterior, el Artículo 494 del COOTAD, prescribe que las Municipalidades y distritos metropolitanos deben actualizar en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales.
- QUE, el Artículo 495 del COOTAD, determina la forma como se debe establecer el avalúo de la propiedad.
- QUE, para este fin el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, en atención a lo que disponen los Artículos 496 y 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe realizar cada bienio en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

#### EXPIDE

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

### CAPITULO I

#### **DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Art. 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del cantón Guayaquil, para el bienio 2012 2013.
- Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Rural del Cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, esto es fuera del límite Urbano, Fuera de los perímetros de regulación urbanística del límite Urbano de las cabeceras parroquiales en las Parroquias Rurales, Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja, Puná, y en el área considerada como expansión urbana en Chongón y Pascuales.

M

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013". 2

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

- Art. 3.- Documentación Técnica.- Forman parte de la presente Ordenanza:
- 3.1. Las tablas que contienen los valores base por Has. de Tierra según su zona de Influencia, clase de tierra, y ubicación; Factores de Aumento o Reducción del Valor por hectárea de Terreno, Construcciones e infraestructura bioacuática
- **3.2.** El plano de valores base del suelo, según su zona de influencia, clase de tierra y ubicación.
- 3.3. Cartografía Digital
- Art. 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Registro, mantener y actualizar la información catastral y la cartografía digital, para calcular el valor de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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

#### CAPITULO II

#### **DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES**

- Art. 5.- Catastro predial.- Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del Cantón; Los que contienen la información predial en la Ficha Catastral Predial Rural que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital de acuerdo a:
- 5.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral, relacionada con el derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, a través de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y el correspondiente registro catastral o código catastral.
- **5.2.** Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras del terreno, edificios, construcciones, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada y en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.
- 5.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

 $\mathcal{N}$ 

#### LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

- Art. 6.- El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:
- 6.1.- El Catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios.
- 6.1.1. El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
  - Derechos sobre el predio o bien inmueble.
  - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección; y levantamiento planimétrico con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84.
- 6.2.- Planos o Registro Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

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

- Fotografías aéreas.
- Imágenes satelitales.
- Cartografía digital a nivel del predio, edificaciones e infraestructura bioacuática, que incluye las zonas de influencia y las clases de tierra.
- Levantamiento Planimétrico utilizando sistemas de Posicionamiento Global (G.P.S.) Y Estaciones Totales.
- Art. 7.- El valor de la propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, de las mejoras, Infraestructura bioacuática, sembríos, entre otros, que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización (COOTAD).

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

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

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

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

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

ZONAS	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$				
			· 11	2,529.00				
			111	2,529.00				
		Esta superficie se ubica entre el	IV	1,885.00				
	CHONGON	manglar y la parroquia El Morro	V	1,563.00				
		The state of the s	VI	1,264.00				
			VII	1,035.00				
			VIII	920.00				
		·	- 11	4,598.00				
		Sin considerar les predies que se	111	4,180.00				
	JUAN	Sin considerar los predios que se ubican al pie de la vía progreso-playas al resto de la parroquia le corresponde zona 5	IV	3,428.00				
	GOMEZ RENDON		V	2,842.00				
			VI					
10			VII					
ZONA			VIII					
Ō			11					
N		Sin considerar los predios que se	111					
	HODDO	ubican al pie de la vía progreso-	eso- IV 2,7					
	MORRO	playas, y la zona de manglares, al		1,035.00   1,005.00   1,005.00				
		resto de la parroquia le corresponde zona 5	VI					
		2011a 3	VII					
			VIII	~				
			11					
-		Sin considerar los predios que se	111					
	POSORJA	ubican al pie de la vía Data-Posorja, y	IV					
	FUSURJA	la zona de manglares, al resto de la	V					
		parroquia le corresponde zona 5	VI					
			VII					
L	L		VIII	1,098.00				

