



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL
(M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL)

GACETA OFICIAL

Administración
SRA. DRA. CYNTHIA VITERI JIMÉNEZ
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Período 2019-2023

Guayaquil, Viernes 27 de diciembre de 2019 No. 11

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL	Páginas
ORDENANZA DE ESTÍMULO TRIBUTARIO PARA LAS INVERSIONES DIRIGIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL.....	1
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DELAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2020-2021	4
ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2020-2021.....	26

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

- QUE,** el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otros, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- QUE,** el artículo 339 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional. Las inversiones se orientarán con criterios

- de diversificación productiva, innovación tecnológica, y generación de equilibrios regionales y sectoriales;
- QUE,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, cuya población beneficiaria, parámetros y procedimientos para el acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social;
- QUE,** el artículo 3, letra h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por principios como el de "Sustentabilidad del Desarrollo" resaltando que tales gobiernos deberán impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, asumiendo una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales;
- QUE,** el artículo 54 del COOTAD, establece como una de las funciones del Gobierno autónomo descentralizado municipal la de implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
- QUE,** el artículo 147 del COOTAD, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;
- QUE,** el artículo 498 del COOTAD, prevé el estímulo tributario, entre otros, para el desarrollo del turismo,
- la construcción, la industria, el comercio, para lo cual los concejos cantonales podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, el cual tendrá el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, y su beneficio tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables;
- QUE,** el artículo 55 letra e del COOTAD, prescribe entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal la de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;
- QUE,** la Municipalidad de Guayaquil a fin de garantizar el derecho de las familias guayaquileñas de tener vivienda, no solo ha llevado con éxito los procesos de legalización y regularización, sino que también ha implementado el desarrollo de proyectos urbanísticos con servicios básicos, los cuales sin duda alguna han tenido gran acogida en la comunidad; y,
- QUE,** a fin de beneficiar a un mayor número de habitantes de escasos recursos en el cantón Guayaquil, es necesario incentivar la construcción de soluciones habitacionales sociales a través del establecimiento de estímulos económicos atractivos para los inversionistas.
- En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del COOTAD,
- EXPIDE:**
- LA "ORDENANZA DE ESTÍMULO TRIBUTARIO PARA LAS INVERSIONES DIRIGIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL"**

Artículo 1.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil con la finalidad de incentivar inversiones nacionales y extranjeras, que tengan por objeto la construcción y desarrollo de programas habitacionales de interés social en el cantón Guayaquil, establezca a través de la presente Ordenanza estímulos tributarios que consistirán en rebajas o exenciones, de acuerdo a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 2.- La aplicación de los estímulos tributarios previstos en la presente Ordenanza, operarán respecto de aquellos proyectos habitacionales que cuenten con la calificación de "interés social" otorgada por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo a los lineamientos y requisitos establecidos por dicho Ministerio o quien le sustituya.

Artículo 3.- Los estímulos tributarios para incentivar la inversión en la construcción de proyectos habitacionales de interés social consisten en:

3.1. La disminución del cincuenta por ciento de los valores que corresponda cancelar a los inversionistas como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD durante diez años improrrogables. La disminución referida deberá ser aplicada por la Dirección Financiera, en función del informe realizado por la Dirección de Urbanismo sobre la propuesta de cada proyecto de inversión presentado.

3.2. La exoneración total del pago de tasas que correspondan cancelarse al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

Artículo 4.- La Secretaría Municipal a través del Servicio de Atención por Ventanilla Universal actuará con celeridad en la recepción y derivación oportuna a la DUOT de las propuestas de inversión materia de la presente Ordenanza que se presentaren. Por su parte, la Dirección de Urbanismo dará un tratamiento prioritario en lo relativo al otorgamiento de permisos, autorizaciones y/o aprobaciones municipales.

Artículo 5.- Encárguese de la ejecución de la presente Ordenanza a la Secretaría Municipal, a la Dirección de Urbanismo y a la Dirección Financiera.

La presente Ordenanza se publicará en la

Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la institución, y en el Registro Oficial, debiendo difundirse en la Gaceta Tributaria Digital.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019.

Dra. Cynthia Viteri Jiménez Ab. Martha Herrera Granda
ALCALDESA DE GUAYAQUIL SECRETARIA DEL M.I. CONCEJO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA DE ESTÍMULO TRIBUTARIO PARA LAS INVERSIONES DIRIGIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 5 y 12 de diciembre de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 13 de diciembre de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, SANCIONO la "ORDENANZA DE ESTÍMULO TRIBUTARIO PARA LAS INVERSIONES DIRIGIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria.

Guayaquil, 16 de diciembre de 2019

Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria, la **“ORDENANZA DE ESTÍMULO TRIBUTARIO PARA LAS INVERSIONES DIRIGIDAS A LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN GUAYAQUIL”**, la señora doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 16 días del mes de diciembre del año 2019.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 17 de diciembre de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

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

CONSIDERANDO

- QUE**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que corresponde de manera obligatoria a los gobiernos autónomos descentralizados actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de la actualización solicitada por el propietario, a su costa;
- QUE**, el artículo 492 ibídem, dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;
- QUE**, el artículo 494 del COOTAD, prescribe que las municipalidades deben mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, debiendo los bienes inmuebles constar en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;
- QUE**, de conformidad con el artículo 496 del COOTAD, las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;
- QUE**, el artículo 497 del COOTAD, consagra que, una vez realizada la actualización de los avalúos, se deberá revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio, en observancia de los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;
- QUE**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial # 790 el 5 de julio de 2016, norma y regula los nuevos procedimientos a llevar a cabo dentro del ámbito de las competencias municipales, relacionados a la actualización del Catastro nacional; y,
- QUE**, como aporte al desarrollo de Guayaquil -ciudad digital- y en cumplimiento a la Norma Técnica Nacional del catastro de bienes inmuebles urbanos-rurales y sus avalúos, la Subdirección de Catastro del Municipio de Guayaquil se encuentra implementado el Sistema Geográfico Catastral (GEOPORTAL); herramienta de vital importancia para el uso eficaz de los sistemas de información geográfica y un elemento clave de la infraestructura de datos espaciales, el cual viabilizará el acceso y uso de la información geoespacial y los servicios geográficos asociados a través del internet, elementos necesarios para el análisis de información que servirá para el desarrollo social, económico y ambiental del cantón, lo cual permite alcanzar un estatus de vanguardia alineado al concepto mundialista de Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC).

En ejercicio de la facultad legislativa y de

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,

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 “2020-2021”**

CAPÍTULO 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 “2020-2021”.

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 las Ordenanzas del **“PLAN DE DESARROLLO CANTONAL”, de “ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL”, “SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA”;** y, dentro de los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja y Puná.

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

- 1.1. Tabla con valores base de metro cuadrado de construcción (tabla 2).
- 1.2. Tabla con valores base de metro cuadrado de obras complementarias (tabla 3)
- 1.3. Tablas que contienen los Factores de corrección. (tablas 1, 4 y 5).
- 1.4. Tabla de Clasificaciones aplicadas por Catastro (tabla 6).

1.5. Tabla de Clasificaciones aplicadas por la Dirección Financiera (tabla 7).

1.6. Planos de valores base por metro cuadrado de suelo según el sector y ubicación (EN SEIS ANEXOS).

Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, mantener y actualizar el catastro y la cartografía digital y calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra, lo cual implicará la actualización en el sistema catastral.

Con la actualización catastral corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa a los propietarios de bienes inmuebles haciendo conocer la actualización del avalúo. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para el conocimiento público del valor del avalúo de cada predio conforme a lo previsto en el artículo 496 del COOTAD.

Art. 5.- Aspectos Tributarios.- Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2020-2021 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo del cinco por mil, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 6.- Catastro predial.- Es el inventario territorial oficial y sistemático de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral multifinalitario compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográficos; contiene la información georreferenciada predial en la Ficha Catastral la cual se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

6.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral, las posesiones y otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación también tendrán la correspondiente ficha catastral predial.

6.2. Aspectos físico-técnicos: Corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, conforme a la información georreferenciada en forma sistemática a través del Geoportal, con imágenes aéreas-verticales, ya sea por Software libre o adquirido, previa validación del Instituto Geográfico Militar (IGM), como ente rector; al cual se accede por medio de la página web y permite fortalecer la información existente mediante la integración en un solo sistema, es decir tener los datos alfanuméricos, espaciales y la documentación digitalizada en una sola base de datos.

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

7.1. El catastro de la propiedad urbana.- 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 predios o de alícuotas de dominio en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal. Para efectos de control también se incorpora en el catastro, las posesiones que estén reconocidas por la M. I. Municipalidad de Guayaquil mediante los censos que esta realice.

7.2. El registro individual del predio.- Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral mediante códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica. Contendrá

los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

7.2.1. Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria y la documentación inherente a los mismos.

7.2.2. Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad, proporcionados por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, en los que consta la información sobre las construcciones existentes, debidamente georreferenciados en el sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

7.2.3. Características del terreno, de las edificaciones y de las obras complementarias, sus avalúos y modificaciones. Incluye: áreas según escritura y levantamiento, alícuotas, valor por metro cuadrado, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

7.2.4. El código catastral, según lo establecido en las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos-rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo Ministerial # 29, Suplemento Registro Oficial # 853 de octubre 3 de 2016), el cual se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZ	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	PISO	UNIDAD

7.3. Planos o Registros Cartográficos.- Corresponden a la información física georreferenciada en forma sistemática y a través del Geoportal (Sistema Geográfico Catastral), se realizarán a través de los siguientes procesos:

7.3.1 Los levantamientos catastrales

practicados a cada inmueble donde consta la información sobre las construcciones existentes;

7.3.2 Fotografías aéreas;

7.3.3 Cartografía digital a nivel de predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral; y,

7.3.4 Levantamiento topográfico georreferenciado y altimétrico con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) o estaciones totales proporcionados por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada.

Artículo 8.- El valor de la Propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. 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).

8.1. Valoración del Suelo.- Para establecer el precio unitario del suelo se considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos:

8.1.1 Método comparativo o de Mercado.- Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total.

8.1.2 Valor base.- Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, se aplicarán los valores bases del suelo por metro cuadrado de acuerdo a su ubicación y características.

El detalle de los valores base por metro cuadrado del cantón Guayaquil, quedan definidos según los polígonos determinados en los Planos de valores, descritos en los anexos del 1 al 6, adjuntos a la presente Ordenanza.

8.1.3 Índice de Inflación.- Corresponde al índice de inflación que publique el Banco Central del Ecuador.

8.1.4 Por ejecución de la Obra pública.- Corresponde a la actualización del valor de suelo, debido a las infraestructuras, mejoras y demás obras que beneficien a los predios por la obra pública y/o privada ejecutada.

8.1.5 Estos valores de suelo están considerados en base a las características del Lote (definido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, Anexo # 4), los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de **aumento o reducción** según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

8.1.6 Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía, ubicación y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo del caso.

8.1.7 Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por metro cuadrado, los mismos que se dividirán para el área útil del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

8.1.8 Para el caso de predios con fajas o excedentes se aplicarán los valores por metro cuadrado de suelo establecido en la presente ordenanza.

8.1.9 Sin perjuicio de los valores establecidos en el Plano de Valores Base por metro cuadrado del Suelo para los Predios Urbanos del Cantón Guayaquil Bienio 2020-2021, anexo a esta Ordenanza, en virtud de la condición socioeconómica de los beneficiarios de los procesos de legalización y regularización, el valor por metro cuadrado para predios urbanos sujetos a procesos de legalización sustentados en las leyes expropiatorias 37 y 88 y sus Reformas será de USD \$1,00; y, el valor por metro cuadrado para predios urbanos sujetos a procesos de regularización sustentados en las Ordenanzas correspondientes será de USD \$1,11. Lo anterior se aplicará únicamente para efectos de venta e indemnización, siempre y cuando dicho valor no esté definido en leyes, ordenanzas y demás normativa que regule tales procesos.

