



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

GACETA OFICIAL

EDICIÓN ESPECIAL

Administración
SRA. DRA. CYNTHIA VITERI JIMÉNEZ
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

Período 2019-2023

Guayaquil, Martes 28 de Diciembre de 2021 No. 41

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE
LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS
PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS
RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL
BIENIO 2022-20232

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO
DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN
GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-202370



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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; y,
- QUE**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial # 790 el 5 de julio del 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;
- 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 y 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,



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 “2022-2023”**

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 “2022-2023”.

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 vigentes 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 (Ver Anexos):

- a. Tabla: Valoración de Tipologías Constructivas.
- b. Tabla con valores base de metro cuadrado de obras complementarias.
- c. Tablas que contienen los factores de corrección.
- d. Tabla de Clasificaciones aplicadas por Catastro.
- e. Tabla de Clasificaciones aplicadas por la Dirección Financiera.
- f. Planos de Valores Base por metro cuadrado de suelo según el sector y ubicación.

Artículo 4.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos, y Control Minero (DECAM) a través de su subdirección de Catastro; mantener actualizado el catastro y la cartografía digital; 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.

Con la actualización catastral corresponde a la Dirección Financiera (DF), notificar por la prensa a los propietarios de bienes inmuebles haciendo conocer la actualización del avalúo que regirá para el bienio correspondiente. 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 CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL (COOTAD).

Artículo 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 2022-2023 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del cinco por mil (5‰), según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

CAPÍTULO II DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Artículo 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 multifinanciado 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 COOTAD, mismos que con la respectiva documentación también tendrán la correspondiente ficha catastral predial.
- 6.2. Aspectos físico-técnicos-tecnológicos:** 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 Municipal, 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 alcuotas 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 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (GADM-G) mediante los censos que esta realice a través de la dirección correspondiente.
- 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 o los propietarios sean estos de personas naturales o jurídicas, de manera directa o con autorización notariada del propietario, en los que consta la información sobre las construcciones existentes.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

7.2.3.-Características del terreno, de las edificaciones y de las obras complementarias, sus avalúos y modificaciones.

Incluye: áreas según escritura y levantamiento planimétrico, alícuotas, valor por metro cuadrado, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS-84 zona 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), si fuese necesario.

7.2.4.-El código catastral, según lo establecido en las "Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y Su Valoración." (Acuerdo Ministerial #017-20, Suplemento Registro Oficial #764 del 10 de julio del 2020 y su reforma en el Acuerdo Ministerial #32-21 en su Registro Oficial #529 del 2 de septiembre del 2021), 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 planimétrico georreferenciado y altimétrico si fuese necesario con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) 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 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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

- 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 Base (Anexo f).

- 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 Obras.** - 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, 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. (Anexo C, tabla#1)

- 8.1.6 Predios Especiales.** - Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía, ubicación y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo de cada caso.

- 8.1.7 Actualización de Avalúos por Desarrollos Urbanísticos.** - 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 vendible 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.

Los promotores que estén en desacuerdo con el valor base establecido en la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión del mismo, antes de la Autorización de Venta.

- 8.1.8 Valores para Compra de Fajas o Excedentes.** - Para el caso de predios que regularicen la compra de las fajas o excedentes de un lote, se aplicarán los valores del Plano de Valores Base por metro cuadrado de suelo establecido en la presente ordenanza (Anexo f).

- 8.1.9 Valores de suelo para procesos de legalización y regularización.**- 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 2022-2023, 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 a efectos de determinar el justo precio, para predios urbanos y de expansión urbana sujetos a procesos de legalización, sustentados en las leyes expropiatorias 37 y 88 y sus Reformas será de USD \$1,00; y, USD



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

\$ 1,11 para predios urbanos y de expansión urbana, sujetos a procesos de regularización sustentados en las normativas municipales correspondientes. Estos valores han sido determinados considerando la real capacidad de pago de los poseedores; y a su vez, estos mismos valores deberán considerarse en el avalúo catastral municipal. Lo anterior se aplicará para efectos de venta e indemnización, siempre y cuando dicho valor no esté definido en leyes, ordenanzas y demás normativas correspondientes a procesos de legalización y regularización.

En el caso de los predios con fin no habitacional, el valor por m² se establece conforme a la presente Ordenanza y de conformidad al art.6, numeral 2, literal C, de la "Ordenanza que Reglamenta La Titularización de Solares de Propiedad Municipal Destinados a un Fin Distinto al Habitacional y de los Principios Generales Aplicables a todo Proceso de Titularización de Inmuebles Municipales". (publicada en la Gaceta Oficial No. 77 del 19 de enero de 2018). De igual forma que en los casos de legalizaciones o regularizaciones mencionados en el inciso anterior, el valor por metro cuadrado deberá considerarse en el avalúo catastral municipal.

8.1.10 Factores de Corrección del Suelo. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el suelo urbano 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 del Anexo C.

Además, para la aplicación de estos factores se considerará lo establecido en las Ordenanzas del "Plan de Desarrollo Cantonal", de "Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil" y "Ordenanza De Actualización Del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Guayaquil"

8.1.11 Inconformidad del Avalúo del Suelo: El propietario en caso de estar en desacuerdo con el avalúo del solar, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo, el cual podrá ser sustentado con un informe de un Perito Avaluador Registrado ya sea en la Superintendencia de Compañía, o en la Superintendencia de Bancos; o en la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores. El GADM-G verificará la fundamentación técnica del informe entregado y valorizará el suelo, según el análisis realizado en el Departamento de Catastro. Este recurso podrá ser solicitado una vez por cada Bienio en vigencia, a excepción de casos no imputables al propietario, los cuales deberán ser debidamente justificados.

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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

8.2.2 El valor de reposición por metro cuadrado. – Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según el tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas y de acabados, se establece de acuerdo con el Anexo A.

Las tipologías estipuladas en el Anexo A 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/o Registro Catastral.

Aquellas edificaciones que, por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad no se encontraren registradas en la tabla del Anexo A, se evaluarán puntualmente, estableciendo la tipología que más se asemeje.

Los valores que constan en los Anexos A y B, se podrán actualizar aplicando los *Coeficientes de Depreciación.

*Coeficientes de Depreciación= al valor aplicado (número) con base a un factor (antigüedad, materiales, obras complementarias, etc.)

8.2.3 Avalúo de las edificaciones no terminadas. - Los predios con edificaciones no terminadas, se aplicará la valoración sobre el solar y sobre lo construido en el mismo.

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 el Anexo C1; y, en el Anexo C2 la relación según método de Fitto y Corvini.

8.2.5.- Metodología de Valoración: Corresponde a las siguientes fórmulas:

Valor Actual depreciado = (Valor Tipología - Depreciación)

Depreciación = (Valor Tipología - Valor residual) 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:



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

“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:*

(l) *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 / vida útil)

8.2.6 Inconformidad del Avalúo de la Edificación: El propietario en caso de estar en desacuerdo del Avalúo de la edificación, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo el cual podrá ser sustentado con un informe de un Perito Avaluador registrado ya sea en la Superintendencia de Compañía, o en la Superintendencia de Bancos; o en la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores. El GADM-G verificará la fundamentación del informe entregado y valorizará la edificación, según el análisis realizado en el Departamento de Catastro.

Artículo 9.- CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS: Para efectos catastrales y tributarios, los predios se clasifican de acuerdo con los Anexos D y E respectivamente.

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 planimétrico y/o topográfico el cual podrá solicitarse georreferenciado, firmado por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, el mismo que será 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 o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza;
- Cuando la Municipalidad de Guayaquil, lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.
- La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar información adicional si fuese necesario.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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

Se solicitará el levantamiento topográfico que contenga la altimetría únicamente en aquellos casos que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota sobre el nivel de bordillo 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 en el certificado de avalúos e informes para realizar el catastro.

Si la rectificación de linderos y mensuras se realiza en predios con linderos consolidados, y que no existan demandas de linderación entre los vecinos, no se hará constar la observación de sobreposición en el certificado de avalúos e informes 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. Por ende, la Municipalidad de Guayaquil expedirá actos administrativos únicamente sobre las áreas de los predios en las que no exista ningún tipo de conflicto de propiedad o posesión. Se exceptúan los actos administrativos que, en razón de su interés social o utilidad pública, se expidan por la autoridad competente, con la finalidad de concretar un proceso expropiatorio o imposición de servidumbres reales.

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 planimétrico (terrenos llanos), y/o topográfico con altimetría en aquellos predios que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota de nivel de acera y curvas de nivel cada 2 metros, así como en predios que por su topografías lo requiera, georreferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84 zona 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que lo 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 del 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de enero del 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 planimétricos y/o topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la DECAM.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las personas de la tercera edad, cuyo patrimonio excede las quinientas (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 quinientas (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 2022-2023. 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 del 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de Enero del 2012, con la cual se amplió el límite urbano y que fueron incorporados al suelo urbano, y los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza del Plan Regulador de Posorja", aprobada el 25 de septiembre del 2008 publicada en el Registro Oficial #467 del 14 de noviembre del 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 DECAM 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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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

SÉPTIMA. - De conformidad con lo establecido en el artículo 509 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, quedan exentos del pago de los impuestos prediales, los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el M. I. Concejo Municipal y que tengan juicio de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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, en razón de la emisión de los títulos de crédito para ese ejercicio económico.

SEGUNDA. - En las nuevas propiedades que ingresen para ser catastradas durante el presente bienio, la tarifa impositiva se establecerá en base al informe técnico que emita la Subdirección de Catastro, lo que permitirá ser ingresado al sistema informático, a efectos que la Dirección Financiera determine el Impuesto Predial.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil www.quayaquil.gov.ec, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

DADA Y FIRMADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021.



Firmado electrónicamente por:
JOSUE DANIEL
SANCHEZ
CAMPOSANO

Ing. Josué Sánchez Camposano
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)



Firmado electrónicamente por:
MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA

Ab. Martha Herrera Granda
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 "2022-2023"**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 20 y 21 de diciembre de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 21 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA

Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DEL M.I.

CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 "2022-2023"**, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
JOSUE DANIEL
SANCHEZ
CAMPOSANO

Ing. Josué Sánchez Camposano
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, 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 "2022-2023"**, el señor Ingeniero Josué Sánchez Camposano, Alcalde de Guayaquil, encargado, a los 22 días del mes de diciembre del año 2021.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 22 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA

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



**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXOS

ANEXO A

VALORACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS														
No.	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURA	FINIS	SOPORTE	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMADO	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	ACABADO	MORNAS	VALORES	
						INT.	EXT.							
1	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 (C.A. 1.0)	CERAM/ MADERA	TERRA Y CAÑA	-	CAÑA/ MADERA	-	-	ONE	-	SOPRPUERTA	-	-	\$24.00	
2	EDIF. RESIDENCIAL, 2/0 (MADERA) (R.M.)	MADERA	MADERA CAÑA HO SIMPLE	-	MADERA CAÑA	-	-	TNC	-	SOPRPUERTA	-	-	\$45.80	
3	EDIF. RESIDENCIAL, MEDIA 1 (R.M. 1)	MADERA	HO SIMPLE MADERA	-	LADRILLO BLOQUE	-	-	ONE	-	SOPRPUERTA	-	-	\$118.00	
4	EDIF. RESIDENCIAL, MEDIA 2 (R.M. 2)	MADERA	HO SIMPLE MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE	-	-	ONE	CERCO/PRENSADO	SOPRPUERTA EMPOTRADA	-	-	\$243.00	
5	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 1 (R.A. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	3/4 SOROPISO / 0 BALDOSA	LADRILLO BLOQUE PREFABRICADO	NO	SI	ONE, EUBENT	-	SOPRPUERTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$179.00	
6	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 2 (R.A. 2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE MADERA HO. ARMADO	MARBLADA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEE. PANEL, TERNIT ZINC	CERCO/PRENSADO YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$288.00	
7	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 3 (R.A. 3)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEE. PANEL, LOSA	YESO/YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-	\$312.00	
8	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 4 (R.A. 4)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-	\$414.00	
9	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 5 (R.A. 5)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA Y/O PORCELANATO MARMOTONE ARRUGULAR	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. GIPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA BAJO	-	\$579.00	
10	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 6 (R.A. 6)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO Y/O MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	GPSUM/ DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	PRIMERA ALTO	CON D. SIN FISCALIA Y LACIENDES/ SEGURIDAD	\$477.00	
11	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 7 (R.A. 7)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	MARMOTONE Y/O DUELAS MARBLADA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	GPSUM/ DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LISO	CON D. SIN FISCALIA Y LACIENDES/ FISCALIA S.A.S.A. SIST. SEGURIDAD EXTRAS	\$748.00	
12	EDIF. RESIDENCIAL, 1/0 COMERCIAL 8 (R.A. 8)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	MARMOTONE Y/O DUELAS ALUMBRADO PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LISO	CON D. SIN FISCALIA Y LACIENDES/ FISCALIA S.A.S.A. SIST. SEGURIDAD EXTRAS	\$894.00	
13	EDIF. RESIDENCIAL, MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (R.A.M.C. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA EUBENT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-	\$415.00	
14	EDIF. RESIDENCIAL, MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (R.A.M.C. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	RECIENOR CENTRAL A.A.	\$480.00	
15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTISERV. (R.E.D.M. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA EUBENT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	RECIENOR	\$608.00	
16	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTISERV. (R.E.D.M. 2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO MARMOTONE MARBLADO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	RECIENOR CENTRAL A.A.	\$736.00	
17	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTISERV. (R.E.D.M. 3)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA EUBENT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	RECIENOR CENTRAL A.A.	\$812.00	
18	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTISERV. (R.E.D.M. 4)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	MARMOTONE MARBLADO DUELAS ALUMBRADO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	RECIENOR CENTRAL A.A.	\$940.00	
19	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTISERV. (R.E.D.M. 5)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	MARMOTONE MARBLADO DUELAS ALUMBRADO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	LISO	RECIENOR CENTRAL A.A. CENTRAL DE CAMARAS HELPUERTO	\$1.100.00	
20	EDIF. MULTISERV. CONTINENTES RESIDENCIAL, OFICINAS Y/O COMERCIO	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-	\$414.00	
21	EDIFICIO COMERCIAL	METALICA	VIDRIO	CERAMICA PORCELANATO	VIDRIO	NO	NO	VIDRIO	-	SOPRPUERTA	ALTO	SCOTICA	\$840.00	
22	EDIFICIO COMERCIAL	METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	VIDRIO	NO	NO	LOSETA POLICARBONATO	GPSUM/ ENLUCIDO YESO CHAPA PUNDRADA DESTAMPADA	SOPRPUERTA	MEDIO ALTO	-	\$720.00	
23	EDIFICIO OFICINAS (E)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	TERNIT STEE. PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	MARQUINARIA SIMON/ PESACA CENTRAL A.A.	\$430.00	
24	EDIFICACION DE PARQUEOS (E.P. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	RECIENOR SIST. SEGURIDAD	\$477.00	
25	EDIFICACION DE PARQUEOS (E.P. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ONE STEE. PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$415.00	
26	EDIFICACION SERVIC. CONVANT. POLIFUNCIONALES (S.C.F. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	GPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD	\$312.00	
27	EDIFICACION SERVIC. CONVANT. POLIFUNCIONALES (S.C.F. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	GPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A SIST. SEGURIDAD	\$512.00	
28	EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL (C.T.M)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	GPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A SIST. SEGURIDAD	\$360.00	
29	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (R.M.M. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	GPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD	\$256.00	
30	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (R.M.M. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	TERNIT LOSA	GPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A SIST. SEGURIDAD	\$414.00	
31	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (R.C.C. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	MARMOTONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEE. PANEL	GPSUM/ DUELAS	EMPOTRADA	PRIMERA	RECIENOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD EXTRAS	\$328.00	
32	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (R.C.C. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	TERNIT STEE. PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL DE SEGURIDAD	\$480.00	
33	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 1 (R.C.C. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEE. PANEL	GPSUM/ YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-	\$312.00	
34	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (R.C.C. 3)	METALICA	METALICO	PORCELANATO MARMOTON PISO (PISO DECORATIVO)	METALICA	NO	NO	METALICA	GPSUM/ YESO	SOPRPUERTA	MEDIO	CENTRAL A SIST. SEGURIDAD	\$398.40	
35	EDIFICACION COMBARATOS (O. 4) (PARRAQUE) (R.C.H. 4)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO
36	EDIFICACION RESTAURANTES 1 (R.A.T. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	
37	EDIFICACION RESTAURANTES 2 (R.A.T. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	
38	EDIFICACION ALBERGUE TURISTICO ESPECIAL (S.A.E.)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	
39	EDIFICACION GALPON/ Y/O ARRUGULAR (R.G.L.A.)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ONE EUBENT	-	SOPRPUERTA	ECONOMICO	-	\$112.00	
40	EDIFICACION GALPON/ Y/O ARRUGULAR (R.G.L.C.)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ONE EUBENT STEE. PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$210.00	
41	EDIFICACION GALPON/ PESADO (R.G.P.)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. ARMADO	-	-	-	-	ONE EUBENT STEE. PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	MARQUINARIA PESACA CENTRAL A.A.	\$216.00	
42	EDIFICACION GASOLINERAS 1 (R.G. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	
43	EDIFICACION GASOLINERAS 2 (R.G. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	STEEL PANEL	GPSUM	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$414.00	
44	EDIFICACION TIPO MEA CUBIERTA (R.T.A.C.)	MADERA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	ONE Y/O TERNIT STEE. PANEL, LOSA	-	SOPRPUERTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$56.00	
45	EDIFICACION TIPO CUBIERTA (R.T.A.C. 2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	STEE. PANEL, TERNIT, LOSA	-	SOPRPUERTA EMPOTRADA	PRIMERA	-	\$81.00	
46	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS (R.H.C. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	LOSA STEE. PANEL	GPSUM/ DUELAS MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. RECIENOR	\$736.00	
47	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS (R.H.C. 2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	LOSA STEE. PANEL	GPSUM/ DUELAS	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. RECIENOR	\$480.00	
48	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS (R.H.C. 3)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	LOSA EUBENT	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$312.00	
49	EDIFICACION HOTEL 2 (R.H. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	LOSA EUBENT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-	\$420.00	
50	EDIFICACION HOTEL 3 (R.H. 3)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. SIMPLE ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	RECIENOR CENTRAL A.A.	\$638.00	



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO C

Tablas que contienen los factores de corrección

TABLA No. 1: FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

USO DE SUELO	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Zona de Riesgo	0,70
Equipamiento	0,80
Industrial	0,90
Residencial	1,00
Comercial Residencial	1,15
Corredor comercial	1,25
Turístico Comercial	1,30

INFRAESTRUCTURA	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
1 Servicio Básico*	0,80
2 Servicios Básicos*	0,85
3 Servicios Básicos*	0,90
4 Servicios Básicos*	0,95
5 Servicios Básicos*	1,00
Infraestructura Urbana Regenerada	1,20

TOPOGRAFÍA	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Zona susceptible de inundación	0,70
Mitad del solar falta relleno / pendiente pronunciada	0,80
Menos de la mitad falta relleno / pendiente pronunciada	0,90
Nivel de acera	1,00
Preparado para cimentación / Pendiente óptima	1,15

PROPORCIÓN	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
1:5	0,85
1:4	0,90
1:3	0,95
1:2	1,00
1:1	1,00

UBICACIÓN	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Interior	0,70
Callejón	0,80
Medianero	1,00
Esquinero	1,15
En cabecera	1,20
Manzanero	1,30

VÍAS DE ACCESO	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Acceso Indirecto	0,70
Acceso Peatonal	0,80
Pasaje (ancho de vía 7m a 10m)	0,90
Calle (ancho de vía 10m a 18m)	1,00
Avenida Principal (ancho de vía 18m a 30m)	1,20

TAMAÑO	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Tamaño muy mayor al promedio	0,80
Tamaño mayor al promedio	0,90
Tamaño promedio al sector	1,00
Tamaño menor al promedio del sector	1,10

FORMA	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Muy bajo aprovechamiento (L.F.)*	0,85
Bajo aprovechamiento (L.F.)*	0,90
Forma regular al promedio del sector	1,00

*Servicios Básicos: Red de Agua Potable, Red Eléctrica, Red de Voz y Datos, Red de Sistema contra Incendio, Sistema de Recolección de Aguas Lluvias y Aguas Servidas, Recolección de Basura.