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

ZONA	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$		
			11	3,020.00		
			111	2,746.00		
		Sin considerar los predios que se ubican	IV	2,251.00		
	TENGUEL	al pie de la vía Panamericana, y la zona de manglares, al resto de la parroquia le	V	1,867.00		
	correspo	corresponde zona 5	VI	1,510.00		
1		·	VII	1,236.00		
\$			VIII	1,098.00		
ZONA			Ш	1,717.00		
			111	1,098.00		
	PUNA	Sin considerar los predios que se ubican	IV	1,280.00		
	FUNA	en la zona de manglares, al resto de la parroquia le corresponde zona 5	V	1,061.00		
		,	Vi	858.00		
			VII	702.00		
			VIII	624.00		

M

5

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

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

ZONAS	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
	Constinie objects on all ports dell		7299	
		Superficie ubicada en el norte del Cantón Guayaquil en la parroquia		6635
2	•	rural Pascuales, entre el límite	IV	5441
¥.	PASCUALES	urbano por el este, limite del	V	4512
ZONA			VI	3649
12	Cantón por el oeste, sector 49 en el norte y la zona 3 en el sur	VII	2986	
		VIII	2654	
	Superficie ubicada en la		- 11	4634
				4213
			IV	3455
	PASCUALES	rural Pascuales, entre el límite	V	2865
		urbano, limite del Cantón, zona 2	VI	2317
6		y la parroquia Chongón.	VII	1896
1			VIII	1685
ZONA			II	4634
×		Superficie ubicada en la parroquia	111	4213
		rural Chongón, entre el límite con	IV	3455
	CHONGÓN	la parroquia Rural Pascuales, el	V	2865
		Estuario, limite con la parroquia J.	VI	2317
		Gómez Rendón, y el límite con la Provincia de Santa Elena.	VII	1896
		FIUVITIUA DE SAIILA ETETIA.	VIII	1685

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

	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
			II	8.385
			111	7.623
		Predios ubicados a 1 km. A ambos	IV	6.251
	CHONGON	lados de la vía Guayaquil-	V	5.184
		Progreso-Playas.	VI	4.193
			VII	3.430
			VIII	3.049
4	JUAN GOMEZ RENDON Y MORRO		Ш	5.590
S S S			111	5.082
5		Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Guayaquil- Progreso-Playas.		4.167
Ř			V	3.456
			VI	2.795
			VII	2.287
			VIII	2.033
				5.556
			111	5.051
		Predios ubicados a 1 km. A ambos	IV	4.142
	POSORJA	lados de la vía Data-Posorja.	V	3.435
		iados de la via Data-i Usulja.	VI	2.778
			VII	2.273
			VIII	2.020



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

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

	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$
9				4,404.00
\$		TENGUEL Predios ubicados a 1 km. A ambos lados de la vía Panamericana	)11	4,004.00
ZONA			IV	3,283.00
17	TENGUEL		V	2,723.00
-			VI	2,202.00
		. *	VII	1,802.00
			VIII	1,602.00

CUADRO DE VALORES BASE POR Ha. PARA LOS PREDIOS RUBALES ACRÍCOLAS

PREDIOS RURALES AGRICOLAS							
	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013 \$			
			· II	1,162.00			
			111	1,056.00			
		Predios ubicados en manglares y	IV	866.00			
	CHONGON	área montañosa	V	718.00			
			VI	581.00			
			VII	475.00			
			VIII	422.00			
	_		11	1,597.00			
			111	1,452.00			
	J. G. RENDON	Predios ubicados en manglares y	IV	1,191.00			
P		área montañosa	.V	987.00			
\$			VI	799.00			
ZONA			VII	653.00			
N			VIII	581.00			
				929.00			
			III	845.00			
	MORRO	Predios ubicados en manglares y	IV	693.00			
	MORRO	área montañosa	V	574.00			
			VI	465.00			
			VII	380.00			
			VIII	338.00			
			11	929.00			
			111	845.00			
	POSORJA	Predios ubicados en manglares y	IV	693.00			
	· COUNT	área montañosa 🦳 🔻	V	574.00			
	·		VI	465.00			
			VII	380.00			
		VIII	338.00				