8.1.10 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Metro cuadrado de Terreno.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Guayaquil y en las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, se tomará el valor base del metro cuadrado de suelo urbano, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades se considerarán los factores en función de las características físicas que presente cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado o puntual del lote, para lo cual se aplicará los valores de la tabla # 1.

**TABLA # 1
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO**

FACTORES DE CORRECCIÓN DE SUELO	RANGO DE VALORES BIENIO 2020-2021	
	DESDE	HASTA
USO DE SUELO (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, EQUIPAMIENTO, NORMAS DE EDIFICACIÓN, ETC.)	0,70	1,45
UBICACIÓN / DENSIDAD / CUS (EN FUNCIÓN DE SU LOCALIZACIÓN)	0,70	1,45
INFRAESTRUCTURA (SERVICIOS BÁSICOS, ACERAS, BORDILLO, RECOLECCIÓN DE BASURA, REGENERACIÓN URBANA)	0,75	1,45
VÍAS DE ACCESO (CARACTERÍSTICAS FÍSICA DE LA VÍA)	0,70	1,20
TOPOGRAFÍA (RELIEVE DEL TERRENO)	0,70	1,15
TAMAÑO (RELACIÓN CON LOTE TIPO DEL SECTOR)	0,80	1,20
PROPORCIÓN (RELACIÓN FRENTE – FONDO)	0,85	1,20
FORMA (REGULAR - IRREGULAR)	0,85	1,10

Además, para la aplicación de estos factores se considerará lo establecido en las Ordenanzas del “Plan de Desarrollo Cantonal” y de “Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil”.

8.2 El Valor de la edificación.- Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

8.2.1 El método de reposición.- Es el que se usa aplicando un proceso de simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

8.2.2 Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según el tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas, se establece de acuerdo a la siguiente tabla # 2.

**TABLA #2:
VALORACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES		VALOR	ESTRUCTURA	PISOS	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MEJORAS
#	DESCRIPCIÓN						INT.	EXT.					
1	EDIF.RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R)	24.00	CAÑA / MADERA	TIERRA Y CAÑA	-	CAÑA/ MADERA	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
2	EDIF.RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M)	60.80	MADERA	MADERA CAÑA HO SIMPLE	-	MADERA CAÑA	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
3	EDIF.RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1)	128.00	MADERA	HO.SIMPLE MADERA	-	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
4	EDIF.RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2)	160.00	MADERA	HO.SIMPLE MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	CARTON PRENSADO	SOBREPUESTA EMPOTRADA	-	-
5	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 1 (E.R.1)	176.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	SIN SOBREPISO Y / O BALDOSA	LADRILLO Y/O BLOQUE PREFABRICADO	NO	SI	ZINC ETERNIT	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-
6	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 2 (E.R.2)	288.00	HO.ARMADO METALICA	HO. SIMPLE MADERA HO.ARMADO	VINI BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT ZINC	CARTON PRENSADO YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
7	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 3 (E.R.3)	352.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL LOSA	YESO/YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO-BAJO	-
8	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 4 (E.R.4)	416.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO-ALTO	-
9	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 5 (E.R.5)	576.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA Y/O PORCELANATO MARMETONE IRREGULAR	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA BAJO	-
10	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 6 (E.R.6)	672.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO Y/O MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	PRIMERA ALTO	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY SIST. SEGURIDAD
11	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 7 (E.R.7)	768.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE	MARMETONE Y/O DUELAS MARMOL PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY
12	EDIF.RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 8 (E.R.8)	896.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE Y/O PARQUET ALFOMBRA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	PISCINA A.A.A. SIST. SEGURIDAD EXTRAS
13	EDIF.RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.9)	416.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
14	EDIF.RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)	480.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	ASCENSOR CENTRAL A.A
15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)	608.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR
16	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 2 (E.D.O.M.2)	736.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A
17	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)	832.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR CENTRAL A.A
18	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 4 (E.D.O.M.4)	960.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A HELIPUERTO
19	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.5)	1,360.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR CENTRAL A.A. CENTRAL DE CAMARAS HELIPUERTO
20	EDIF.MULTIUSO (CONTAINER) RESIDENCIAL, OFICINAS Y/O COMERCIO	416.00	HO.ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO-ALTO	-
21	EDIFICIO COMERCIAL	840.00	METALICA	VIDRIO	CERAMICA PORCELANATO	VIDRIO	NO	NO	VIDRIO	-	SOBREPUESTA	ALTO	DOMOTICA
22	EDIFICIO COMERCIAL	720.00	METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	VIDRIO	NO	NO	LOSETA POLICARBONATO	GYPSUM ENLUCIDO YESO CHARA PERFORADA O ESTAMPADA	SOBREPUESTA	MEDIO ALTO	-
23	EDIFICIOS OFICINA(E.O)	400.00	HO.ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	MAQUINARIA LIVIANA/ PESADA CENTRAL A.A
24	EDIFICACION DE PARQUEOS 1(E.P.1)	672.00	HO.ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR SIST. SEGURIDAD
25	EDIFICACION DE PARQUEOS 2(E.P.2)	416.00	HO.ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE	-	-	-	-	ZINC STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
26	EDIFICACION SERVIC.COMUNIT. POLIFUNCIONAL(E.S.C.F.1)	352.00	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD

#	DESCRIPCIÓN	VALOR	ESTRUCTURA	PISOS	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MEJORAS
							INT.	EXT.					
							TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES						
27	EDIFICACION SERVIC.COMUNIT. POLIFUNCIONAL(E.S.C.F.2)	512.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
28	EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL(E.C.T.M)	360.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
29	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M.1)	256.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD
30	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M.2)	416.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
31	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)	928.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD EXTRAS
32	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)	480.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD
33	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.C.C.3)	352.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-
34	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.C.C.4)	598.40	METALICA	METALICO	PORCELANATO MARMETON PISO EPOXI DECORATIVO	METALICA	NO	NO	METALICA	GYPSUM YESO	SOBREPUESTA	MEDIO	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
35	EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)	320.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
36	EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R.T.1)	416.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
37	EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R.T.2)	273.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
38	EDIFICACION ADMINISTRATIVA ESPECIAL (E.A.E)	768.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
39	EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	112.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ZINC ETERNIT	-	SOBREPUESTA	ECONOMICO	MAQUINARIA LIVIANA
40	EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	250.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO. SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	MAQUINARIA LIVIANA
41	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P)	256.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO. ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	MAQUINARIA SEMI PESADA PESADA CENTRAL A.A
42	EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G.1)	536.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	ALUMINIO GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO-ALTO	SIST. SEGURIDAD
43	EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G.2)	424.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
44	EDIFICACION TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.)	56.00	MADERA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	-	ZINC Y/ O ETERNIT STEEL PANEL LOSA	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-
45	EDIFICACION TIPO CUBIERTA (E.T.A.C.2)	83.20	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	-	STEEL PANEL, ETERNIT, LOSA	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	PRIMERA	-
46	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1(E.H.C.1)	736.00	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR
47	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2(E.H.C.2)	480.00	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR
48	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3(E.H.C.3)	352.00	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
49	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	400.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-
50	EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3)	608.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A
51	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	832.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA-MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
52	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	1,088.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE ALFOMBRA MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA-MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECT.
53	EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	576.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-
54	EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	368.00	HO. ARMADO Y/ O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
55	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I.1)	192.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
56	EDIFICACION IGLESIA 2 (E.I.2)	352.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO CON EST METALICA	EMPOTRADA	MEDIO	-
57	EDIFICACION IGLESIA 3 (E.I.3)	544.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD

58	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M.)	928.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMETONE PORCELANATO ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
59	EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A.)	640.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. ALARM INCENDIO SIST. SEGURIDAD
60	EDIFICACION ESCUELA Y/ O COLEGIO 1 (E.E.C.1)	416.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	PISCINA SIST. SEGURIDAD
61	EDIFICACION ESCUELA Y/ O COLEGIO 2 (E.E.C.2)	224.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
62	EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	576.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	SIST. SEGURIDAD
63	EDIFICACION BIBLIOTECA / MUSEO (E.B.M)	608.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	SIST. SEGURIDAD
64	EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	424.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	PISCINA AREA VERDE CENTRAL A.A. CANCHAS
65	EDIFICACION ESTADIOS (E.E)	720.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD ASCENSOR
66	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A)	992.00											
67	EDIFICACION TERMINAL TERESTRE	560.00											
68	EDIFICACION TERMINAL MARITIMO	464.00											
69	CENTRO DE CONVENCIONES Y ARTES (E.C.C.A)	672.00											
70	EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	544.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A. SIST. SEGURIDAD ANTENAS PARABOLICAS
71	EDIFICACION CINE (E.C)	320.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO ARMSTRONG	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL A. SIST. SEGURIDAD
72	EDIFICACION SILOS DE ALMACENAMIENTO (E.S.A.)	960.00											
73	EDIFICACION TORRE DE CONTROL	2,240.00											
74	CEMENTERIO Y PANTEONES-1	320.00											

TABLA #3

TABLA #3		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ESPECIALES-ABIERTAS		
USO CONSTRUCTIVO O INSTALACION ESPECIAL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR \$
CAMPO DE GOLF	m ²	25
CANCHA DE ARCILLA	m ²	45
CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	m ²	30
CANCHA DE HORMIGON ARMADO	m ²	45
CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m ³	310
PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADOS EN PISOS	m ²	75
PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO	m ²	290
PATIO JARDÍN ABIERTO ADOQUIN DECORATIVO	m ²	35
PATIO JARDÍN ABIERTO CÉSPED SINTETICO	m ²	25
PATIO JARDÍN ABIERTO HORMIGON ARMADO	m ²	30
CERRAMIENTO DE HORMIGON ARMADO	ml	75
CERRAMIENTO METALICO	ml	70
MURO DE HORMIGON CICLOPEO	m ³	130
MURO DE HORMIGON ARMADO	m ³	370
PAVIMENTO RIGIDO DE ALTA RESISTENCIA PARA PESOS CONSIDERABLES	m ²	100
PISTA AEROPUERTO CALLES DE RODAJE Y PLATAFORMAS DE AERONAVES	m ²	156
RESERVORIO DE HORMIGON ARMADO	m ³	450
RETIROS DESCUBIERTOS PISOS HORMIGÓN	m ²	30
PUENTE PEATONAL ESTRUCTURA METÁLICA	m ²	475
TANQUE RECOLECTOR	m ²	449
LAGUNA ARTIFICIAL	m ²	56

Estas tipologías se considerarán cuando las edificaciones se ingresen por primera vez a través del Registro Catastral, cuando se realicen transferencias de dominio o ante peticiones de actualización; es decir, se considerarán estas tipologías a las edificaciones validadas con su respectivo Registro de Construcción y Registro Catastral.

Aquellas edificaciones que, por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad no se encontraren registradas en la tabla # 2, se evaluarán puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente.

Los valores que constan en las tablas # 2 y # 3, se podrán actualizar aplicando los coeficientes de depreciación.

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

Para fines de avalúos no se considerarán como edificación las obras correspondientes a movimientos de tierras, excavación y cimentación de la edificación no terminada, salvo el caso de aquellos que tengan aprobado la Inspección Final y/o Autorización de Venta cuando se trate de Urbanizaciones.

8.2.4 Factores por depreciación.- A los valores de reposición de las edificaciones y obras complementarias se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y al estado de conservación, considerando como vida útil lo indicado en la tabla # 4; y, en la tabla # 5 la relación según método de Fitto y Corvini.