*L.F.= Línea de Fábrica



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO C1: Vida útil de los Materiales

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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO C2 : 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	9,68	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	51,36	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	76,67	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	77,48	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	79,02	79,03	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	92,10	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	99,26	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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO D: CLASIFICACIONES APLICADAS POR CATASTRO

CLASIFICACIÓN PARA APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2022-2023	
A	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL
A1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL (EMISION POR EL SOLAR)
A2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL (EMISION POR LA CONSTRUCCION)
A7	INMUEBLES DECLARADOS OBSOLETOS SIN OBLIGACION DE RECARGO Y DE PROPIEDAD PARTICULAR.
A21	PREDIOS UNIFAMILIARES URBANO-MARGINALES CON AVALUOS 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 LITERAL a).
A26	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO POR LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL O UNA INSTITUCION PÚBLICA.
A27	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
C	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL.
C1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACION DE OTRA PERSONA DE USO COMERCIAL (EMISION POR EL SOLAR)
C2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL, SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCIÓN).
C3	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
D	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICACION 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 EDIFICACION OBSOLETA DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA SIN CONTRATO DE ARRIENDO
D24	SOLAR VACIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
E	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL.
E1	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACION DE OTRA PERSONA DE USO INDUSTRIAL (EMISION POR EL SOLAR)
E2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
E4	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
F	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

F1	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR, SITUADO EN ZONA DE EDIFICACION INTENSIVA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES.
F2	SOLAR NO EDIFICADO O CON EDIFICACION QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALUO DEL SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONAS URBANIZADAS CON RECARGO ADICIONAL POR NO ESTAR EDIFICADO O EDIFIC. QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALUO DEL SOLAR.
F3	LOS PREDIOS QUE NO TENGAN UN VALOR EQUIVALENTE A 25 REMUNERACIONES MENSUALES BASICAS MINIMAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, ESTARAN EXCENTOS DEL PAGO DEL RECARGO ANUAL DEL DOS POR MIL. COOTAD ART. 507, LETRA f)
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 APROBACION DE LA URBANIZACION
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).
F7	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR DESOCUPADO POR SINIESTRO TERREMOTO O CASO FORTUITO POR EL CUAL NO HABRA LUGAR A RECARGO. COOTAD ART.507 LETRA d).
F8	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR UBICADO EN ZONA CON IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTRUIR
F9	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACION HA SUFRIDO DEMOLICION AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICARA RECARGO POR UN AÑO A PARTIR DE LA DECLARATORIA
F10	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO
F11	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA
F12	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONAL O ESTADO EXTRANJERO.
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).
F14	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA DECAM.
F15	SOLAR QUE CORRESPONDE AL SUELO URBANO DE ACUERDO: A LA "ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL" APROBADA EL 23 DE DICIEMBRE DEL 2011, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL # 28 DEL 10 DE ENERO DEL 2012; Y, A LA "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA".
F16	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
G	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO
G1	SOLAR DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA O DADO EN COMODATO. (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
G2	EDIFICACION DE PROPIEDAD DE ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
G3	SOLAR DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
H	SOLAR CON EDIFICACION DESTINADOS PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

H1	SOLAR CON EDIFICACION DESTINADOS PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
I	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA.
I1	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIASTICA CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCCION)
I2	EDIFICACION DE PROPIEDAD ECLESIASTICA EN SOLAR DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
I3	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
J	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL)
J1	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
J2	EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
J3	SOLAR CON O SIN EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
K1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACION DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISION POR EL SOLAR)
K2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DESTINADA A HOTEL EN SOLAR DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
K3	SOLAR Y EDIFICACION DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACION DEL 100 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
K4	SOLAR Y EDIFICACION DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACION DEL 50 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
K5	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACION DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISION POR EL SOLAR) CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
M	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD MUNICIPAL (EXENCIÓN TOTAL)
M1	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTREGADO EN COMODATO
M2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, OBTENIDO POR DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL
Q	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A APARCAMIENTOS MOTORIZADO DE VEHICULOS.
R	SOLAR Y EDIFICACION PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CREDITO.
R1	SOLAR Y EDIFICACION PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CREDITO CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
T	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES.
T1	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES CON FACTIBILIDAD PARA ACTIVIDAD MINERA.
X	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION TOTAL COOTAD ART.509 LETRA e).
X1	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION PORCENTUAL COOTAD ART.509 LETRA e).



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO E:

CLASIFICACIONES APLICADAS POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA

APLICACIONES PARA EFECTOS TRIBUTARIOS POR PARTE DE LA DIRECCION FINANCIERA A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES PARA EL BIENIO 2022-2023	
A13	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN 5 AÑOS POR ESTAR AMPARADO EN EL PATRIMONIO FAMILIAR SIEMPRE SU AVALÚO NO SUPERE LOS USD48.000.00 COOTAD ART. 510, LETRA a)
A14	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACION DEL 100% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO
A15	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROP. PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CUANTO LA CONSTRUCCIÓN HA SIDO REALIZADA CON PRESTAMO 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 EDIFICACION DESTINADA A VIVIENDA SOMETIDA A EXONERACIÓN POR DOS AÑOS CONTEMPLADAS 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, CONTEMPLADAS 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 ORGANICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES
A22	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO, PARA AQUELLOS CASOS EN QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS
A23	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACION 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 JURIDICAS QUE TENGAN BAJO SU PROTECCION O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, EL CUAL ESTA 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 PROTECCION 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 BASICAS UNIFICADAS (APLICADA POR LA DIRECCION FINANCIERA).
A32	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYO PROPIETARIO ESTA CALIFICADO COMO ARTESANO, EL CUAL SE LE EXONERA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, EN VIRTUD DEL ARTICULO 9, NUMERAL 5 Y 12 DE LA LEY DE FOMENTO ARTESANAL.
E3	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACION 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)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 EDIFICACION DESTINADO PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ART. 35 CÓDIGO ORGÁNICO TRIBUTARIO Y LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR.
J3	SOLAR CON EDIFICACIÓN QUE PERTENEZCAN 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 ECONOMIA 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 EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DE PROTECCION DE LOS CIEGOS..
X2	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION TOTAL COOTAD ART.509 LETRA e).
X3	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION PORCENTUAL COOTAD ART.509 LETRA e).



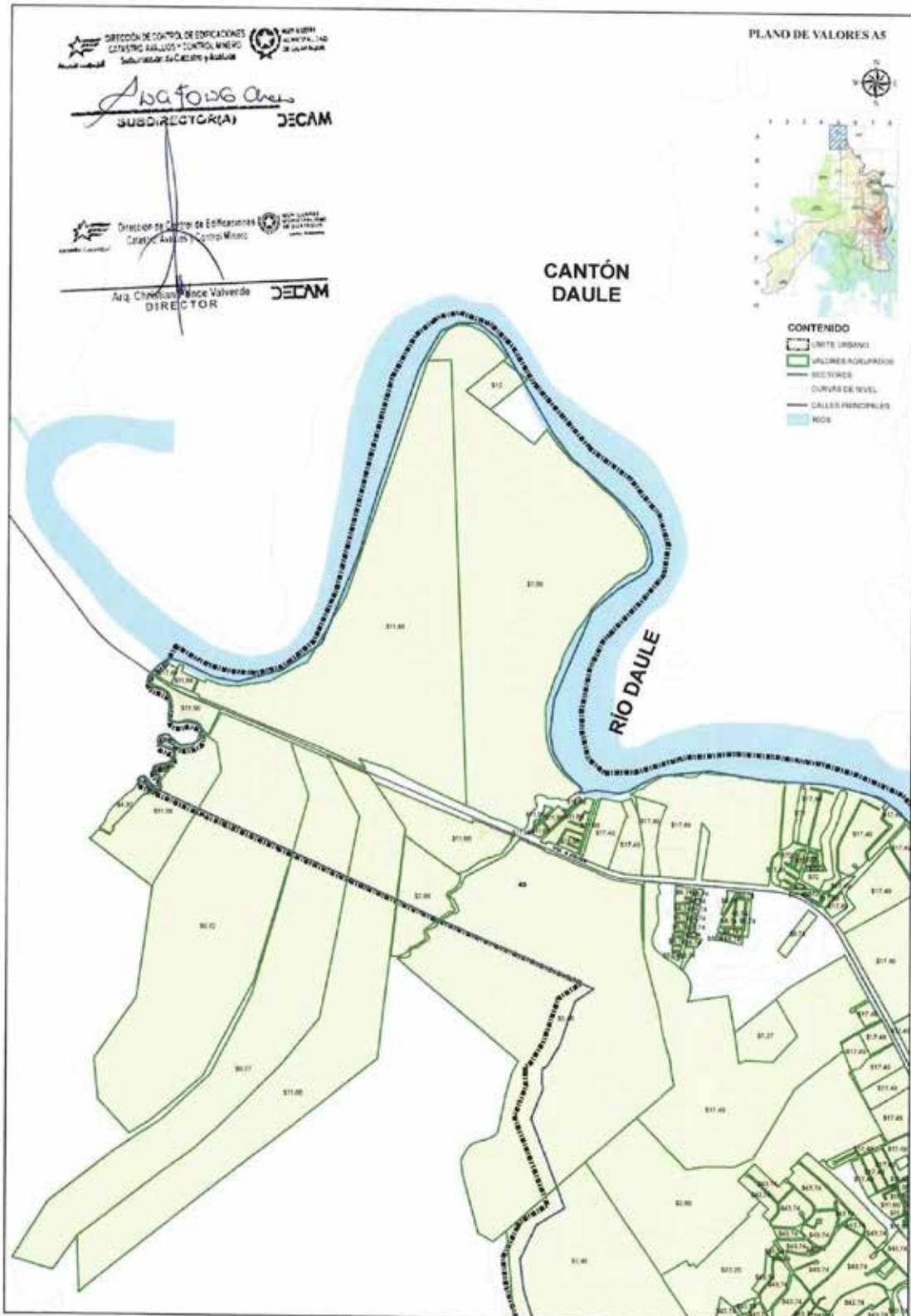
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F

**PLANO DE VALORES BASE POR M² DEL SUELO PARA
LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL,
BIENIO 2022-2023.**