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

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

	PARROQUIA	DEFINICION Y CONTENIDO	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2012-2013
			11	1,162.00
				1,056.00
		Predios ubicados en	IV	866.00
	ESTUARIO	manglares y área	V	718.00
	ESTOANO	montañosa	VI	581.00
			VII	475.00
			VIII	422.00 559.00 508.00
			11	559.00
1	PUNA	Predios ubicados en	and the second	508.00
ZONA 7			IV	417.00
70		manglares y área	V	346.00
		montañosa	VI	280.00
			VII	229.00
			VIII	203.00
			11	929.00
			111	845.00
		Predios ubicados er	ı IV	693.00
	TENGUEL	manglares y área	V	574.00
	E pront & cont grown pron	montañosa	VI	465.00
			VII	380.00
			VIII	338.00

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

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

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

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

RANGO	VALOR BASE POR MT <sup>2</sup> 2012-2013		
PARROQUIA	MAS DE	HASTA	\$
	0,00	5.000 m²	\$ 1,60
CHONGON	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m²	\$ 1,40
PASCUALES	10.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,20
POSORJA	30.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,00
	50.000 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$ 0,70
	0,00	5.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,30
J. G. RENDON TENGUEL	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,10
	10.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,90
	30.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,70
	50.000 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$ 0,50
	0,00	5.000 m²	\$ 1,00
PC1 114	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m²	\$ 0,80
EL MÓRRO	10.000 m <sup>2</sup>	30.000 m²	\$ 0,60
	30.000 m <sup>2</sup>	50.001 m <sup>2</sup>	\$ 0,40
	50.000 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$ 0,30
	0,00	5.000 m²	\$ 0,70
DINIA FOTUS	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,60
PUNA ESTUARIO	10.000 m <sup>2</sup>	30.000 m²	\$ 0,50
	30.000 m <sup>2</sup>	50.000 m²	\$ 0,30
	50.000 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$ 0,10

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

PARROQUIA	DEFINICION Y	RANGO SUPERFICIE (m²)		VALOR BASE POR m²
	CONTENIDO	MAS DE	HASTA	2012-2013 \$
CHONGON		0,00	1.000 m²	\$ 1,40
PASCUALES	Se Considera lotes de uso Habitacional a aquellos que formen parte de una Lotización o	1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,30
POSORJA		5.000 m <sup>2</sup>	en adelante	\$ 1,20
J. G. RENDON TENGUEL		0,00	1.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,10
		1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$ 1,00
		5.000 m <sup>2</sup>	en adelante	\$ 0,90
F1 440BB0	Parcelación de	0,00	1.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,80
EL MORRO	acuerdo a la	1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m²	\$ 0,70
	Ordenanza de	5.000 m <sup>2</sup>	en adelante	\$ 0,60
DUMA FOTUADIO	Parcelaciones y	0,00	1.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,40
PUNA ESTUARIO	Urbanizaciones	1.000 m²	5.000 m <sup>2</sup>	\$ 0,30
r		5.000 m <sup>2</sup>	en adelante	\$ 0,20

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

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

LASE	AGRICOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCION DE AGUA	PERMEA- BILIDAD	FERTILIDAD	EROSION	PUNTAJE
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO,	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSION LIGERA	DE 56 A 67
W	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADA- MENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSION MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENNES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RAPIDA	DE LENT A MUY RAPIDA	POBRE A	MAYOR TENDENCIA A LA EROSION QUE LA CLASE3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A		POBRE A	MAYOR TENDENCIA A LA EROSION QUE LA CLASE3	DE 29 A 37
VI	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRACTICAS DE CONSERVACIÓ	RELIEVE PLANO, DEL 25% AL 50%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA MUY BAJA		A POBRE A	EROSION SEVERA A MODERAD.	DE 20 A 28
VI	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRACTICAS DE CONSERVACIO MUY BUENOS	RELIEVE MAYOR	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A			A A MUY POBRE	EROSION SEVERA MODERAL	4 DE 9 A 1
٧	DE GRANDES LIMITACIONES SOLO PARA VIDA III SILVESTRE, RECREACION Y PRESERVACI DE CUENCAS	MUY ESCARPAD O INUNDADA	NUY SUPERFICIALES	EXCESIVO MUY LENTO			'A A MUY POBR	E MUY SEVER	DE 1 A

"Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales  $\mid 10$ DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