TABLA #4:

VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES DE EDIFICACIÓN		
MATERIAL		VIDA UTIL/AÑOS
ESTRUCTURA	Hormigón armado	85
	Madera	35
	Metálica	65
PISOS	Tierra	
	Madera	30
	Hormigón simple	70
	Hormigón armado	80
SOBREPISOS	Vinyl	15
	Baldosa	45
	Cerámica	40
	Marmetón	85
	Duela/Madera	30
	Porcelanato	25
	Mármol	85
PAREDES	Caña	5
	Madera	30
	Bloques	75
CUBIERTA	Zinc	12
	Fibrocemento tumbado tipo Armstrong/Eternit	35
	Teja	35
	Losa/H.A	70
TUMBADO/LOSA	Cartón prensado	5
	Yeso	15
	Yeso/Estructura Metálica	20
	Fibra Mineral	20
	Enlucido	70
	Madera	35
	Gypsum	20
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	Empotrada	20
	Sobrepuesta	15
INSTALACIONES SANITARIAS		20
INSTALACIONES ESPECIALES EXTERNAS		25
ASCENSOR		50
PISCINA		40
CENTRAL A.A.		15

TABLA #5: DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES, TABLA DE FITTO Y CORVINI

Edad en % Vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	29.90	29.92	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.23	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.26	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00
61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	58.23	66.75	76.40	87.66	100.00
63	51.34	51.26	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00
68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100.00
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100.00
74	64.38	64.39	65.28	67.27	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.88	66.89	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77	68.14	68.15	68.95	70.73	73.91	78.72	84.90	92.10	100.00
78	69.42	69.43	70.19	71.90	74.95	79.57	85.50	92.42	100.00
79	70.70	70.71	71.44	73.08	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80	72.00	72.00	72.71	74.28	77.07	81.30	86.73	93.00	100.00
81	73.30	73.31	73.98	75.48	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.07	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
84	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100.00
85	70.62	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100.00
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00
91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.46	97.10	100.00
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100.00
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.61	95.35	97.02	97.89	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.26	97.56	98.01	98.59	98.26	100.00
99	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ESTADO DE EDIFICACIONES	
1	excelente
1.5	Muy Buena
2	Buena
2.5	Normal
3	Regular
3.5	Malo
4	Muy Malo
4.5	Demolición
5	Irrecuperable

Los valores de esta tabla se sustentan y aplican mediante los métodos más empleados en el medio para la depreciación de edificaciones.

tributarios, los predios se clasifican de acuerdo a las tablas #6 y #7 respectivamente.

8.2.5.- METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Corresponde a las siguientes fórmulas:

Valor Actual depreciado = (V.Tip.- Depreciación)

Depreciación = (V.Tipo. - Vres) x k/100

Valor residual = Corresponde al valor final de un activo después de su depreciación y amortización, es decir, al final de su vida útil.

Según Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario interno en su Art. 28 señala:

“6. Depreciaciones de activos fijos.

a) *La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. Para que este gasto sea deducible, no podrá superar los siguientes porcentajes:*

(I) *Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual. (...)*

• **K =** Se obtiene de la tabla de Fitto y Corvini contemplando tanto la cuota de depreciación como el ajuste por estado de conservación (antigüedad / v. útil)

**TABLA # 6:
CLASIFICACIONES APLICADAS POR CATASTRO**

CLASIFICACIÓN A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2020-2021	
A	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL
A1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO 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.
A21	PREDIOS UNIFAMILIARES URBANO-MARGINALES CON AVALÚOS DE HASTA 25 REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, QUE SEAN DE USO RESIDENCIAL Y SITUADOS EN SECTORES URBANO-MARGINALES, ESTARAN EXCENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- COOTAD ART.509 LETRA a).
A26	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO POR LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL O UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA.
A27	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
C	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL.
C1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE USO COMERCIAL (EMISIÓN POR EL SOLAR)
C2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL, SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
C3	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
D	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y CON CONTRATO 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 OBSOLETA DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA SIN CONTRATO DE ARRIENDO
D23	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA DECLARADO EN UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL, ESTARÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO COOTAD ART. 509 LETRA e).
D24	SOLAR VACIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.

CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

Artículo 9.- Para efectos catastrales y

E	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL.	F16	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
E1	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA DE USO INDUSTRIAL (EMISIÓN POR EL SOLAR)	G	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DEL SECTOR PÚBLICO
E2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).	G1	SOLAR DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA O DADO EN COMODATO. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
E4	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.	G2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
F	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO	G3	SOLAR DE PROPIEDAD DEL SECTOR PÚBLICO CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
F1	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR, SITUADO EN ZONA DE EDIFICACIÓN INTENSIVA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES.	H	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADO PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES.
F2	SOLAR NO EDIFICADO O CON EDIFICACIÓN QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALÚO DEL SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONAS URBANIZADAS CON RECARGO ADICIONAL POR NO ESTAR EDIFICADO O EDIFIC. QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALÚO DEL SOLAR.	H1	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADO PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
F3	LOS PREDIOS QUE NO TENGAN UN VALOR EQUIVALENTE A 25 REMUNERACIONES MENSUALES BÁSICAS MÍNIMAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, ESTARAN EXCENTOS DEL PAGO DEL RECARGO ANUAL DEL DOS POR MIL. COOTAD ART. 507, LETRA f)	I	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIÓN ECLESIASTICA.
F4	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONA NO URBANIZADA. Y EN URBANIZACIONES NUEVAS SE APLICARA POR 5 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	I1	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIASTICA CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN)
F5	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, QUE, HABIENDO ESTADO SOMETIDO A RECARGO POR NO ESTAR CONSTRUIDO, HA SIDO OBJETO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO. COOTAD ART. 507 LETRA e).	I2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD ECLESIASTICA EN SOLAR DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
F7	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR DESOCUPADO POR SINIESTRO TERREMOTO O CASO FORTUITO POR EL CUAL NO HABRÁ LUGAR A RECARGO. COOTAD ART.507 LETRA d).	I3	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIÓN ECLESIASTICA CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
F8	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR UBICADO EN ZONA CON IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTRUIR	J	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL)
F9	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN HA SUFRIDO DEMOLICIÓN AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICARÁ RECARGO POR UN AÑO A PARTIR DE LA DECLARATORIA	J1	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACIÓN DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
F10	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO	J2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISIÓN POR EL SOLAR)
F11	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE INSTITUCIÓN ECLESIASTICA	J3	SOLAR CON O SIN EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
F12	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONAL O ESTADO EXTRANJERO.	K1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISIÓN POR EL SOLAR)
F13	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL COOTAD ART. 509 LETRA c).	K2	EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR DESTINADA A HOTEL EN SOLAR DE OTRA PERSONA (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
F14	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA DUOT.	K3	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACIÓN DEL 100 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
F15	SOLAR QUE CORRESPONDE AL ÁREA URBANA DE ACUERDO: A LA "ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL" APROBADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 2011, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL MUNICIPAL # 28 DEL 10 DE ENERO DE 2012; Y, A LA "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA".	K4	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACIÓN DEL 50 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISIÓN POR LA CONSTRUCCIÓN).
		K5	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACIÓN DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISIÓN POR EL SOLAR) CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
		M	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD MUNICIPAL (EXENCIÓN TOTAL)
		M1	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTREGADO EN COMODATO
		M2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, OBTENIDO POR DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL

Q	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A APARCAMIENTO MOTORIZADO DE VEHÍCULOS.
R	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO.
R1	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
T	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES.
T1	SOLAR Y EDIFICACIÓN DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
X	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACIÓN TOTAL COOTAD ART.509 LETRA e).
X1	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION PORCENTUAL COOTAD ART.509 LETRA e).

TABLA # 7:**CLASIFICACIONES APLICADAS POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA**

APLICACIONES PARA EFECTOS TRIBUTARIOS POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES PARA EL BIENIO 2020-2021	
A13	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN 5 AÑOS POR ESTAR AMPARADO EN EL PATRIMONIO FAMILIAR SIEMPRE QUE SU AVALÚO NO SUPERE LOS USD48.000.00 COOTAD ART. 510, LETRA a)
A14	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES
A15	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROP. PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CUANTO LA CONSTRUCCIÓN HA SIDO REALIZADA CON PRÉSTAMO AL IESS, BEV O MUTUALISTA , COOTAD ART.510, LETRA b),
A16	SOLAR CON EDIFICACIÓN SOMETIDA A EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS SE CONSTRUYAN PARA VIVIENDAS POPULARES , COOTAD ART.510 LETRA c)
A18	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADO A VIVIENDA SOMETIDA A EXONERACIÓN POR DOS AÑOS COMTEMPLADAS EN EL INCISO SEGUNDO QUE VIENE A CONTINUACIÓN DE LA LETRA c) DEL ART.510 COOTAD
A19	SOLAR CON EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES SOMETIDA A EXONERACIÓN POR DOS AÑOS, COMTEMPLADAS EN EL INCISO QUE VIENE A CONTINUACIÓN DE LA LETRA c) DEL ART. 510 COOTAD
A20	SOLAR Y EDIFIC. CON EXONERACIÓN PORCENTUAL EN APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES
A22	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, PARA AQUELLOS CASOS EN QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS
A23	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL.POR ESTIMULOS TRIBUTARIOS, COOTAD ART. 498

A30	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE TENGAN BAJO SU PROTECCIÓN O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL 50% AL 100%. (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA).
A31	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE TENGAN BAJO SU PROTECCIÓN O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, EL CUAL ESTÁ EXONERADO PORCENTUALMENTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEBIDO A QUE EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD EXCEDE LAS 500 REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS (APLICADA POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA).
A32	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYO PROPIETARIO ESTÁ CALIFICADO COMO ARTESANO, EL CUAL SE LE EXONERA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 9, NUMERAL 5 Y 12 DE LA LEY DE FOMENTO ARTESANAL.
E3	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACIÓN DE 2 AÑOS COOTAD ART. 510.
F6	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR EL CUAL HA SIDO ADQUIRIDO MEDIANTE PRÉSTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA, COOTAD ART.503
J	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART.509 LETRA c)
F10	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL COOTAD ART. 509 LETRA b)
G	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DEL SECTOR PÚBLICO, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART. 509 LETRA b).
H	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADO PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ART. 35 CÓDIGO ORGÁNICO TRIBUTARIO Y LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR.
J3	SOLAR CON EDIFICACIÓN QUE PERTENEZCA A LAS ENTIDADES AMPARADAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO S-N PUBLICADO EN EL R.O. 346 DEL 22 DE OCTUBRE DE 1953, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.
K	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL, EL CUAL ESTA EXONERADO POR CINCO AÑOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART.510 LETRA c)
L	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE INTERÉS HISTÓRICO Y/O ARTÍSTICO.
O	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ESTADO EXTRANJERO O A ORGANISMO INTERNACIONAL FUNCIÓN PÚBLICA. COOTAD ART.509 LETRA d)
P	SOLAR CUYA CONSTRUCCIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR HA SIDO ADQUIRIDO POR PRÉSTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA. COOTAD ART. 503
G5	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A UNA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA, CON EXONERACIÓN PORCENTUAL DEL IMPUESTO PREDIAL DE ACUERDO AL PAQUETE ACCIONARIO QUE SEA DE PROPIEDAD ESTATAL.

W	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100 POR CIENTO POR APLICACIÓN DE LA LEY DE PROTECCIÓN A LOS CIEGOS.
W1	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DE PROTECCIÓN A LOS CIEGOS.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 10.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón Guayaquil, está obligada a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del cantón.

Únicamente para los casos que se detallan a continuación, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá adjuntar el levantamiento topográfico georreferenciado, firmado por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, previamente validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe. Además de un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos.

- Cuando en las escrituras de cualquier título traslativo de dominio, se describan errores en linderos, mensuras, cabidas;
- Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros, canales hayan sufrido reducción de área, por efectos causados por la naturaleza;
- Cuando la Municipalidad de Guayaquil, lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.

Lo anterior también será aplicable para los casos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, dictada por los Jueces de la materia.

Se solicitará el levantamiento topográfico que contenga la altimetría únicamente a

aquellos que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota sobre el nivel del mar y curvas de nivel cada 3 metros, así como a los predios que por su topografía se lo requieran.

Artículo 11.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación para realizar el catastro.

No se expedirán actos administrativos posteriores relativos a las áreas sobrepuestas de dichos predios, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos.

Artículo 12.- Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no catastradas, y en las cuales no se detalle linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, coordenadas geográficas, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, deberá realizar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Artículo 13.- En aquellos casos de predios que pasan de rurales a urbanos según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial aprobada el 23 de diciembre de 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de enero de 2012, y de los cuales se solicitare el catastro, certificación catastral del predio, o cuando no conste en el archivo de la Subdirección de catastro el levantamiento del predio; deberá el interesado presentar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, debidamente firmado por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, y responsable técnico que lo elabora.