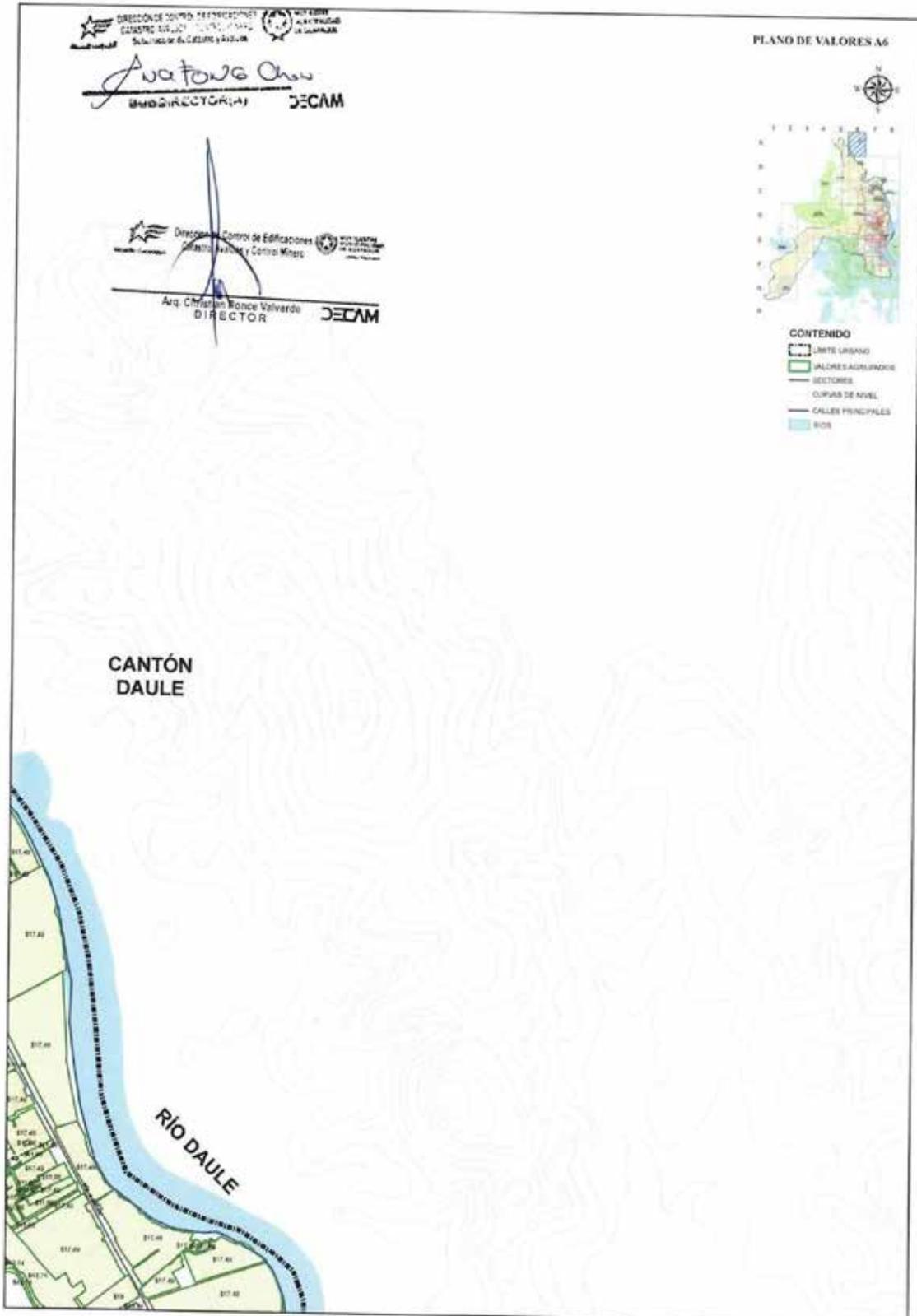


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



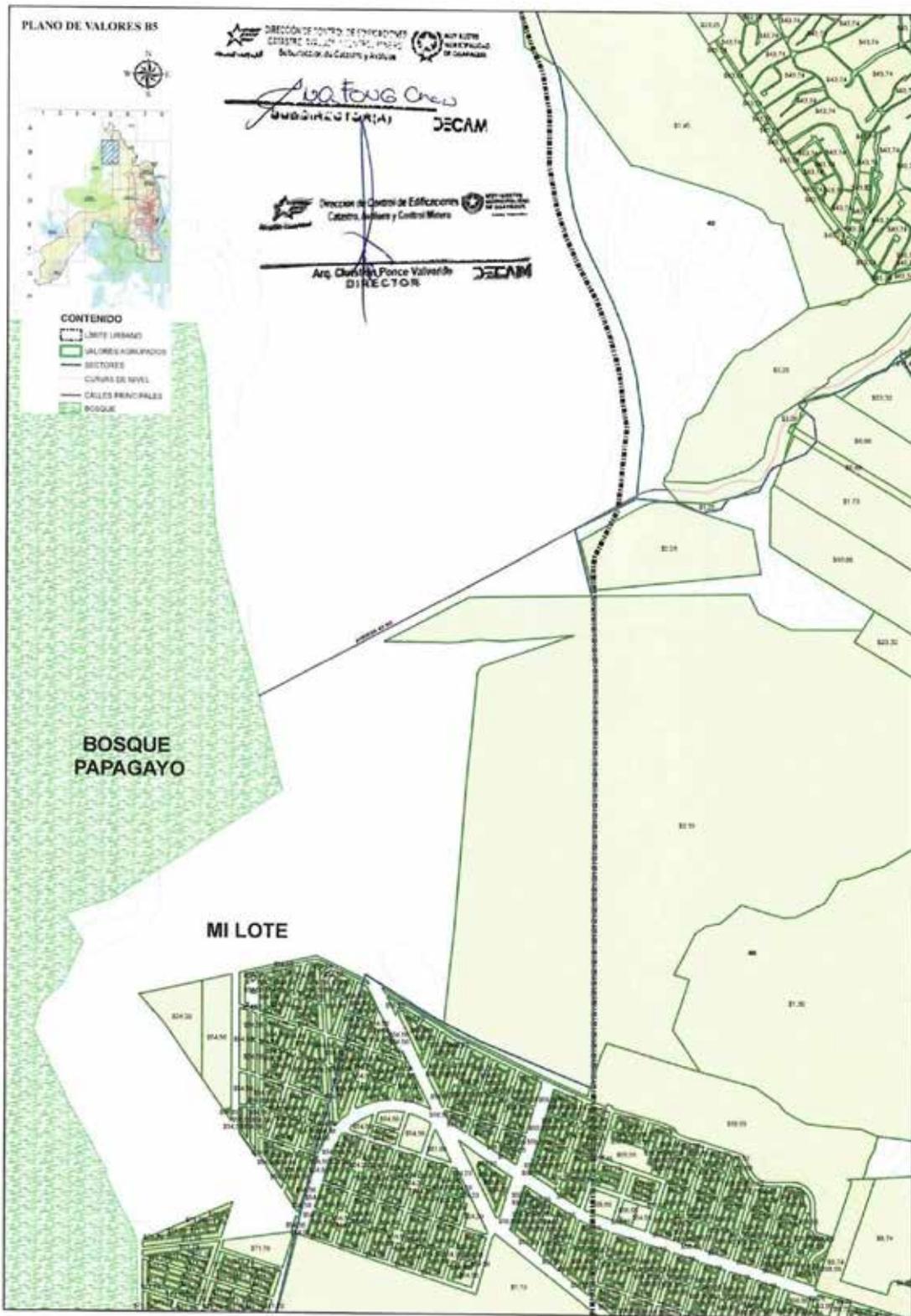


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



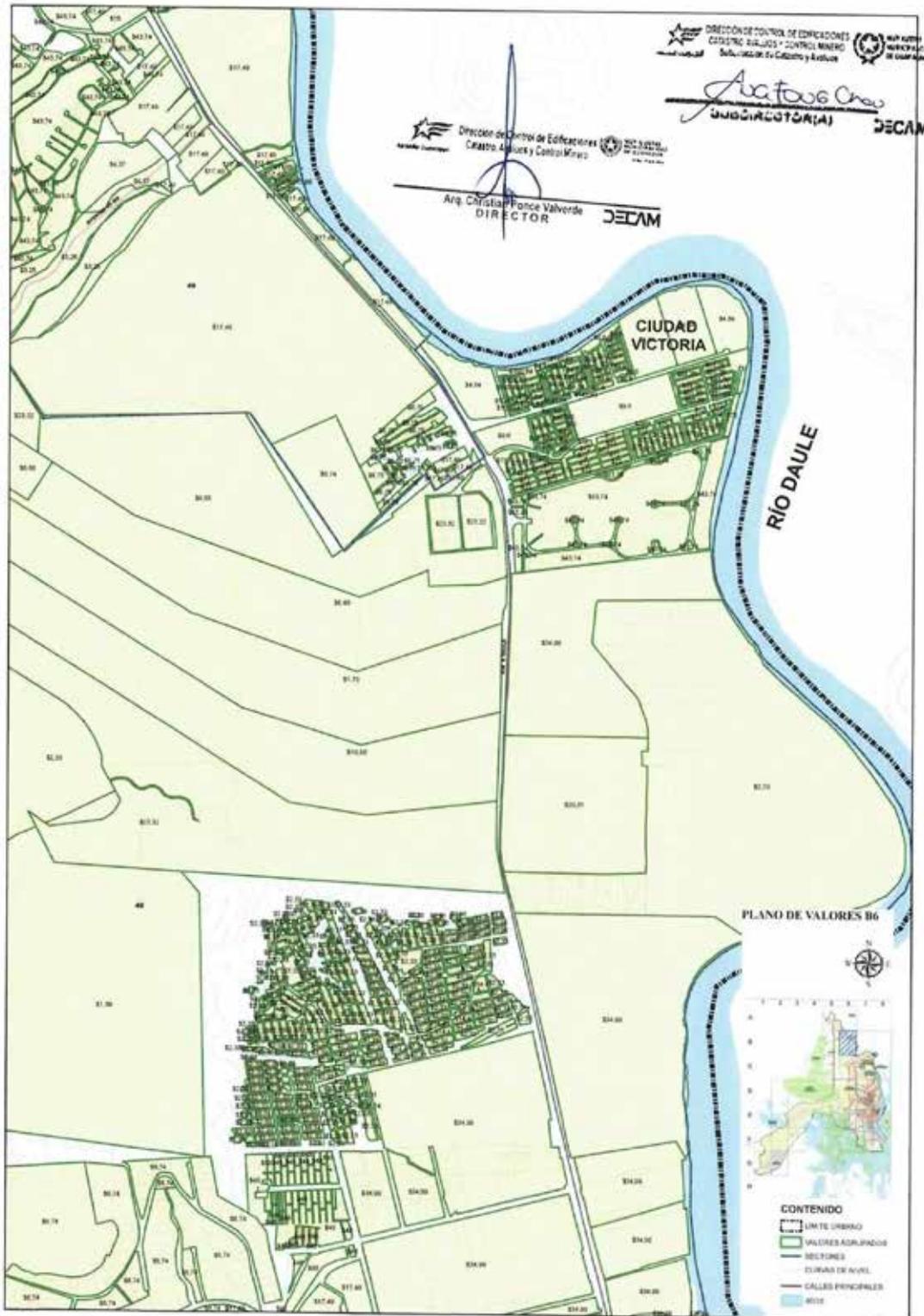


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