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

CARACTERÍSTICAS	FACTORES
FORMA	0.50 4.00
Regular-Irregular-Muy Irregular	0,50 – 1,20
TAMAÑO	0.50 4.00
Proporción-Forma-Frente y Fondo	0,50 - 1,20
VIAS DE ACCESO	0.50 4.00
Carretera principal-Vías secundarias-Lastradas-Servidumbres, ETC.	0,50 - 1,20
SERVICIOS	0.50 4.00
Agua potable-Energía eléctrica Accesibilidad al riego-Ninguno	0,50 - 1,20
UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA	0,50 - 1,30
Van desde la zona 2 hasta la zona 8 CLASES DE TIERRA	
Van desde la clase de tierra 2 hasta clase de tierra 8	0,40 - 1,20

- 7.2.1. Para la aplicación de los factores relacionados con la ubicación por zona de influencia, clase de tierra, tamaño, forma, y vías de acceso se tomará en consideración lo prescrito en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del Cantón Guavaquil.
- 7.3.- Valoración de la edificación.- El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones e infraestructura bioacuática que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición, PARA EFECTO DEL AVALUO DE LAS EDIFICACIONES EN EL AREA RURAL, SE UTILIZARAN LOS VALORES QUE CONSTEN EN LOS CUADROS POR MT2 DE CONSTRUCCION SEGÚN TIPO DE EDIFICACIONES, CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, DE ACUERDO A LO APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA DE AVALUOS DEL AREA URBANA.
- 7.4.- Valoración de Construcciones Bioacuáticas.- El valor de la Infraestructura Bioacuática es el precio por Ha. De piscinas que se desarrollan sobre un lote o parcela, calculada por el método de reposición. Cuyos valores se detallan en el siguiente cuadro:

CLASIFICACIÓ CARA	N GENERAL DEL TIPO ACTERÍSTICAS Y ESPEC	DE CONSTRUCCI IFICACIONES TÉC	IONES POR SUS INICAS
TCA	TIPO DE EDIFICACION PR	VALOR POR m² 2012-2013	
CONSTRUCCION DE EXPLOTACION BIOACUA	LABORATORIO "ACUESPECIES"		\$ 210,00
	ESTANQUES DE ALEVINES		\$ 180,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 1	EXCELENTE	\$ 7.500,00
	INFRAESTRUCTURA	BUENA	\$ 5.500,00
	BIOACUATICA 2		\$ 4.500,00
	INFRAESTRUCTURA	REGULAR	\$ 3.500,00
	BIOACUATICA 3	, LOODAIC	\$ 2.300,00

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

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

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

	TIPO DE			
	EDIFICACION PROPUESTA			
RIA	ESTABLOS			
	CORRALES ORDINARIOS			
	CORRALES DE EMBARQUE			
	GALLINEROS			
	CHANCHERAS			
	BEBEDEROS			
	BAÑOS GARRAPATICIDAS			
	MOLINOS CONSTRUCCIONES			
	SILOS			
5	CANALES DE RIEGO			
	CANALES DE DRENAJE			
<b>P</b>	PILADORAS			
	CRIADEROS			
ď	INVERNADEROS			
DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	TROJE			
	AVICOLAS			
	ALCANTARILLAS			
	REPRESA			
	RESERVORIOS DE AGUA			
	ESTANQUES			
ā	CAMINOS			
	PUENTES			
á	MUELLES			
Ş	RELLENOŠ			
Ž	FUNICULARES			
	TENDALES			
CONSTRUCCIONES	CERRAMIENTOS Y MUROS			
S	RAMPAS PARA ROMANAS			
	COMPUERTAS			
	POZOS DE AGUA			
	EMPACADORAS			
	OFICINAS DE ADMINISTRACION			
	TALLERES			
	LABORATORIOS			
	GALLERAS			
	SECADORAS			
	CLASIFICADOR DE SEMILLAS			



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

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

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

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

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

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

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

- Art. 8.- Clasificación de los predios. Para efectos del catastro Rural los predios serán identificados de acuerdo al cuadro de clasificaciones de predios urbanos. Utilizando solo aquellas que puedan ser aplicables a los predios rurales.
- Art. 9.- De las Actualizaciones y mantenimiento catastral. Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral rural.

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

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

 $\mathcal{N}$ 

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES | 13 DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.
- Anulación por duplicidad de código 9.7.