Artículo 14.- Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la Dirección de Urbanismo.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- 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 Orgánica de las Personas Adultas Mayores, están exoneradas del Impuesto Predial únicamente hasta por dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad.

Los que su patrimonio no exceda de las 500 remuneraciones básicas unificadas, el valor de su pago anual será el mismo que canceló en el bienio anterior.

SEGUNDA.- Los valores a pagar por concepto de Contribución Especial de Mejoras, en ningún caso será mayor al que pagaron en el bienio anterior.

TERCERA. - El valor de la Tasa por 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 recauda simultáneamente con el Impuesto Predial Urbano, así como sus adicionales, se mantendrá durante el bienio 2020-2021. De igual manera, el Impuesto que se cobra en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, que es un tributo accesorio, y corre la misma suerte del principal; en consecuencia, dichos tributos no experimentarán incremento alguno.

CUARTA.- Los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil" aprobada el 23 de Diciembre de 2011, publicada en la Gaceta Oficial Municipal # 28 del 10 de Enero de 2012, con la cual se amplió el límite urbano y que fueron incorporados al área urbana, y los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza del Plan Regulador de Posorja", aprobada el 25 de septiembre de 2008 publicada en el Registro Oficial #467 del 14 de noviembre de 2008, con la cual se amplió el límite de la cabecera de la Parroquia Rural Posorja,

fueron incorporados a esta cabecera, ingresarán con identificación predial y código catastral urbano conservando las características de predio Rural hasta que el predio se vea favorecido por alguna obra pública que mejore sus características.

Estos predios, de igual manera, no se verán afectados en la planilla de pago anual del Impuesto Predial, con el cobro de la Tasa de Drenaje Pluvial, ni Contribución Especial de Mejoras.

QUINTA.- Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEXTA. - La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial verificará que los predios que vayan a ser objeto de fusiones, divisiones, fraccionamientos y constituciones de propiedades horizontales no adeuden valor alguno por concepto del Impuesto Predial Urbano y Adicionales, así como de la Contribución Especial de Mejoras por Regeneración Urbana, correspondiente al año del trámite requerido, a efecto de cumplir con los principios constitucionales de eficiencia y suficiencia recaudatoria.

Los bienes inmuebles que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, pero la información catastral no ha sido actualizada, la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, deberá realizar las actualizaciones en sus registros desde el año de la transferencia realizada al nuevo propietario.

SÉPTIMA.- El valor total que paguen los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales, que debe constar en el pertinente comprobante de ingreso a caja, se mantendrá en el bienio 2020-2021. Es decir, no tendrá incremento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Todo cambio en el avalúo de una propiedad que se produzca durante el presente bienio, generará efectos

tributarios respecto del Impuesto Predial, a partir del año siguiente al de su cambio.

ANEXOS DE PLANOS

- 1.-PLANO DE VALORES BASE POR M² DEL SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL,
- 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,
- 5.-PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL PUNÁ,
- 6.- PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL TENGEL.

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web Municipal y en el Registro Oficial y se difundirá en la Gaceta Tributaria Digital.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019.

Dra. Cynthia Viteri Jiménez Ab. Martha Herrera Granda
ALCALDESA DE GUAYAQUIL SECRETARIA DEL M.I. CONCEJO
MUNICIPAL 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 “2020-2021”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 12 y 19 de diciembre de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 19 de diciembre de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, SANCIONO 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 “2020-2021”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria.

Guayaquil, 20 de diciembre de 2019

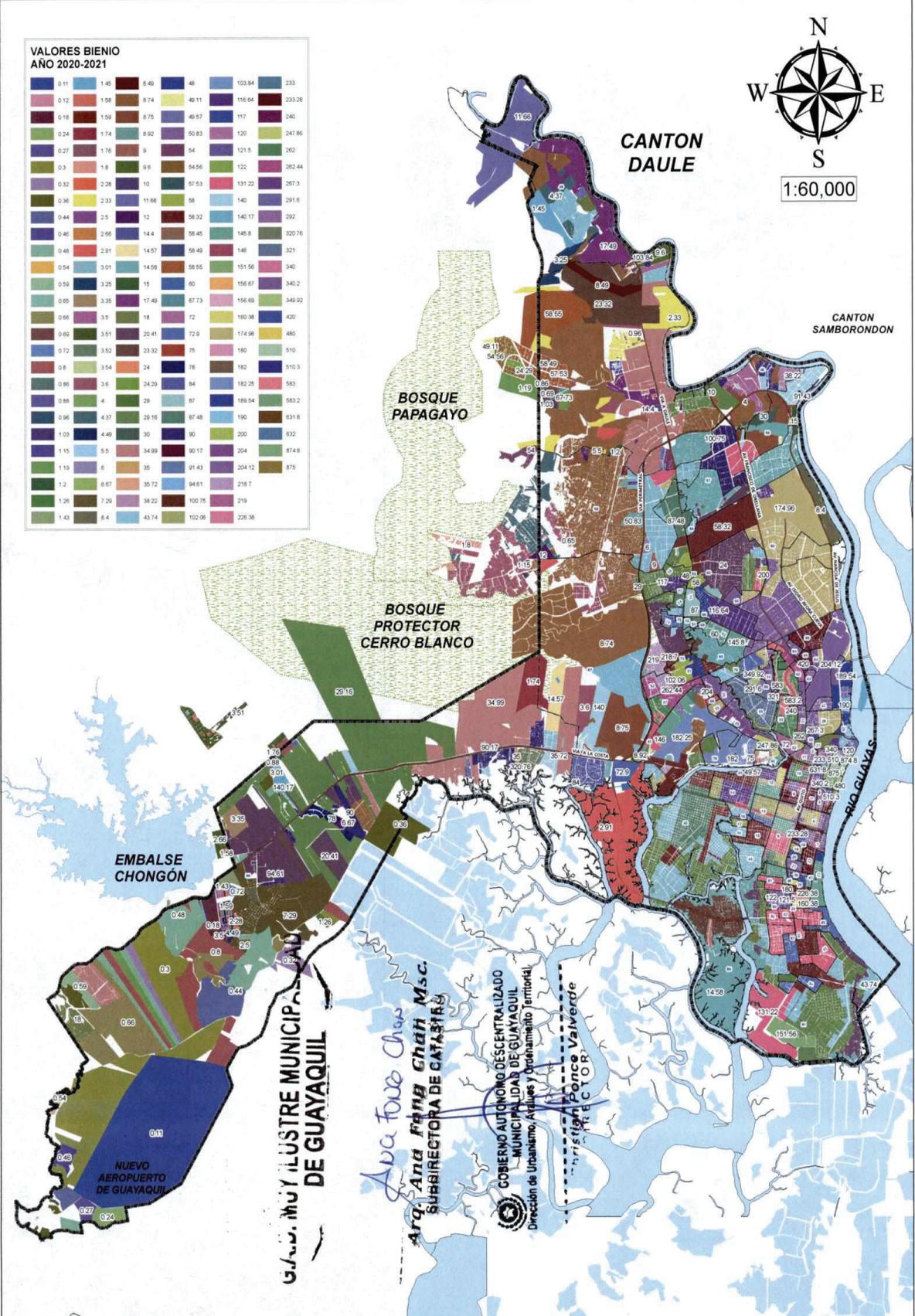
Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

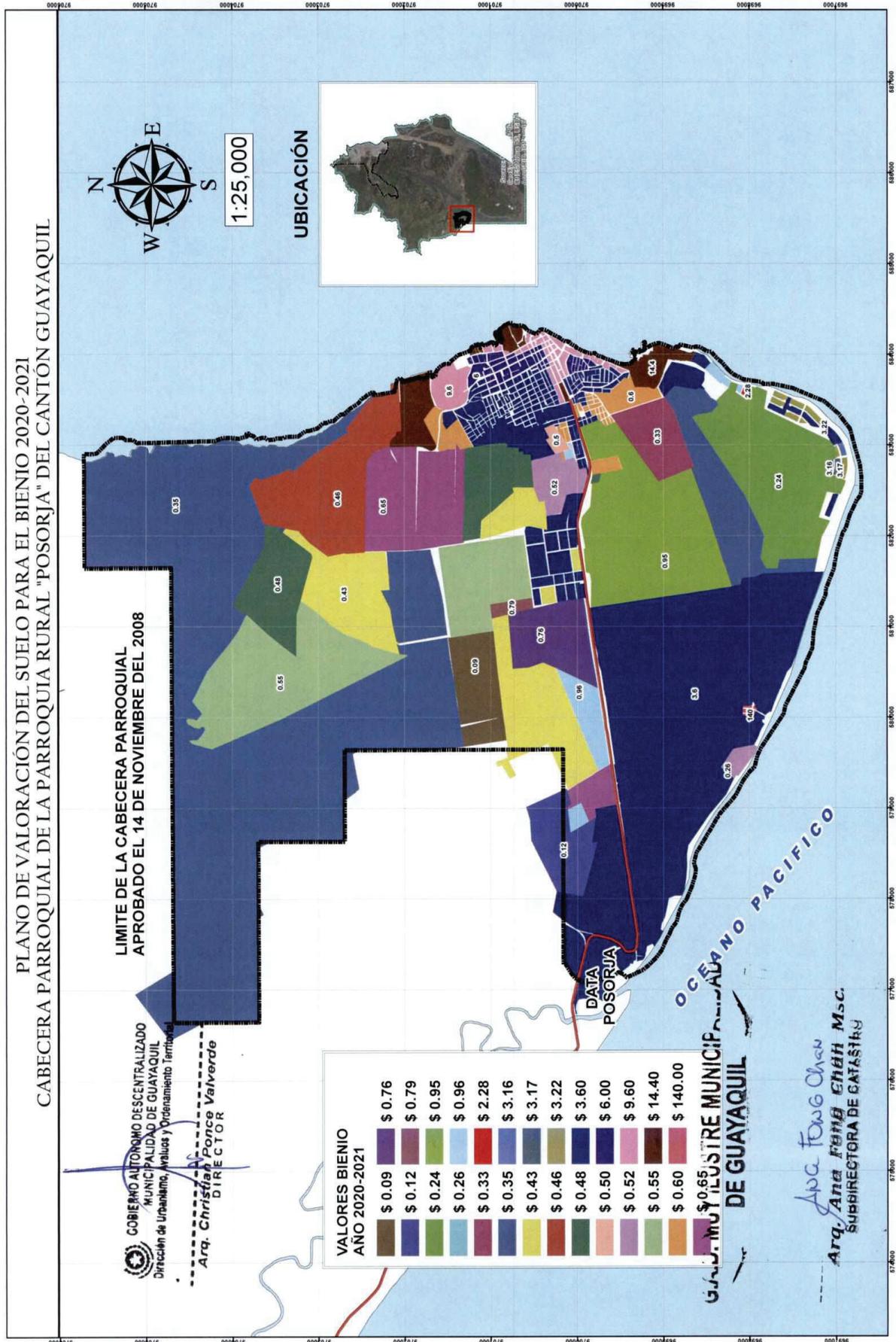
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2020-2021”, la señora doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 20 días del mes de diciembre del año 2019.- LO CERTIFICO.-