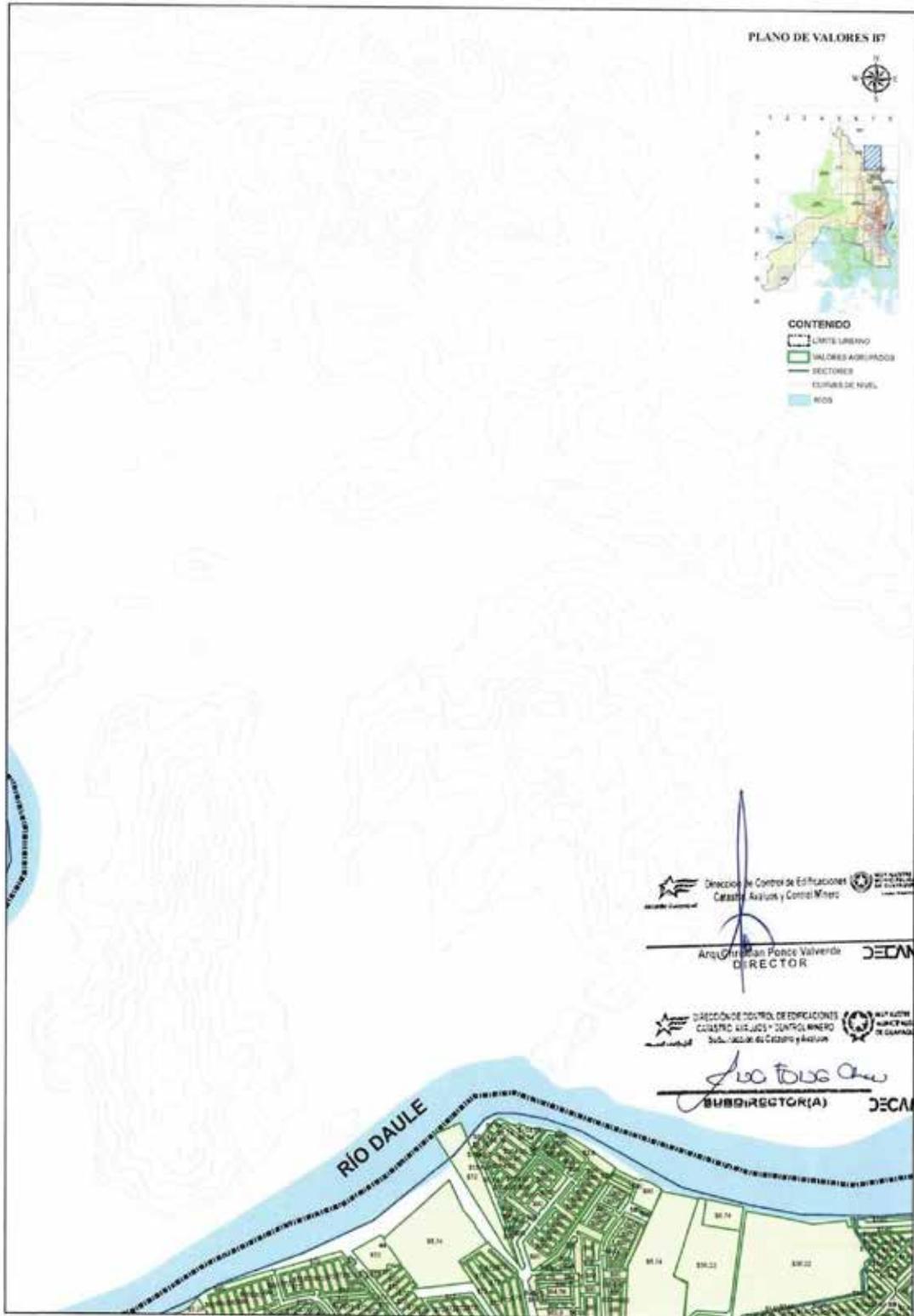


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



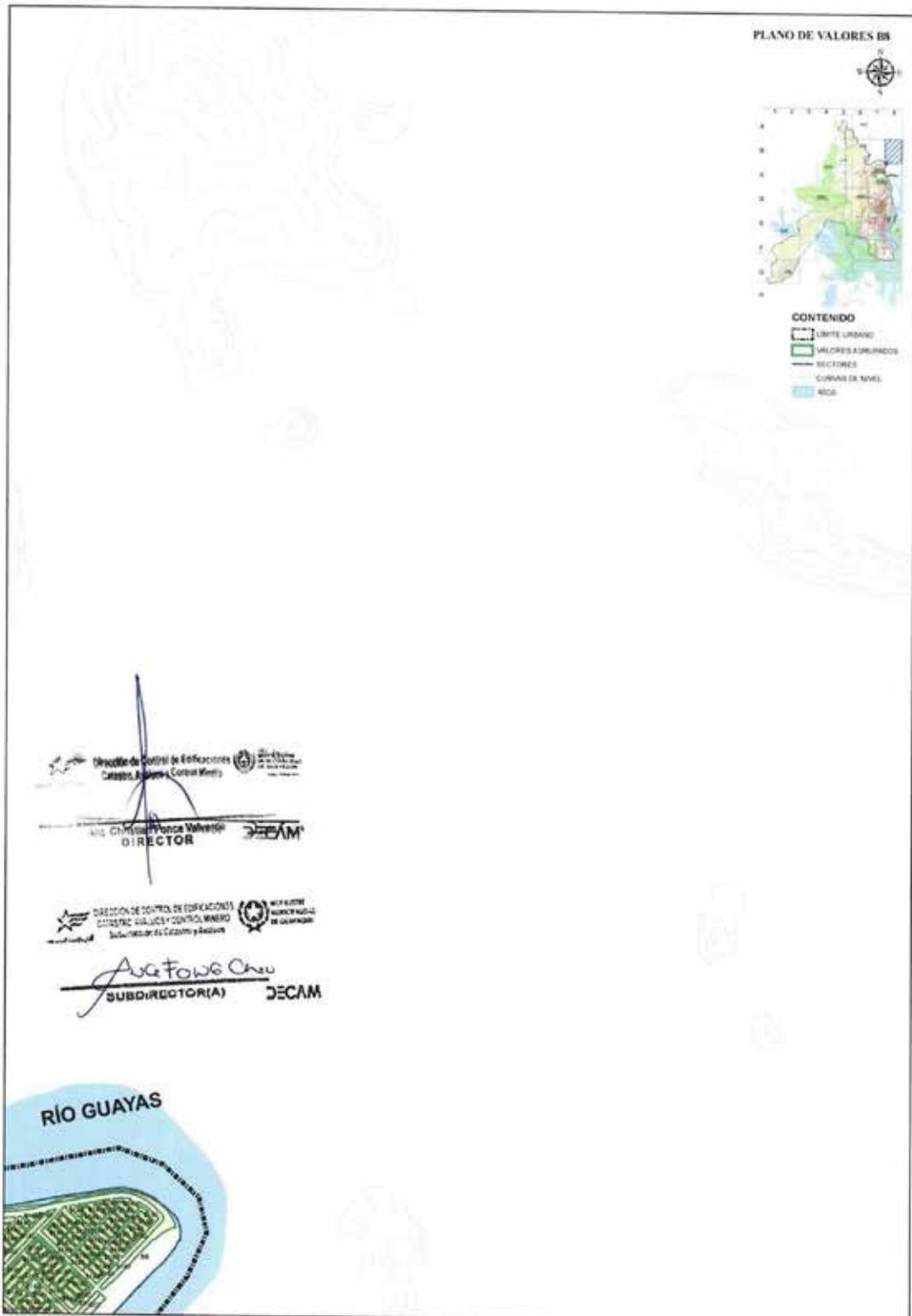


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



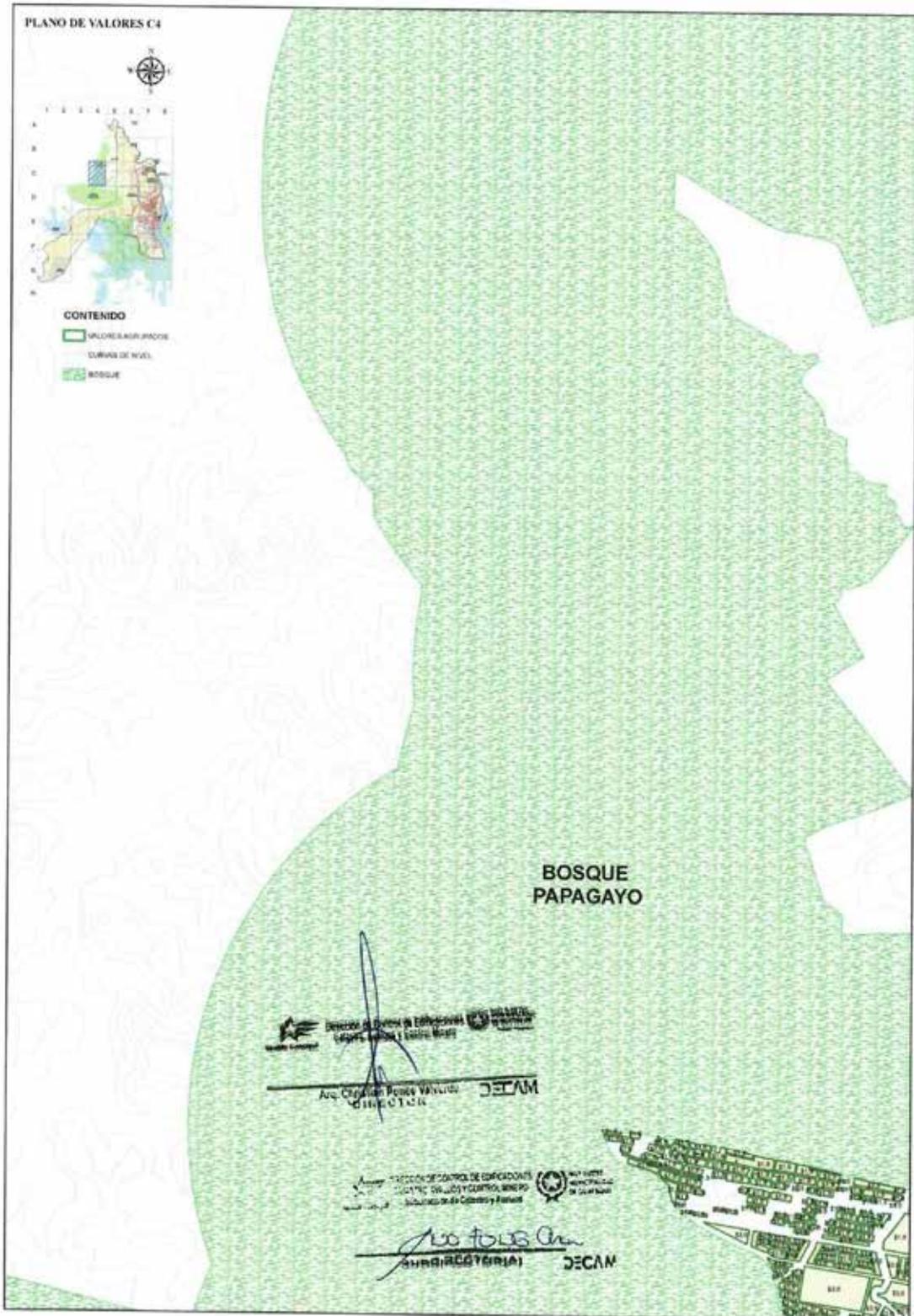


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