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

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones:

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

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

### **CAPITULO III**

## DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

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

#### CAPITULO IV

### DE LAS OBLIGACIONES

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



"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES | 14 DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

#### **CAPITULO V**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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

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

### **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

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

Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

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

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

Guayaquil, 27 de diciembre de 2011

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

DE GUAYAQUIL

"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES | 15 DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013".

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

Guayaquil, 28 de diciembre de 2011

e Nebot Saadi ALCALDÈ 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 AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2012-2013", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil once.- LO CERTIFICO.-

Guavaquil, 28 de diciembre de 2011

Ab. Henry Cucalón Camacho

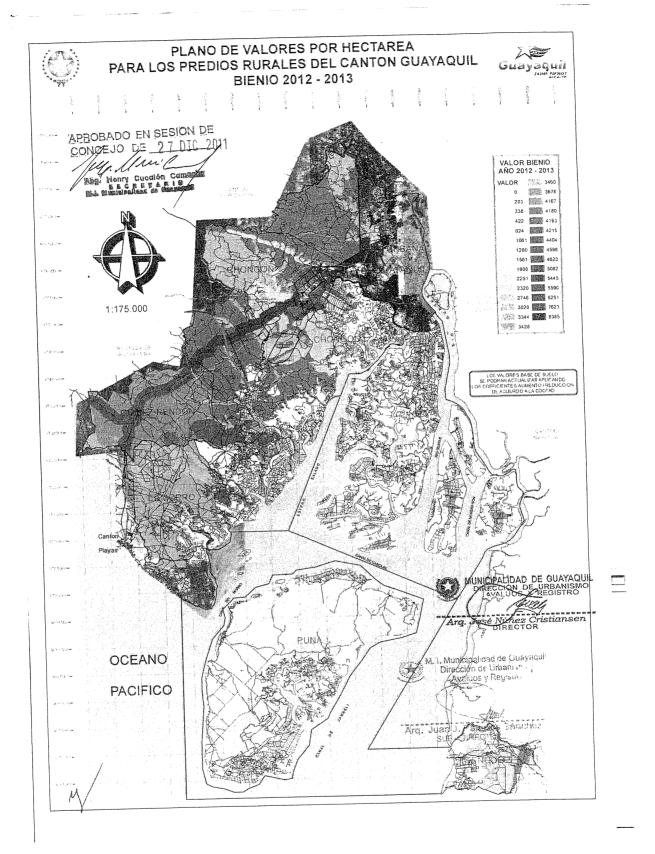
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD

DE GUAYAQUIL

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

# ANEXO 1

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



# EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

### **CONSIDERANDO**

- QUE, la Constitución de la República, en su Art. 264 establece taxativamente que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines".
- QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el Art. 55: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines".
- QUE, el Art. 144 del Código antes invocado, en relación al Ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural, consigna que: "Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines".
- QUE, el quinto inciso del propio Art. 144, dilucida el rol del Gobierno Nacional: "Será responsabilidad del gobierno central, emitir las políticas nacionales, salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, por lo cual le corresponde declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales, que correspondan a las categorías de: lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales; las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico; los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos, las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas: entre otras; los cuales serán gestionados de manera concurrente y desconcentrada".

- QUE, el Art. 6 del Cuerpo de normas mencionado, garantiza el ejercicio de una plena autonomía por parte de los Gobiernos Municipales al establecer con diafanidad: "Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa v financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República"; en igual forma, esta norma jurídica, prohíbe a toda autoridad ajena al Régimen Municipal: ... b) Impedir o retardar de cualquier modo la ejecución de obras, planes o programas de competencia de los gobiernos autónomos descentralizados, imposibilitar su adopción o financiamiento, incluso demorando la entrega oportuna y automática de recursos; j) Interferir o perturbar el ejercicio de las competencias previstas en la Constitución, este Código y las leyes que les correspondan, como consecuencia del proceso de descentralización...".
- QUE, la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización, constituyen normas de mayor jerarquía y posteriores en relación a la Ley de Patrimonio Cultural, la cual no es orgánica y data de 2004. Por lo tanto, cualquier disposición de leyes anteriores y de menor jerarquía, que se quiera aplicar, carece de efectos jurídicos en relación a las competencias exclusivas.
- QUE, el art. 425, tercer inciso, de la Carta Magna, dispone que: "La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados"
- QUE, es inaceptable el que se pretenda vulnerar la autonomía municipal, violentando la Constitución y la Ley, mediante posturas injurídicas y centralistas, que atentan contra las competencias exclusivas que tiene el Concejo Municipal, en relación a decidir sobre el control, uso y ocupación del suelo, respecto del patrimonio arquitectónico, sobre la construcción de los espacios públicos para estos fines y la erección de monumentos, denominación de calles, plazas y otros lugares públicos.
- **EN** ejercicio de las atribuciones legales de las cuales se encuentra investido,