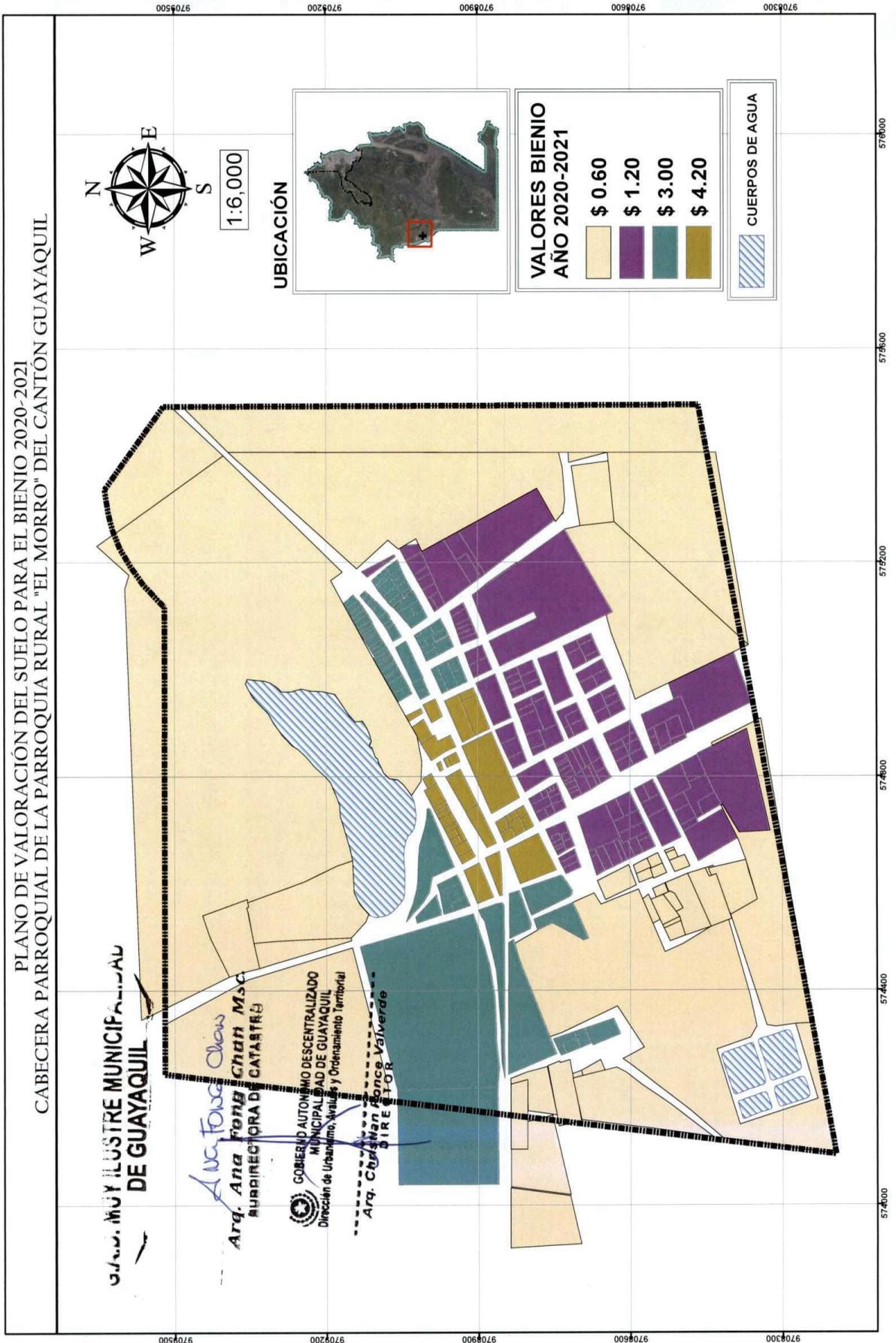
Guayaquil, 20 de diciembre de 2019

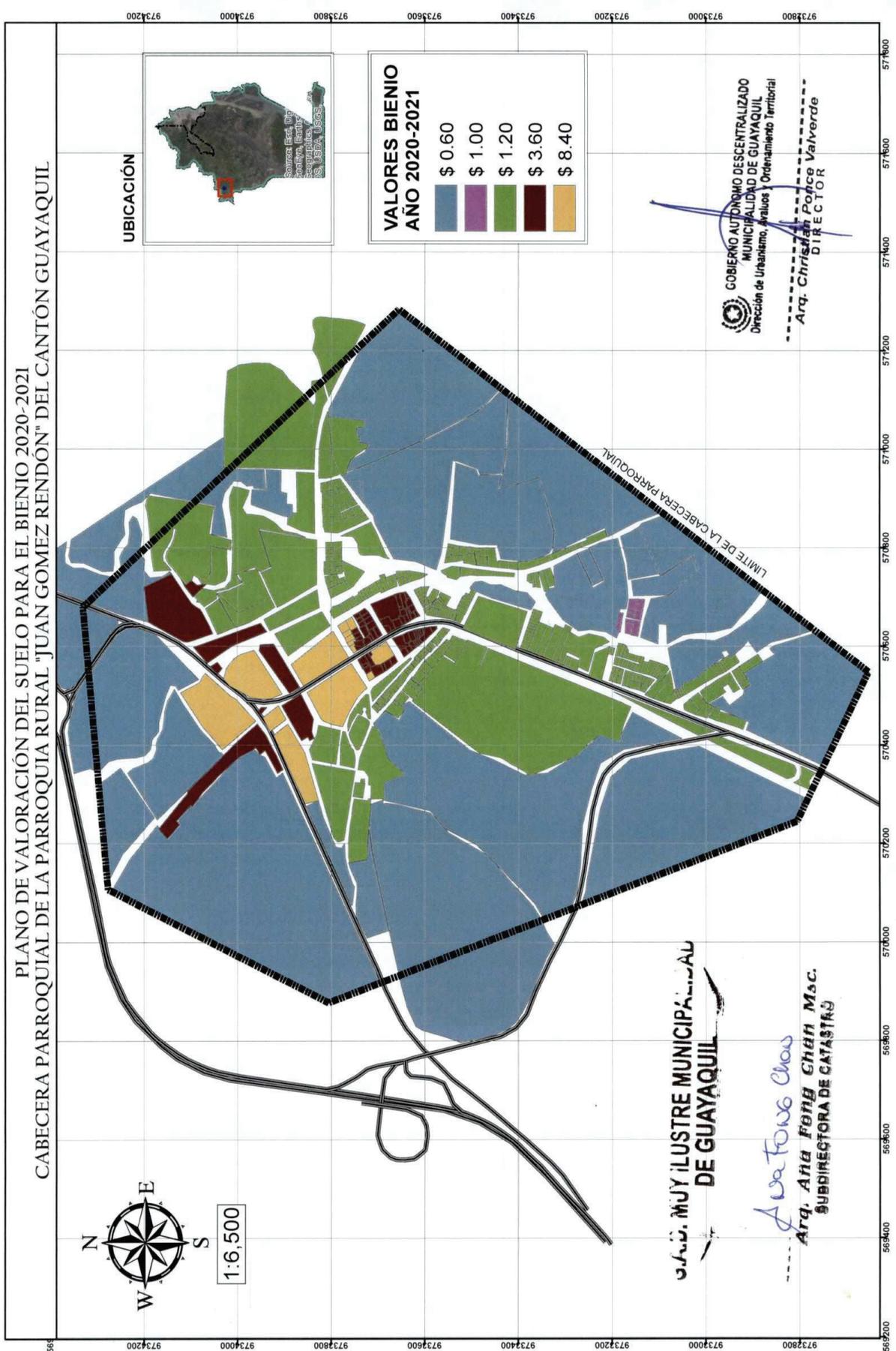
Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

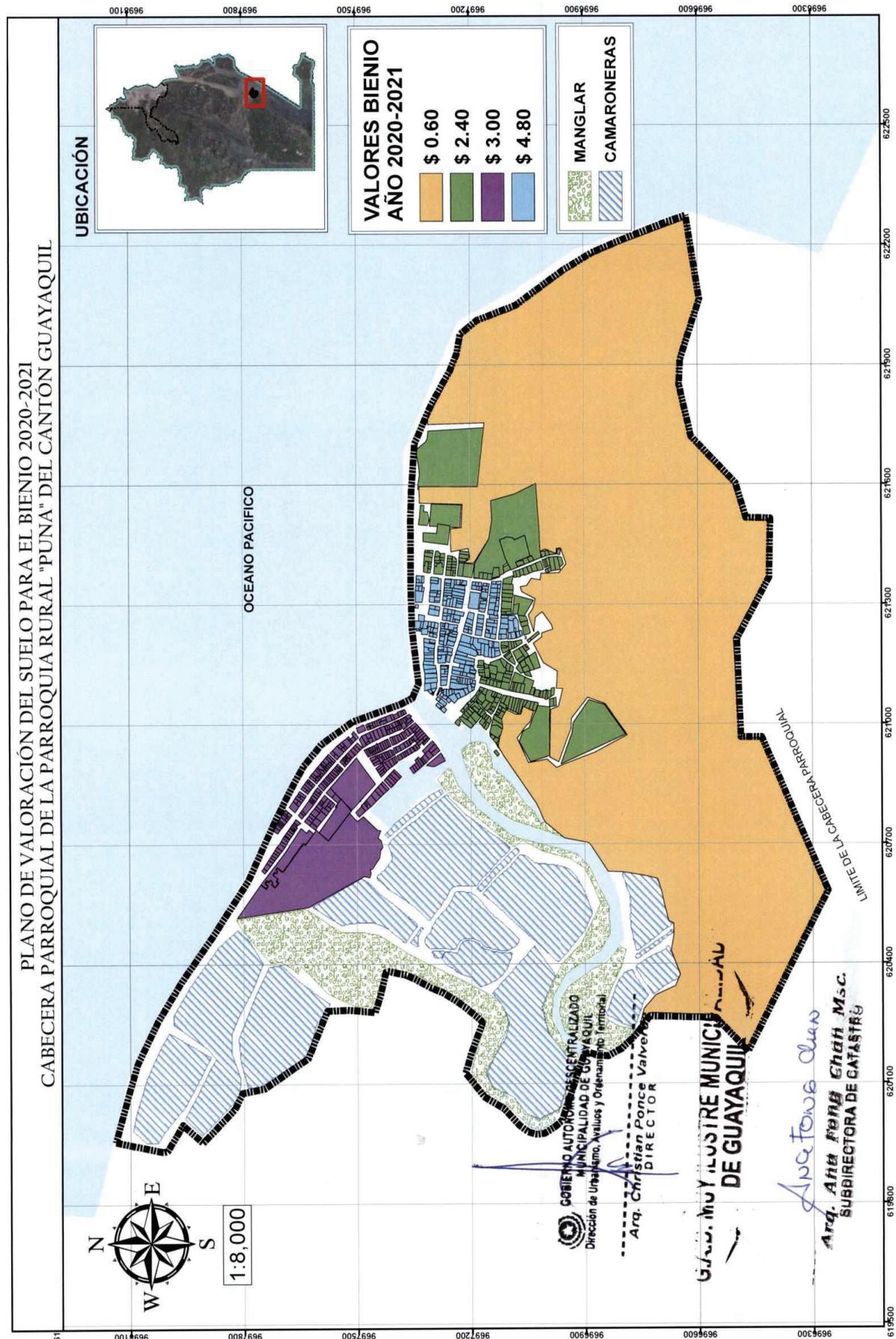
PLANO DE VALORES BASE POR m² DEL SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2020-2021