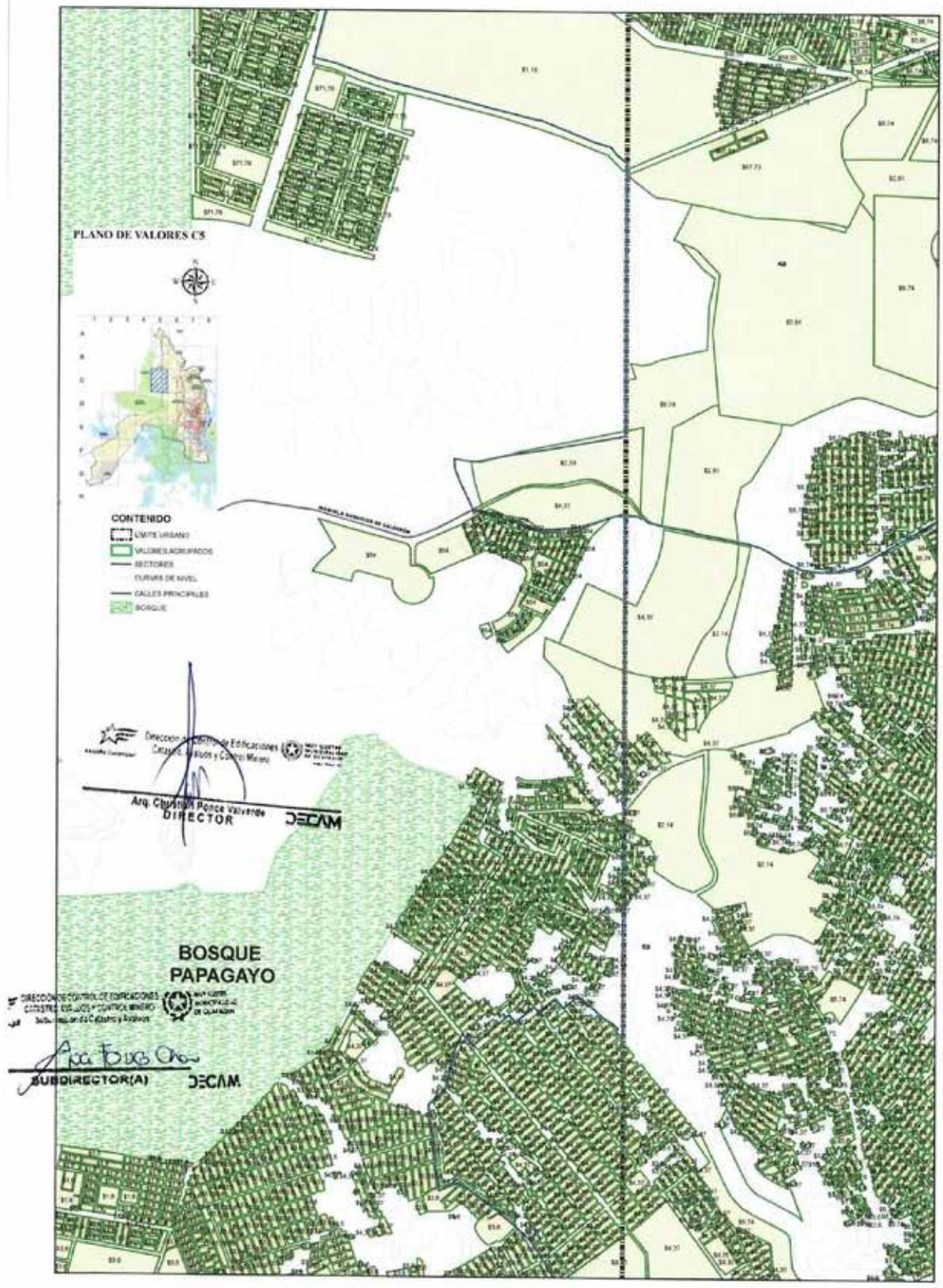


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



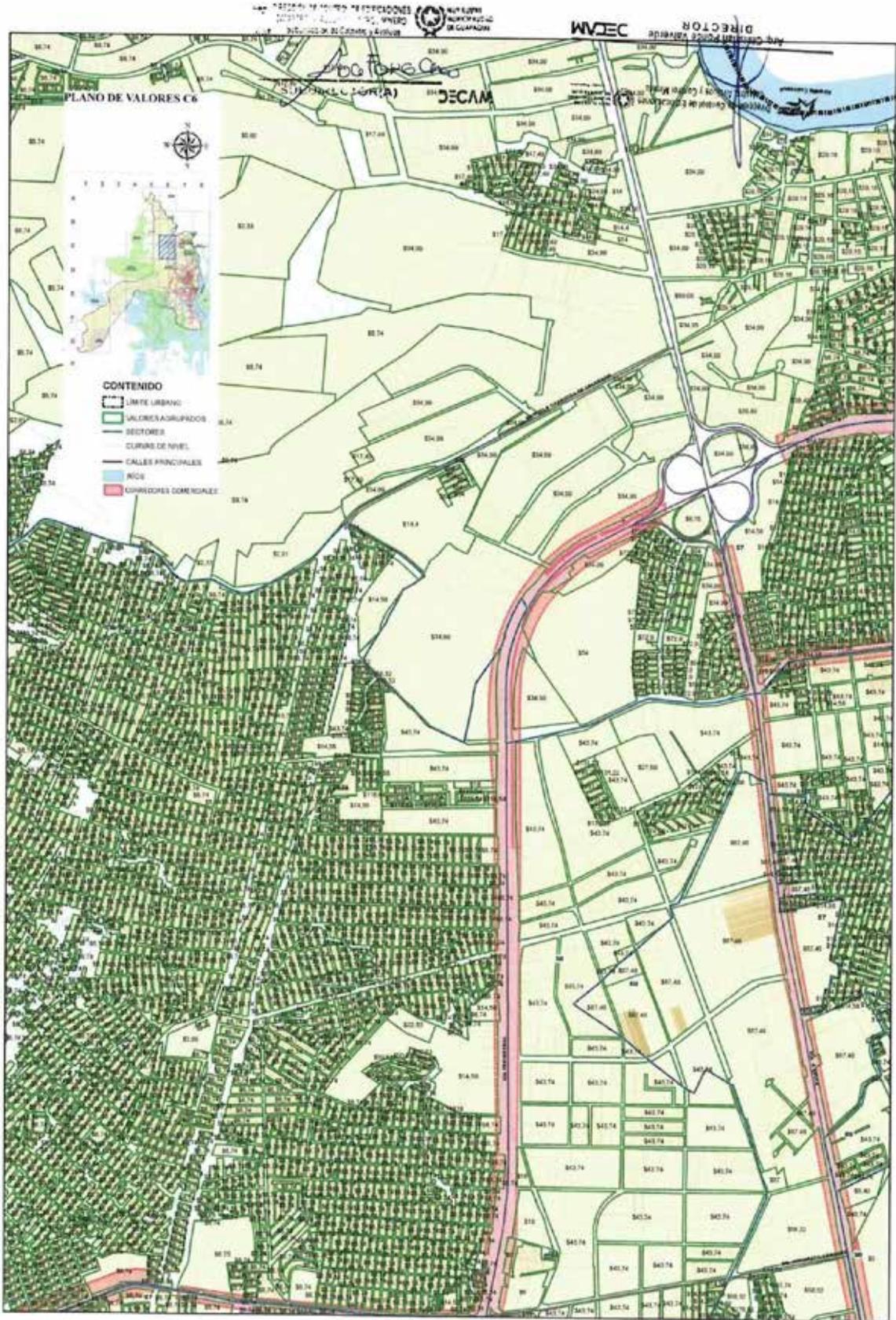


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



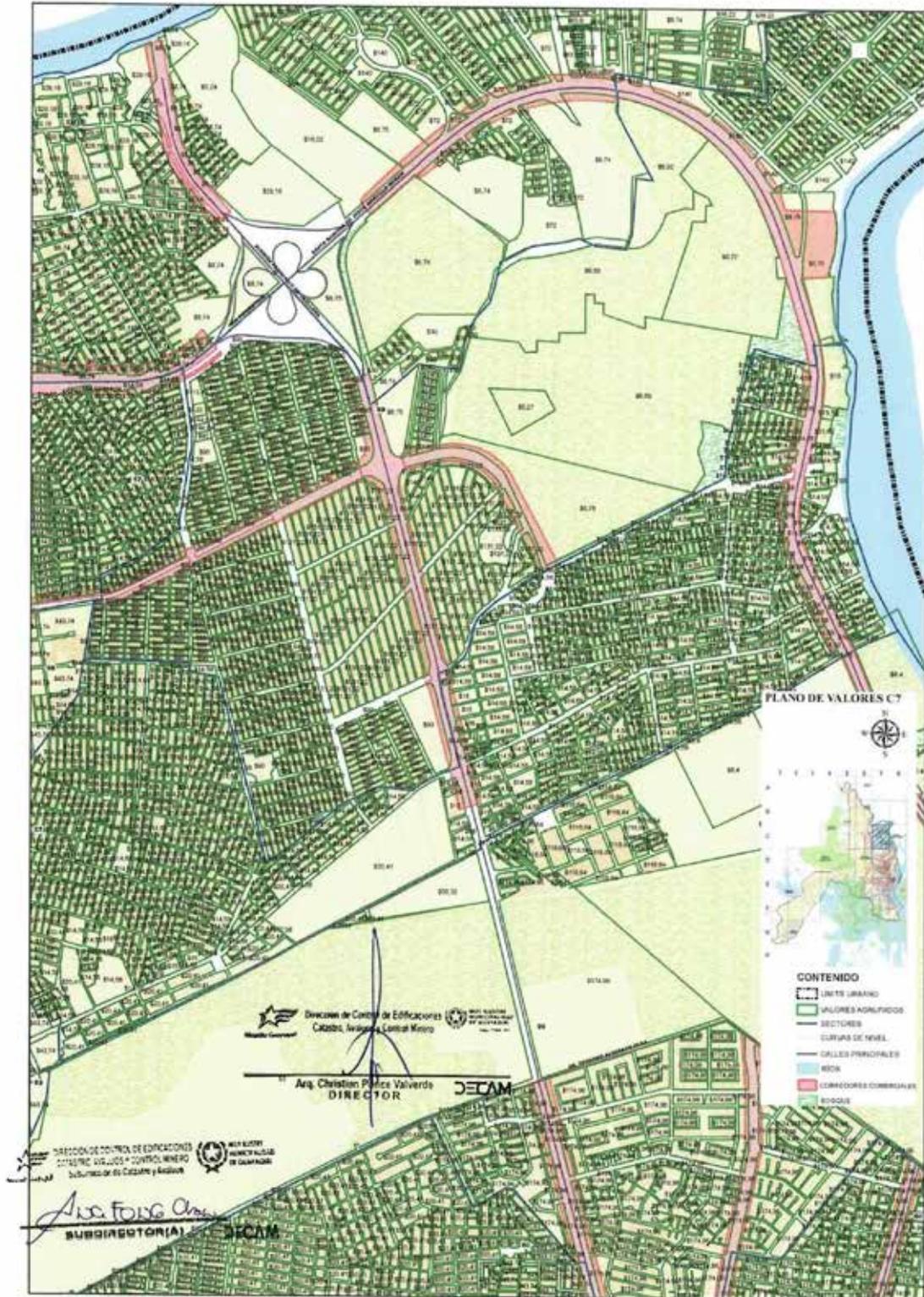


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