#### RESUELVE

**DEJAR** expresa constancia de sus competencias exclusivas sobre el control, uso y ocupación del

suelo; mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, así como construir los espacios públicos para estos fines; al igual que la facultad de determinar sobre la erección de monumentos y denominación de calles, plazas y otros lugares públicos, contempladas en la Constitución y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEÑALAR en igual forma, que la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son normas de grado superior y posteriores a la Ley de Patrimonio Cultural, de tal manera que, disposición alguna de aquella Ley, pueda surtir efecto y tener validez jurídica, respecto de las competencias exclusivas municipales.

PRECISAR, que en un eventual conflicto de normas -de conformidad con la Constitución- la jerarquía normativa, se encuentra determinada a favor de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

PUBLICAR por la prensa, la presente Resolución.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE.

Jaime Nebot Saadi

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

# CONCEJALES DEL CANTÓN

Ab. Doménica Tabacchi Rendón VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL

LCDO. LEOPOLDO BAQUERIZO A. LCDA. GINA GALEANO VARGAS DRA. CARMEN HERBENER SAAVEDRA SR. JORGE PINTO YUNES ING. DANIEL SAAB SALEM DR. VICENTE TAIANO BASANTE

ARQ, GRECIA CANDO GOSSDENOVICH DR. ROBERTO GILBERT FEBRES CORDERO SR. GINO MOLINARI NEGRETE AB. CRISTINA REYES HIDALGO ING. MANUEL SAMANIEGO ZAMORA

# EL.M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL **CONSIDERANDO**

- QUE, el Art. 264 de la Carta Magna, en concordancia con el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre las cuales consta: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservar, mantener y difundir su patrimonio arquitectónico, cultural y natural, construyendo los espacios públicos para estos fines.
- QUE, el Art. 2 de la Ordenanza de Erección de Monumentos y de Denominación de Calles, Plazas y otros Lugares Públicos del cantón Guayaquil, dispone que, corresponde exclusivamente al M. I. Concejo Municipal, ordenar o autorizar la erección de esculturas, sean estatuas, bustos u otros monumentos que fueren erigidos en espacios o vías públicas.
- QUE, el M. I. Concejo Municipal, en sesión de diciembre 16 de 2008, resolvió exaltar la memoria y legado del Ing. León Febres-Cordero Ribadeneyra, ex Presidente Constitucional de la República y ex Alcalde de Guayaquil, disponiendo la erección de un monumento que perennice su vida y obra.
- QUE, el Cuerpo Edilicio, en sesión de 18 de junio de 2009, resolvió aprobar la designación con el nombre de "Paseo León Febres-Cordero Ribadeneyra", al espacio comprendido entre la Plaza Olmedo por el sur, el baluarte de La Planchada por el norte; el Malecón Simón Bolívar, en su franja ribereña por el este; y la Av. Simón Bolívar Palacios por el oeste; así como, la erección de un monumento en homenaie al Ing. León Febres-Cordero, en el área que está frente al baluarte de La Planchada, en la intersección de la Av. 12 NE, Simón Bolívar Palacios y Calle 9B NE, General Vernaza.
- QUE, oportunamente se constituyó el Comité Pro Monumento León Febres-Cordero, determinándose un Convenio de Cooperación y su correspondiente Adéndum, entre esta Corporación Municipal y el Comité, suscritos el 15 de julio de 2010 y 20 de octubre de 2011, respectivamente; instrumentos a través de los cuales, se asigna un aporte económico por parte de este Cabildo, para ayudar a cubrir parcialmente los costos de la elaboración del Monumento.