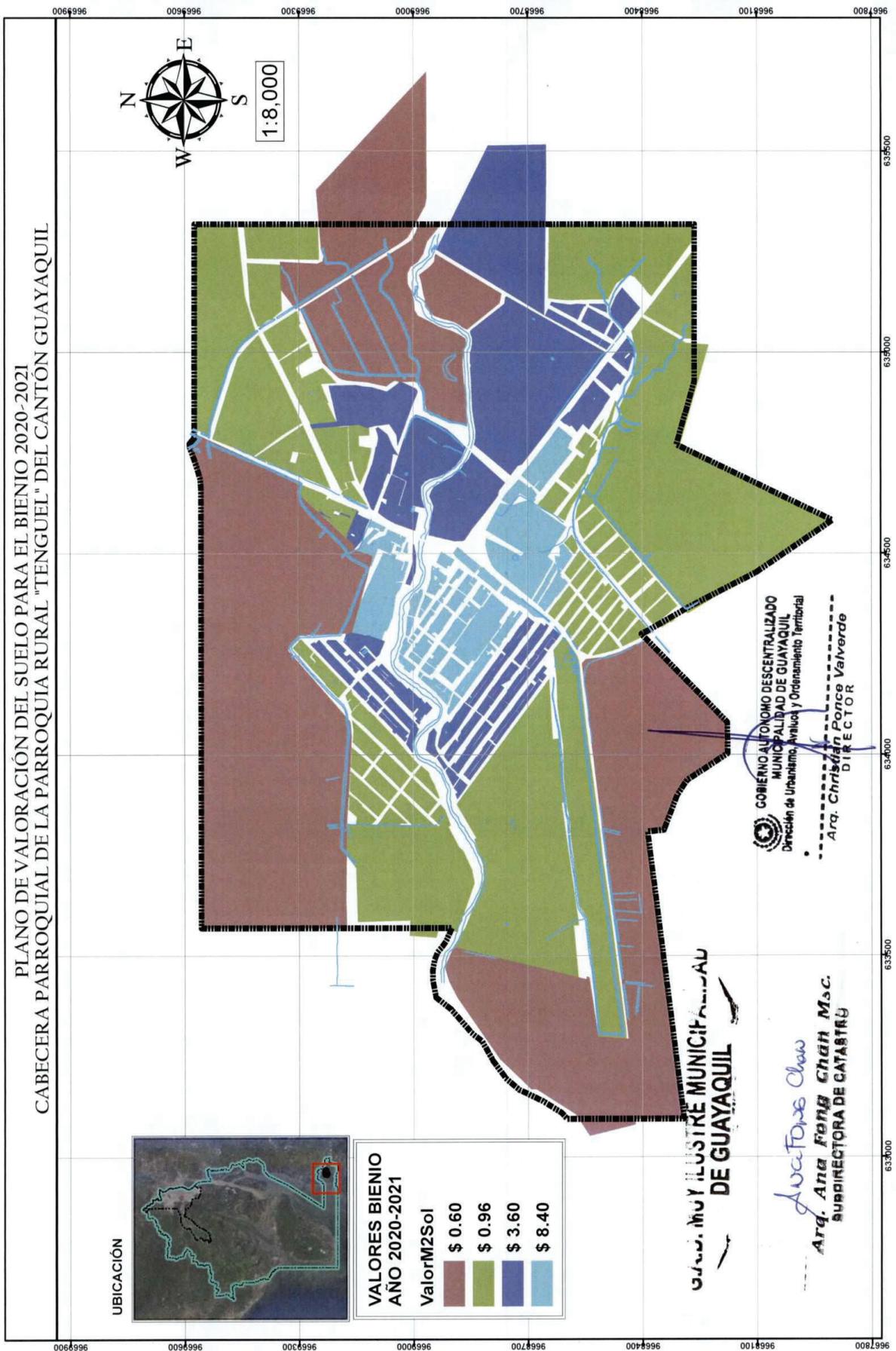












EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

QUE, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que corresponde de manera obligatoria a los gobiernos autónomos descentralizados actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de la actualización solicitada por el propietario, a su costa;

QUE, el artículo 492 ibídem, dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

QUE, el artículo 494 del COOTAD, prescribe que las municipalidades deben mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, debiendo los bienes inmuebles constar en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;

QUE, de conformidad con el artículo 496 del COOTAD, las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

QUE, el artículo 497 del COOTAD, consagra que, una vez realizada la actualización de los avalúos, se deberá revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio, en observancia de los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial # 790 el 5 de julio de 2016, norma y regula los nuevos procedimientos a llevar a cabo dentro del ámbito de las competencias municipales, relacionados a la actualización del Catastro nacional; y,

QUE, como aporte al desarrollo de Guayaquil -ciudad digital- y en cumplimiento a la Norma Técnica Nacional del catastro de bienes inmuebles urbanos-rurales y sus avalúos, la Subdirección de Catastro del Municipio de Guayaquil se encuentra implementado el Sistema Geográfico Catastral (GEOPORTAL); herramienta de vital importancia para el uso eficaz de los sistemas de información geográfica y un elemento clave de la infraestructura de datos espaciales, el cual viabilizará el acceso y uso de la información geoespacial y los servicios geográficos asociados a través del internet, elementos necesarios para el análisis de información que servirá para el desarrollo social, económico y ambiental del cantón, lo cual permite alcanzar un estatus de vanguardia alineado al concepto mundialista de Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC).

En ejercicio de la facultad legislativa y de competencia que 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,

EXPIDE:

La "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL
AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL
CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO
2020-2021"

CAPÍTULO 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, 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 "2020 - 2021".

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a los predios localizados en el área rural del Cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas del "PLAN DE DESARROLLO CANTONAL", de "ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL", para los predios que se encuentran fuera de los perímetros urbanos de las cabeceras parroquiales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja, Puná, y en el área considerada como expansión urbana.

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

- 3.1.- Las tablas que contienen los valores base por Has. de tierra según la capacidad de uso de la tierra (clases), y zona de influencia.
- 3.2.- Las tablas que contienen los valores base por m². de suelo aplicados a los predios de uso, recreacional, industrial, comercial y habitacional.
- 3.3.- Tablas que contienen los factores de corrección.
- 3.4.- Tabla con valores base de m² de construcción.
- 3.5.- El plano de valores base por hectárea del suelo de acuerdo a la capacidad, uso de la tierra y zona de influencia.
- 3.6.- Los planos de valores de explotación bioacuática y de cultivos de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Posorja, Puná, Tenguel y el área de expansión urbana.

Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, mantener y actualizar el catastro y la cartografía digital y calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra, lo cual implicará la actualización en el sistema catastral y en el GEOPORTAL.

Con la actualización catastral corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa a los propietarios de bienes inmuebles haciendo conocer la actualización del avalúo. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para el conocimiento público del valor del avalúo de cada predio conforme a lo previsto en el artículo 496 del COOTAD.

Art. 5.- Aspectos Tributarios.- Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2020 - 2021 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo del tres por mil, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 6.- Catastro predial.- Es el inventario territorial oficial y sistemático de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo con base en un modelo catastral multifinalitario compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográficos; contiene la información georreferenciada predial en la Ficha Catastral la cual se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

6.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral o registro catastral; las posesiones, y otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación, también tendrán la correspondiente ficha catastral predial rural.

6.2. Aspectos físico-técnicos: Corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, conforme a la información georreferenciada en coordenadas de Proyección UTM Datum WGS-84, el planimétrico, y el altimétrico con sus respectivos linderos, mensuras, vías de acceso, superficie y los elementos físicos que existieran en el lote, que será documento habilitante previo a la validación realizada por la Municipalidad, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de todo título de transferencia de dominio de los predios rurales, que se ingresará de forma sistemática en la base de datos alfanumérica del catastro rural.

Las adjudicaciones que haga el MAGAP, contendrán la documentación arriba mencionada, la cual será debidamente certificada por dicha secretaría de Estado.

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

7.1. El catastro de la propiedad rural.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un registro catastral o código catastral,

los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad.

7.2 El registro individual del predio.- Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral, mediante registros catastrales o códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica; contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

7.2.1. Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria.

7.2.2. Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que conste la información sobre las construcciones existentes, debidamente georreferenciados en el sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

7.2.3. Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y Modificaciones. Incluye: áreas según escritura y levantamiento, valor por hectárea y por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

7.2.4. El código catastral según las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbano-rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Tercer Suplemento del Registro

Oficial # 853 de fecha 03 de octubre de 2016), y se implementarán a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLIGONO CATASTRAL	LOTE
-----------	--------	-----------	------	--------	--------------------	------

7.3. Planos o Registros Cartográficos.-

Corresponden a la información física georreferenciada en forma sistemática y a través del Geoportal (Sistema Geográfico Catastral), se realizarán a través de los siguientes procesos:

7.3.1 Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las construcciones existentes;

7.3.2 Fotografías aéreas;

7.3.3 Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones; y.

7.3.4 Levantamiento topográfico georreferenciado y altimétrico con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) (R.T.K) o estaciones totales.

Artículo 8.- El valor de la Propiedad.-

Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. 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).

8.1. Valoración del Suelo.- Para establecer el precio unitario del suelo se

considerará, por lo menos uno de los siguientes elementos:

8.1.1 Método comparativo o de Mercado.-

Procedimiento mediante el cual se considera el valor de la parcela o lote asignado por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total.

8.1.2 Valor base.- Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas rurales del cantón, se aplicarán los valores bases del suelo por hectárea de acuerdo a la zona de influencia, capacidad uso de la tierra (CLIRSEN).

El detalle de los valores base por hectárea del cantón Guayaquil, quedan definidos según las tablas de valores base TABLA # 1

8.1.3 Tablas de valores base por Ha. de tierra y zona de influencia.

ANEXOS

TABLA 1

CUADROS DE VALORES BASE POR Ha. DE TIERRAS DE ACUERDO A LA CLASE DE TIERRAS Y ZONA DE INFLUENCIA

ZONA 3	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS AGRÍCOLAS (ANTES PASCUALES)	II	\$13.868,10
			III	\$12.606,50
			IV	\$10.337,90
			V	\$8.572,80
			VI	\$6.933,10
			VII	\$5.673,40
			VIII	\$5.042,60
			PREDIOS AGRICOLAS (ANTES CHONGON)	II
	III	\$8.004,70		
IV	\$6.564,50			
V	\$5.443,50			
VI	\$4.402,30			
VII	\$3.602,40			
VIII	\$3.201,50			

ZONA 4	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL- SALINAS (ANTES CHONGON)	II	\$15.931,50
			III	\$14.483,70
			IV	\$11.876,90
			V	\$9.849,60
			VI	\$7.966,70
			VII	\$6.517,00
			VIII	\$5.793,10
			JUAN GÓMEZ RENDÓN Y MORRO	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-SALINAS Y PROGRESO-PLAYAS
	III	\$9.655,80		
IV	\$7.917,30			
V	\$6.566,40			
VI	\$5.310,50			
VII	\$4.345,30			
VIII	\$3.862,70			
POSORJA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PLAYAS - DATA - POSORJA	II		
		III	\$9.596,90	
		IV	\$7.869,80	
		V	\$6.526,50	
		VI	\$5.278,20	
		VII	\$4.318,70	
		VIII	\$3.838,00	

ZONA 5	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	JUAN GÓMEZ RENDÓN	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO PLAYAS	II	\$8.736,20
			III	\$7.942,00
			IV	\$6.513,20
			V	\$5.399,80
			VI	\$4.368,10
			VII	\$3.573,90
			VIII	\$3.176,80
			MORRO	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO- PLAYAS, NI LOS MANGLARES
	III	\$6.353,60		
	IV	\$5.209,80		
	V	\$4.320,60		
	VI	\$3.494,10		
	VII	\$2.859,50		
	VIII	\$2.542,20		
	POSORJA	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA DATA POSORJA, NI LOS MANGLARES	II	\$5.738,00
			III	\$5.217,40
			IV	\$4.276,90
			V	\$3.547,30
			VI	\$2.869,00
			VII	\$2.348,40
			VIII	\$2.086,20
	TENGUEL	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PANAMERICANA, NI LOS MANGLARES	II	\$5.738,00
			III	\$5.217,40
IV			\$4.276,90	
V			\$3.547,30	
VI			\$2.869,00	
VII			\$2.348,40	
VIII			\$2.086,20	
PUNÁ	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS MANGLARES	II	\$3.262,30	
		III	\$2.965,90	
		IV	\$2.432,00	
		V	\$2.015,90	
		VI	\$1.630,20	
		VII	\$1.333,80	
		VIII	\$1.185,60	

ZONA 6	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	TENGUEL	PREDIOS UBICADOS A 1KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PANAMERICANA	II	\$8.367,60
			III	\$7.607,60
			IV	\$6.237,70
			V	\$5.173,70
			VI	\$4.183,80
			VII	\$3.423,80
			VIII	\$3.043,80