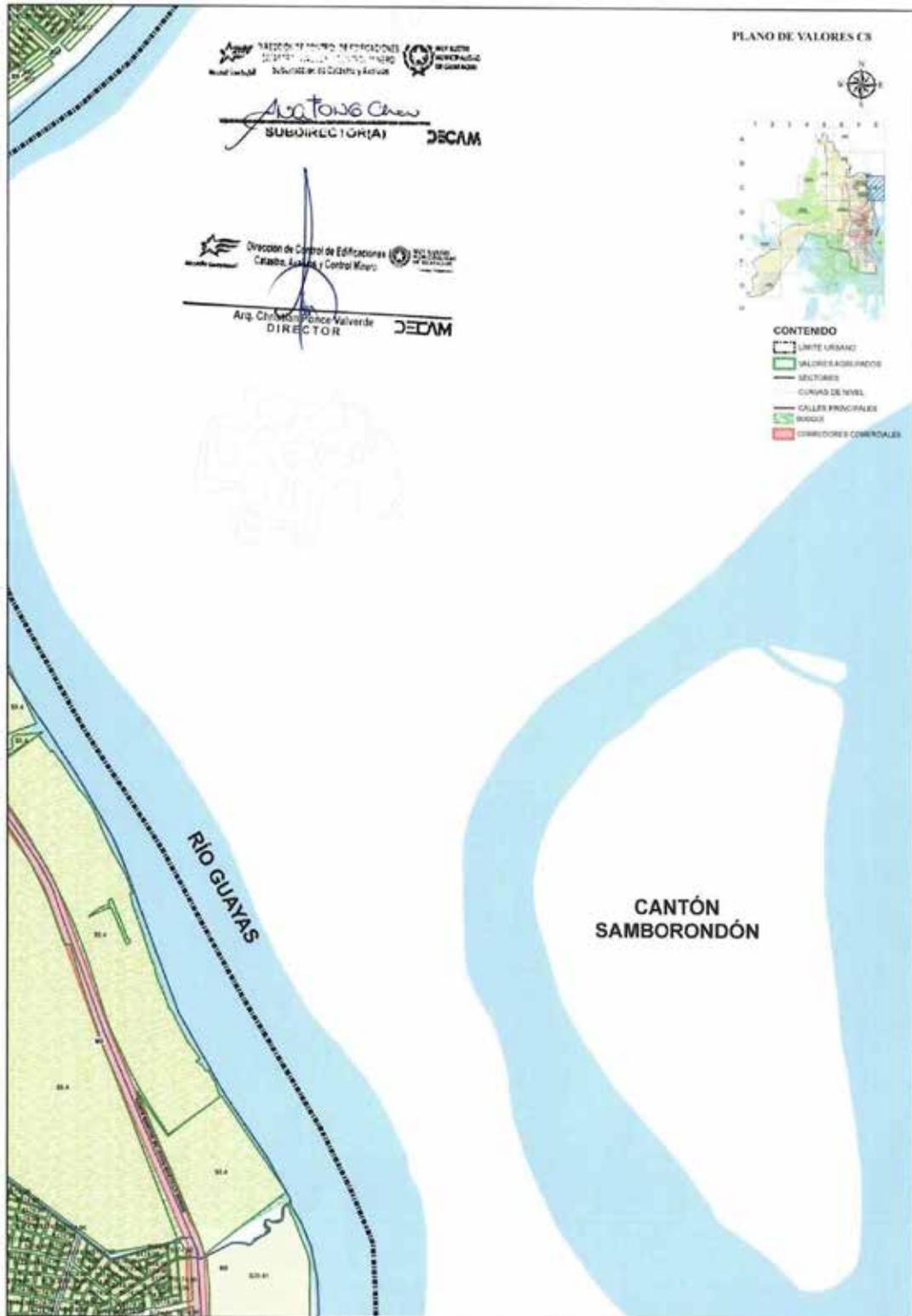


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



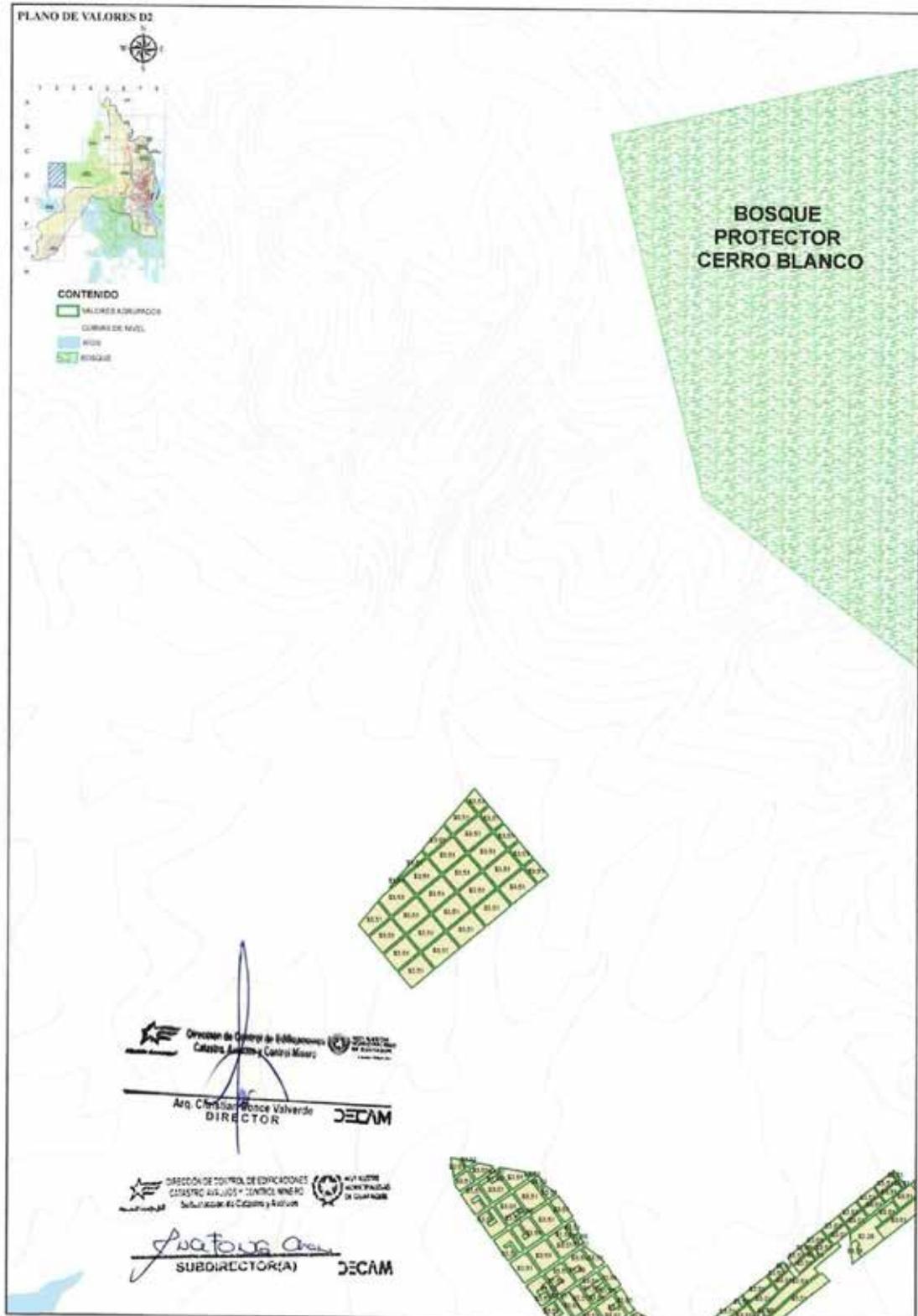


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



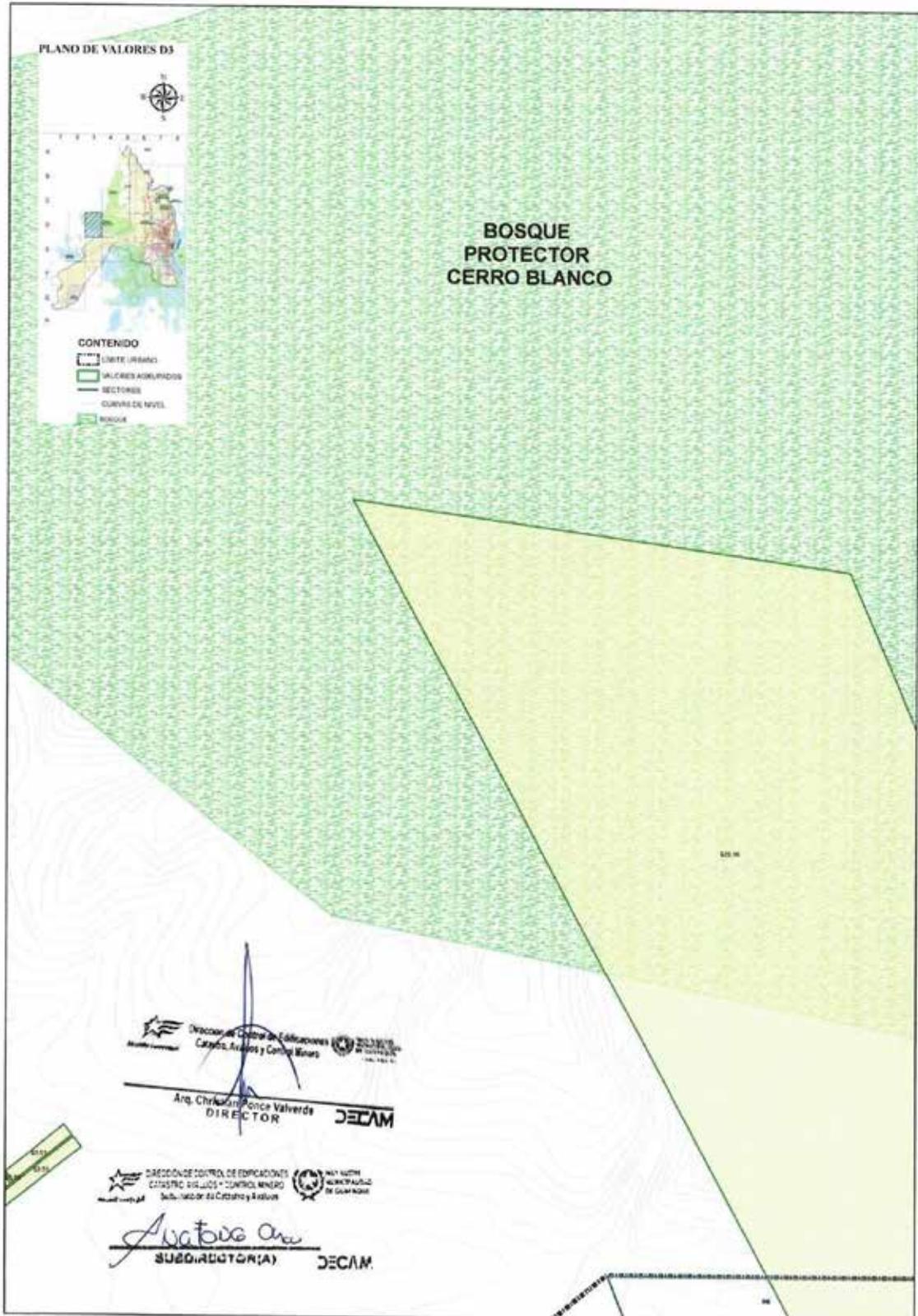


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