QUE, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. con fecha 8 de diciembre de 2011, solicitó a la Corporación, "la inmediata suspensión de los trabajos que se vienen realizando en el sector del Fortín de la Planchada, al ingreso del Barrio Las Peñas, aledaño a la calle Numa Pompilio Llona, integrado por la Plaza Colón, iunto al Malecón Simón Bolívar, denominado también como Malecón 2000", aludiendo a la colocación del monumento a León Febres-Cordero.

QUE, todos los trabajos de recuperación, restauración y creación del patrimonio cultural en la ciudad de Guayaquil, desde el año 1992, los ha hecho con dinero propio la Municipalidad de Guayaquil; siendo por lo tanto, paradójico y hasta ridículo que se pueda acusar al Cabildo de destruir o irrespetar el patrimonio cultural de la ciudad, precisamente por quien nada ha hecho a favor del mismo.

QUE, al tratarse de una competencia exclusiva de la Municipalidad, de conformidad con la Constitución y la Ley, para controlar el uso del suelo y decidir sobre la erección de monumentos y denominación de calles, plazas y otros lugares públicos, así como preservar el patrimonio y construir los espacios públicos para esos fines, corresponde a este Cuerpo Edilicio únicamente la facultad de aprobar y/o revocar sus resoluciones, respecto de la erección del monumento al Ing. León Febres-Cordero y del sitio escogido para hacerlo, que es el denominado "Paseo León Febres-Cordero".

QUE, este Cabildo, por voluntad popular, es fiel intérprete de las aspiraciones y anhelos de la ciudadanía, de honrar a las figuras que la han servido, sin distingos de sus ideologías o sectarismo alguno. Por ende, en tal virtud, es a quien corresponde preservar el recuerdo y la trascendencia de hombres y mujeres, que como León Febres-Cordero -verdadero reconstructor de Guayaquil- es merecedor de la gratitud del pueblo guayaquileño.

ejercicio de las atribuciones legales de las EN cuales se encuentra investido,

#### RESUELVE

RATIFICAR su resolución adoptada el 16 de diciembre de 2008, por la cual se exalta la memoria y legado del Ing. León Febres-Cordero Ribadeneyra, ex Presidente Constitucional de la República y ex Alcalde de Guayaquii, disponiendo la erección de un monumento que perennice su vida y obra, a favor del progreso de nuestra ciudad.

REAFIRMAR su resolución del 18 de junio de 2009, en la cual se aprobó la designación con el nombre de "Paseo León Febres-Cordero Ribadeneyra", al espacio comprendido entre la Plaza Olmedo por el sur, el baluarte de La Planchada por el norte; el Malecón Simón Bolívar, en su franja ribereña por el este; y la Av. Simón Bolívar Palacios por el oeste; así como, la ubicación de un monumento en homenaje al Ing. León Febres-Cordero, en el área que está frente al baluarte de La Planchada, en la intersección de la Av. 12 NE, Simón Bolívar Palacios y Calle 9B NE, General Vernaza.

Del mismo modo, se ratifican, el Convenio y su Adéndum de Cooperación, celebrados entre esta Corporación y el Comité Pro Monumento León Febres-Cordero, mediante el cual se asigna un aporte económico por parte de este Cabildo, para ayudar a cubrir parcialmente los costos de la elaboración del Monumento; instrumentos jurídicos aprobados en sesiones de 8 de julio de 2010 y 13 de octubre de 2011, respectivamente.

PUBLICAR por la prensa, la presente Resolución.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE.

Jaime Nebot Saadi Ab. Henry Cucalón Camacho ALCALDE DE GUAYAQUIL SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

### **CONCEJALES DEL CANTÓN**

Ab. Doménica Tabacchi Rendón VICEALCALDESA DE GUAYAQUIL

LCDO. LEOPOLDO BAQUERIZO A. DR. ROBERTO GILBERT FEBRES CORDERO DRA. CARMEN HERBENER SAAVEDRA SR. GINO MOLINARI NEGRETE AB. CRISTINA REYES HIDALGO ING, MANUEL SAMANIEGO ZAMORA

ARQ. GRECIA CANDO GOSSDENOVICH SR. JORGE PINTO YUNES ING. DANIEL SAAB SALEM DR. VICENTE TAIANO BASANTE