ZONA 7	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA (ANTES CHONGON)	II	\$2.207,80
			III	\$2.006,40
			IV	\$1.645,40
			V	\$1.364,20
			VI	\$1.103,90
			VII	\$902,50
			VIII	\$801,80
	MORRO	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10
			III	\$1.605,50
			IV	\$1.316,70
			V	\$1.090,60
			VI	\$883,50
			VII	\$722,00
			VIII	\$642,20
	POSORJA	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10
			III	\$1.605,50
			IV	\$1.316,70
			V	\$1.090,60
			VI	\$883,50
VII			\$722,00	
VIII			\$642,20	
PUNÁ	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$2.207,80	
		III	\$2.006,40	
		IV	\$1.645,40	
		V	\$1.364,20	
		VI	\$1.103,90	
		VII	\$902,50	
		VIII	\$801,80	
TENGUEL	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10	
		III	\$1.605,50	
		IV	\$1.316,70	
		V	\$1.090,60	
		VI	\$883,50	
		VII	\$722,00	
		VIII	\$642,20	

8.1.4 Tabla de valores base por Ha. de tierra con destino recreacional, industrial comercial, y habitacional TABLA # 2.

T A B L A 2

CUADRO DE VALORES POR m² PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO RECREACIONAL E INDUSTRIAL Y COMERCIAL

PARROQUIA	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2020-2021
	DESDE	HASTA	
AREA DE EXPANSION URBANA (ANTES PASCUALES Y CHONGON) Y POSORJA	1 m ²	5.000 m ²	\$3,04
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,66
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$2,28
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$1,90
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$1,33
JUAN GÓMEZ RENDÓN TENGUEL	1 m ²	5.000 m ²	\$2,47
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,09
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$1,71
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$1,33
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,95
EL MORRO	1 m ²	5.000 m ²	\$1,90
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,52
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$1,14
	30.001 m ²	50.001 m ²	\$0,76
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,57
PUNÁ (ESTUARIO)	1 m ²	5.000 m ²	\$1,33
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,14
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$0,95
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$0,57
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,19

CUADRO DE VALORES POR m² PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO HABITACIONAL

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2020-2021
		DESDE	HASTA	
AREA DE EXPANSION URBANA DE GUAYAQUIL (ANTES PASCULES Y CHONGON)	SE CONSIDERA LOTES DE USO HABITACIONAL A AQUELLOS LOTES MENORES A 10,000 M ² = 1 HA Y QUE NO TENGA ACTIVIDAD AGRICOLA	1 m ²	1.000 m ²	\$3,51
		1.001 m ²	5.000 m ²	\$3,01
		5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,51
POSORJA		1 m ²	1.000 m ²	\$3,22
		1.001 m ²	2.000 m ²	\$2,93
		2.001 m ²	3.000 m ²	\$2,66
		3.001 m ²	5.000 m ²	\$2,47
JUAN GÓMEZ RENDÓN		5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,28
		1 m ²	1.000 m ²	\$2,53
		1.001 m ²	5.000 m ²	\$2,30
TENGUEL		5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,00
		1 m ²	1.000 m ²	\$3,22
		1.001 m ²	2.000 m ²	\$2,93
		2.001 m ²	3.000 m ²	\$2,66
		3.001 m ²	5.000 m ²	\$2,47
EL MORRO	5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,28	
	1 m ²	1.000 m ²	\$1,52	
	1.001 m ²	5.000 m ²	\$1,33	
PUNÁ (ESTUARIO)	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,14	
	1 m ²	1.000 m ²	\$0,76	
	1.001 m ²	5.000 m ²	\$0,57	
		5.001 m ²	10.000 m ²	\$0,38

8.1.4.1. Los lotes ubicados en área de expansión urbana y que pasan a formar parte de una lotización o parcelación de acuerdo a la ordenanza de parcelaciones y urbanizaciones, serán tratados como predios urbanos.

8.1.5 Características de las clases de tierra TABLA # 3

TABLA 3

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA									
CLASE	AGRÍCOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCIÓN DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSIÓN	PUNTAJES
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSIÓN LIGERA	DE 56 A 67
III	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADAMENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSIÓN MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 3	DE 29 A 37
VI	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN.	RELIEVE PLANO, DEL 25% AL 50%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 20 A 28
VII	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN MUY BUENOS	RELIEVE MAYOR AL 50%	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO O A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 9 A 19
VIII	DE GRANDES LIMITACIONES SOLO PARA VIDA SILVESTRE, RECREACIONAL Y PRESERVACIÓN DE CUENCAS	MUY ESCARPADA O INUNDADA	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO O A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	MUY SEVERA	DE 1 A 8

8.1.6 Índice de Inflación.- Corresponde al índice de inflación que publique el Banco Central del Ecuador.

8.1.7 Por ejecución de la Obra Pública.- Corresponde a la actualización del valor de suelo, debido a las infraestructuras, mejoras y demás obras que beneficien a los predios por la obra pública y/o privada ejecutada.

8.1.8 Estos valores de suelo están considerados en base a las características del Lote (definido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, TABLA # 4), los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

8.1.9 Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo del caso, para lo cual, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá adjuntar obligatoriamente el informe de avalúo realizado y firmado por un Perito calificado por la Superintendencia

de Bancos y/o Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con el respectivo levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 y fotografías aéreas.

- 8.1.10** Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean éstos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por m² o ha. los mismos que se dividirán para el área útil del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.
- 8.1.11** Para los predios rurales localizados en los sectores sujetos a legalización y regularización, de acuerdo a leyes, ordenanzas y demás normativas que regulen tales procesos, el valor del suelo para efectos de la indemnización será el que tales normas establezcan, y el valor del suelo para efectos de avalúos será establecido por la Subdirección de Catastro.
- 8.1.12 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Hectárea de terreno.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural de la ciudad de Guayaquil, se tomará el valor base por ha. de suelo rural, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades se considerarán los factores en función de las características físicas que presente cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado o puntual del lote, para lo cual se aplicará los valores de la tabla # 4.

TABLA 4
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

CARACTERÍSTICAS	RANGO DE VALORES BIENIO 2020-2021	
	DESDE	HASTA
FORMA (REGULAR - IREGULAR)	0,85	1,10
TAMAÑO (POR RANGOS DE TAMAÑO)	0,80	1,20
VÍAS DE ACCESO POR SU DISTANCIA E IMPORTANCIA PRIMER ORDEN - SEGUNDO ORDEN - TERCER ORDEN - NINGUNA	0,70	1,20
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BASICOS (AGUA POTABLE - ENERGIA ELECTRICA - ALCANTARILLADO)	0,75	1,20
UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA EN FUNCION DE SU LOCALIZACION	0,70	1,30
TOPOGRAFIA (PLANO - ONDULADO - QUEBRADO - ACCIDENTADO - MUY ACCIDENTADO)	0,70	1,15
PROPORCION (RELACION - FRENTE - FONDO)	0,85	1,20
ACCESIBILIDAD DE RIEGO (PERMANENTE - TEMPORAL - SIN RIEGO)	1,00	1,50

Además, para la aplicación de estos factores se considerará lo establecido en las Ordenanzas del “Plan de Desarrollo Cantonal” y de “Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil”.

8.2.- El valor de la edificación.- Es el precio de las construcciones, que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote, calculado por el método de reposición.

8.2.1 El método de reposición.- Es el que se usa aplicando un proceso de simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

8.2.2 Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas, se establece de acuerdo a las tipologías constructivas aprobadas en la ordenanza de avalúos del área urbana en su artículo 8.2.2

8.3.- El valor de la infraestructura Bioacuática y de cultivos.- es el precio por hectárea de piscinas y cultivos que se desarrollan sobre un lote, TABLA # 5:

TABLA 5

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA	TIPO DE EDIFICACIÓN PROPUESTA		VALORES 2020-2021
	INFRAESTRUCTURAS BIOACUÁTICA "CAMARONERAS"	EXCELENTE	\$ 20.000,00 X ha
		BUENA	\$ 15.000,00 X ha
		REGULAR	\$ 10.000,00 X ha

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TIPO DE CULTIVO POR SU RANGO DE EDAD, MANTENIMIENTO, NIVEL TECNOLÓGICO

CULTIVOS PERMANENTES	CULTIVOS	DEFINICION	VALOR POR ha 2020-2021	
			DESDE	HASTA
	CACAO	Se considera la valoración ya que son aptos para producir múltiples cosechas recolectables económicamente por varios años.	\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	CAFÉ		\$ 2.000,00	\$ 5.000,00
	BANANO		\$ 3.000,00	\$ 7.000,00
	MANGO		\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	CAÑA DE AZUCAR		\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	TECA		\$ 3.000,00	\$ 30.000,00

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

8.3.2 Aquellas Edificaciones que por su función y particularidad presenten características especiales, se valorarán puntualmente dependiendo del caso. El valor de reposición se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la

obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación, considerando los factores por depreciación.

Art. 9.- Inventario Catastral.- Los registros de los predios, como la cartografía y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios físicos e informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanuméricas y cartográficas, por medio de un sistema de información geográfica, que permita la recuperación de la información.

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 10.- Las personas, naturales o jurídicas, que de cualquier forma legal adquieren el dominio de bienes inmuebles en el cantón Guayaquil, están obligadas a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del cantón, previo al cumplimiento de la norma secundaria, así como, están obligadas a adjuntar al instrumento público el levantamiento topográfico georreferenciado previamente validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, con planimetría y altimetría, detalles del linderos, mensuras, superficie, elementos físicos que existan en el lote, y un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos. De existir diferencias, el levantamiento deberá contener un cuadro comparativo de los linderos, mensuras y superficie con la información según escritura y lo levantado in situ, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Esta condición también será aplicable para la emisión de Certificados de Avalúo y Registro de Predios Rústicos y para los casos de sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio, dadas por los Jueces de la materia.

Dicho levantamiento estará firmado por el/los propietario/s o Representante con

la respectiva autorización notariada y el responsable técnico del mismo, todo lo cual será requisito obligatorio para la celebración de la escritura pública y para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón.

Artículo 11.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar esa observación para realizar el catastro; además, no se expedirán actos administrativos posteriores relativos a las áreas sobrepuestas de dichos predios, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos.

Artículo 12.- Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no catastradas, y en las cuales no se detallen linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá realizar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84 y un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos, el cual será validado por la Municipalidad, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que suscribe el levantamiento.

Artículo 13.- Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA- Para el presente Bienio, el valor del Impuesto Predial Rural que deberán cancelar los propietarios de dichos inmuebles, será el mismo valor que

pagaron en el Bienio anterior, con lo que dicho tributo no sufrirá ninguna variación.

Los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil" aprobada el 23 de Diciembre de 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de Enero de 2012, con la cual se amplió el límite urbano y los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza Sustitutiva de Ordenamiento Urbanístico de la Cabecera Parroquial de Posorja", ingresarán con Clasificación F15 e identificación predial y código catastral urbano conservando las características de predio Rural hasta que el predio se vea favorecido por alguna obra pública que mejore sus características.

Por las consideraciones arriba anotadas, dichos avalúos no influenciarán en el Impuesto Predial, el cual se conservará con los mismos valores del bienio anterior; salvo los casos que, por consecuencias de las actualizaciones de los avalúos, sufran variaciones.

SEGUNDA. - En lo referente al monto de Impuesto que se cobra en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos, que es un tributo accesorio al Impuesto Predial y se cobra en la misma planilla, corre la misma suerte del principal; en consecuencia, dicho tributo no experimentará incremento alguno.

TERCERA.- El valor total que paguen los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales, que debe constar en el pertinente comprobante de ingreso a caja, se mantendrá en el bienio 2020-2021. Es decir, no tendrá incremento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En los casos de las escrituras que ya se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza y que no hubieran aun sido catastradas, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada presentará el levantamiento topográfico con coordenadas UTM Datum WGS-84.

SEGUNDA.- Los avalúos que rigen en la presente Ordenanza serán aplicables para todos los trámites y procesos que realice la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

ANEXOS DE PLANOS

1. PLANO DE VALORES BASE POR HA. DEL SUELO PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
2. LOS PLANOS DE VALORES DE EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA Y DE CULTIVOS DE LAS PARROQUIAS RURALES JUAN GÓMEZ RENDÓN, EL MORRO, POSORJA, PUNÁ, TENGUEL Y EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web Municipal y en el Registro Oficial y se difundirá en la Gaceta Tributaria Digital.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019.

Dra. Cynthia Viteri Jiménez Ab. Martha Herrera Granda
ALCALDESA DE GUAYAQUIL SECRETARIA DEL M.I. CONCEJO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2020-2021", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 12 y 19 de diciembre de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 19 de diciembre de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, SANCIONO la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2020-2021", y ordeno su

PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria.

Guayaquil, 20 de diciembre de 2019

Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

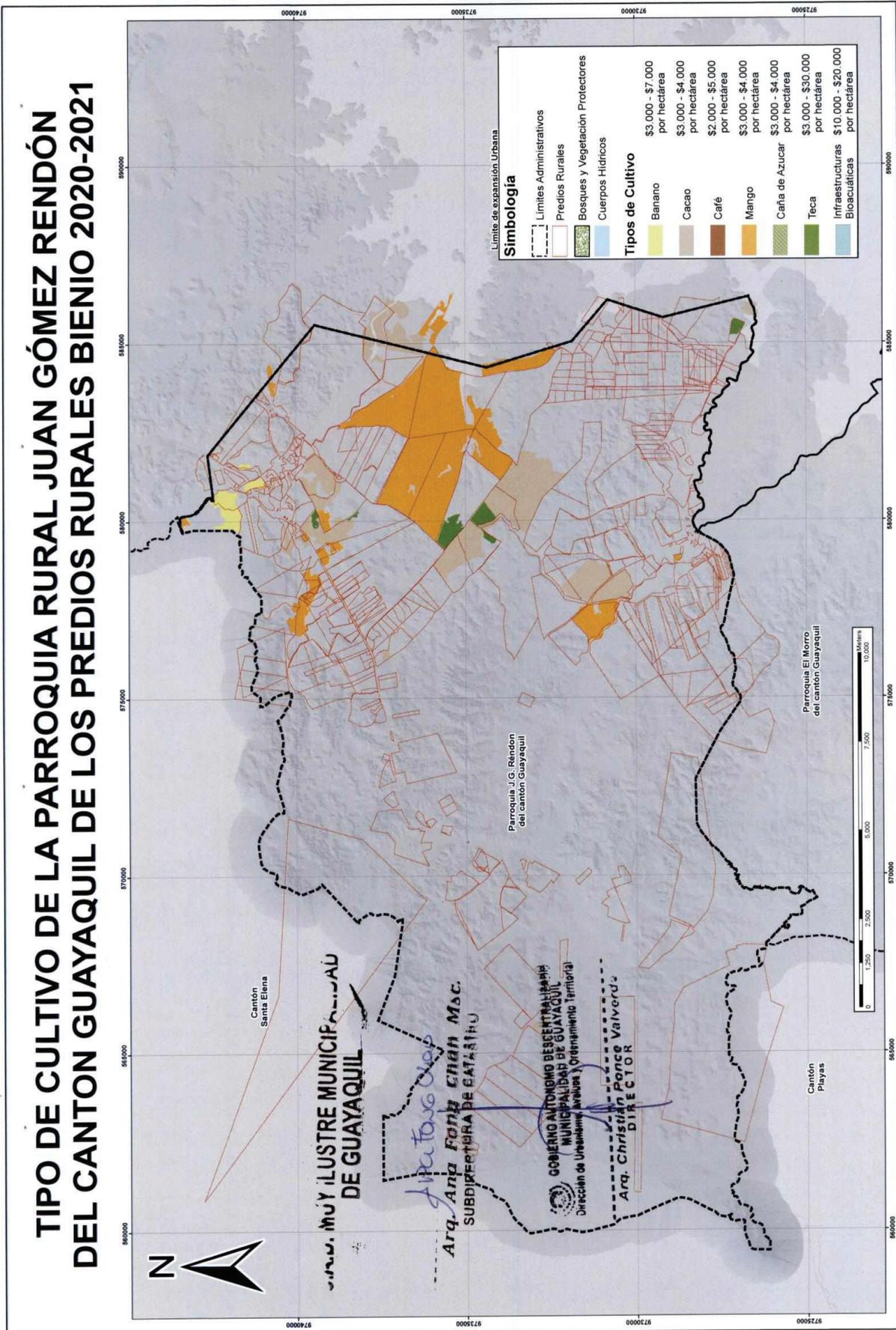
ANEXOS

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria, la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2020-2021”**, la señora doctora Cynthia Viteri Jiménez, Alcaldesa de Guayaquil, a los 20 días del mes de diciembre del año 2019.- LO CERTIFICO.-

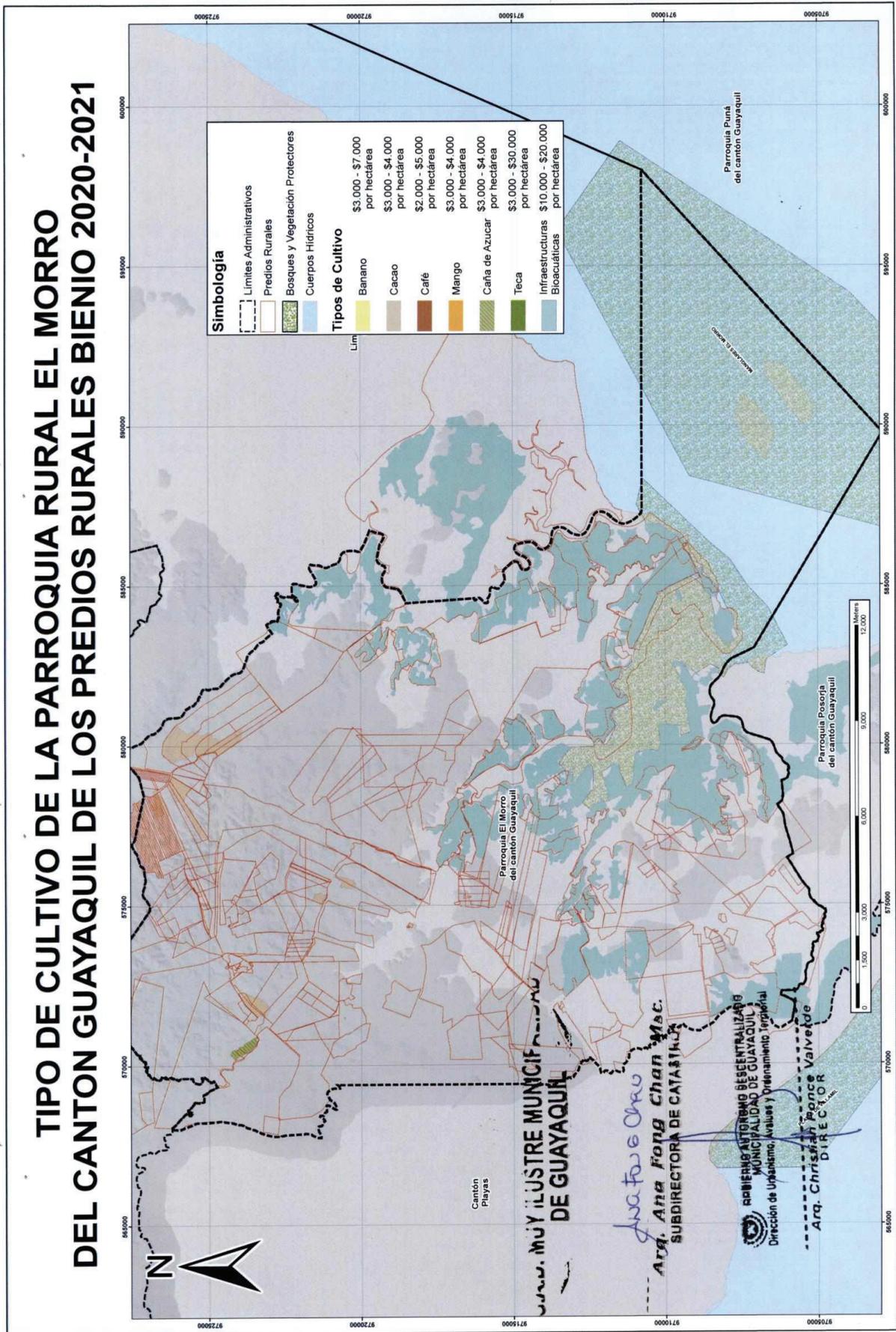
Guayaquil, 20 de diciembre de 2019

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

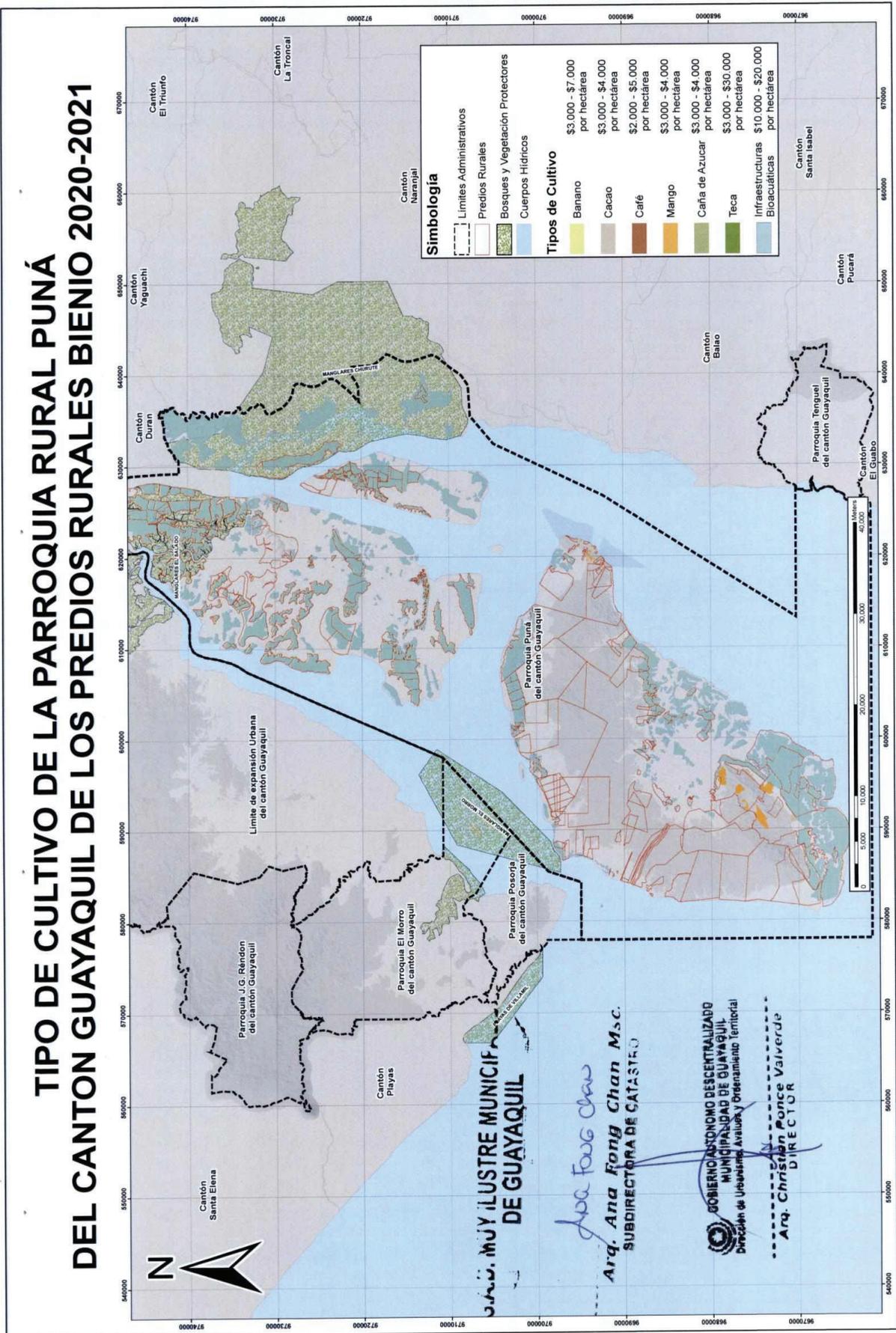
TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL JUAN GÓMEZ RENDÓN DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021



TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL EL MORRO DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021



TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL PUNÁ DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021



TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL TENGUEL DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021