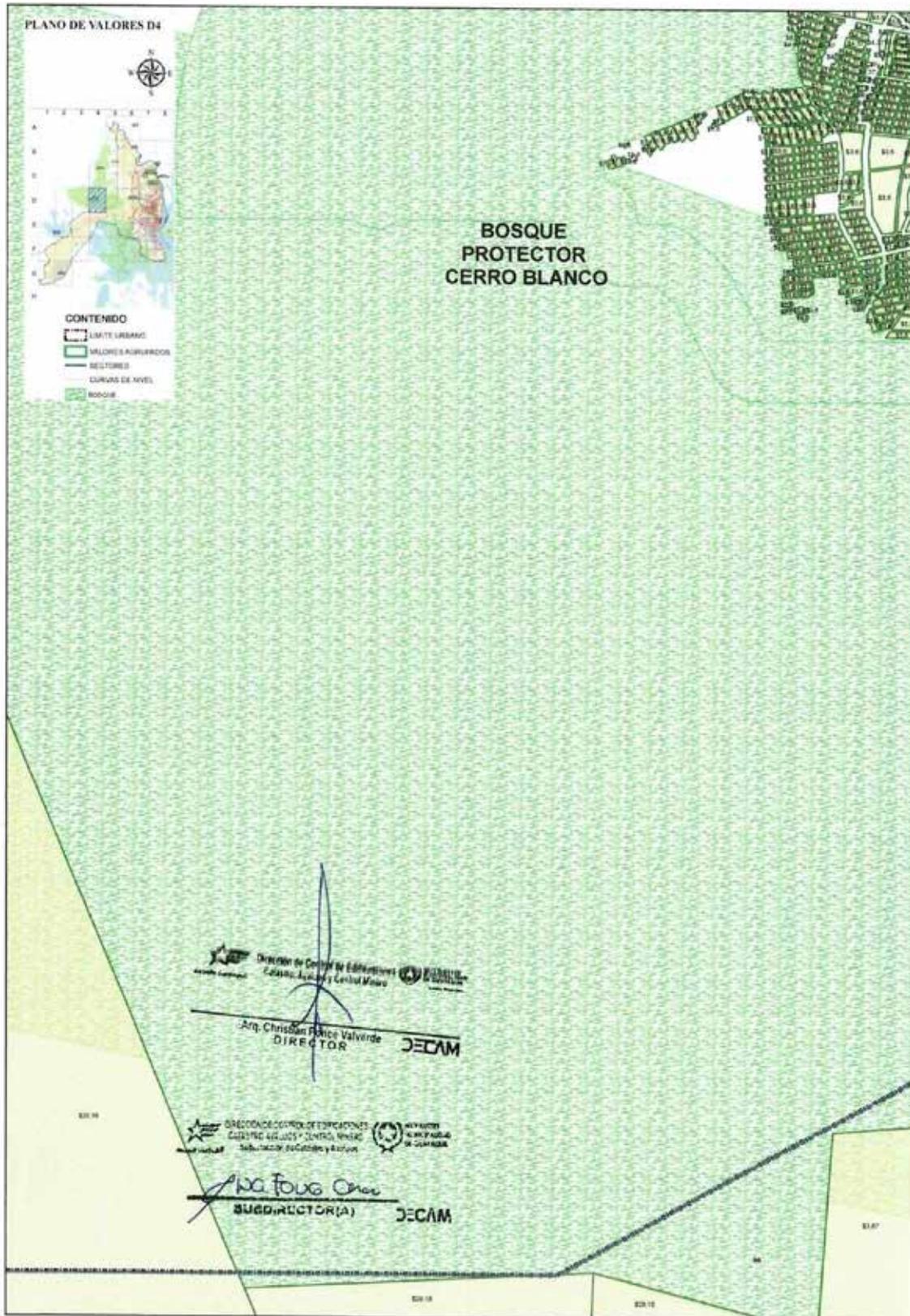


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



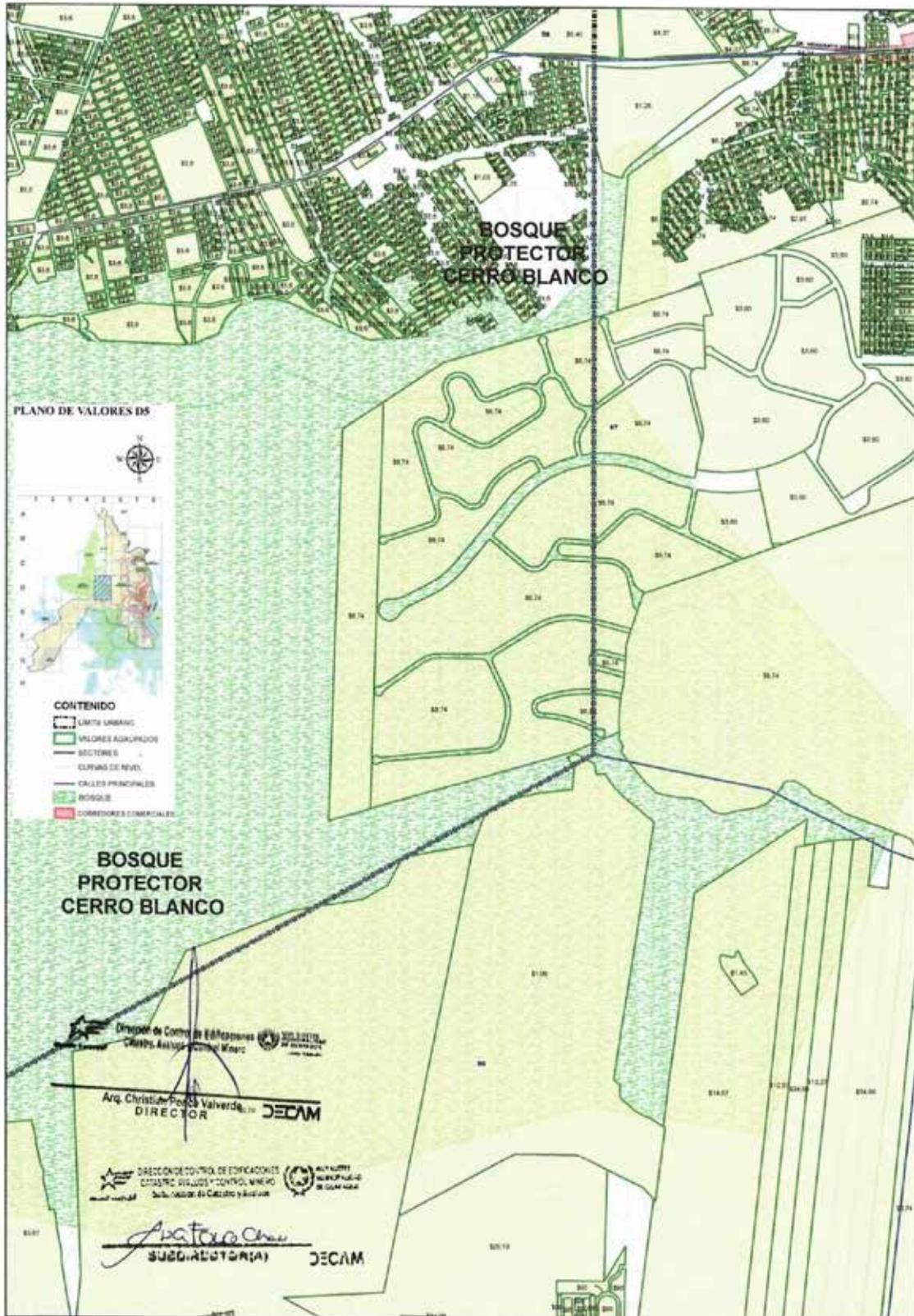


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



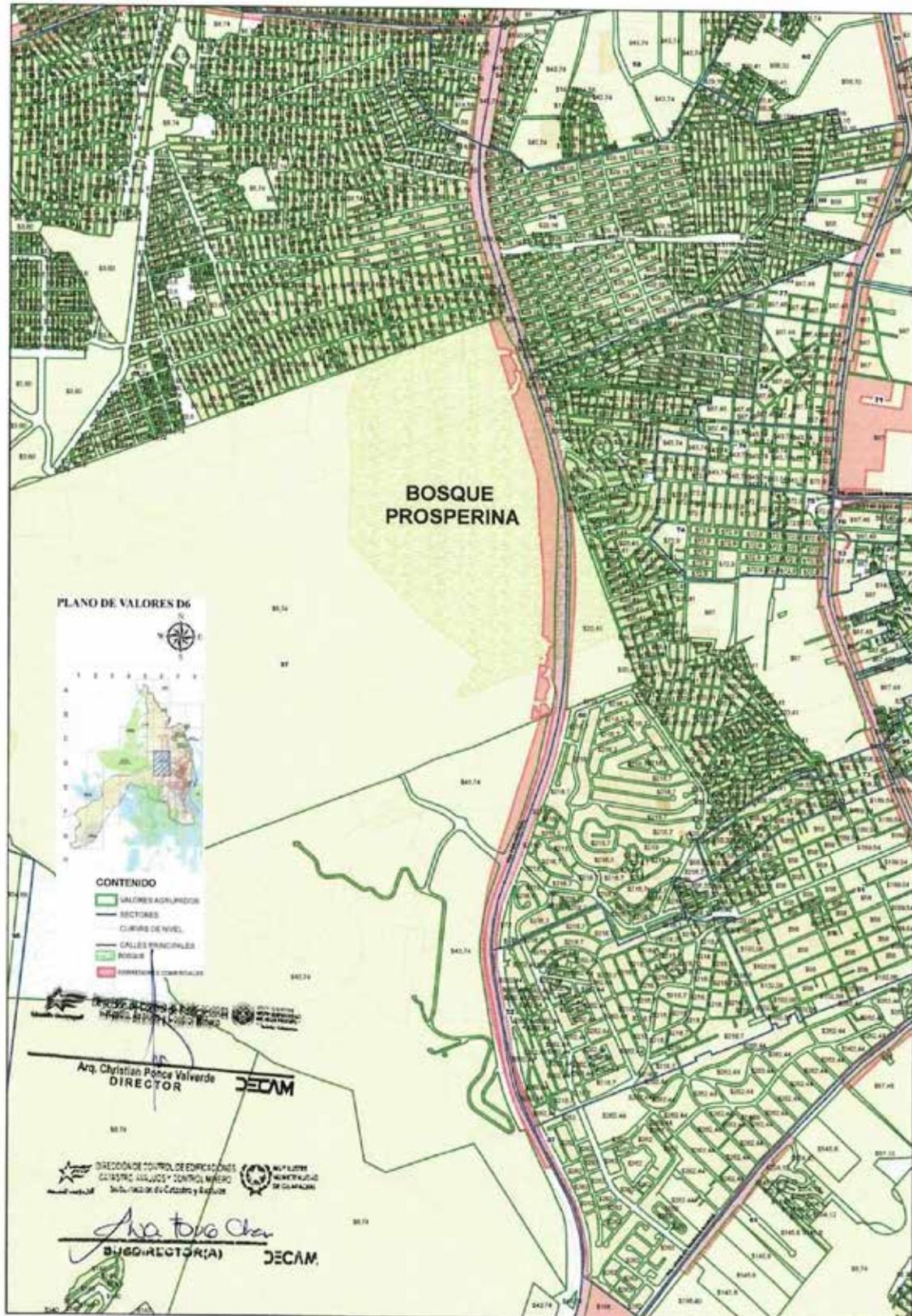


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



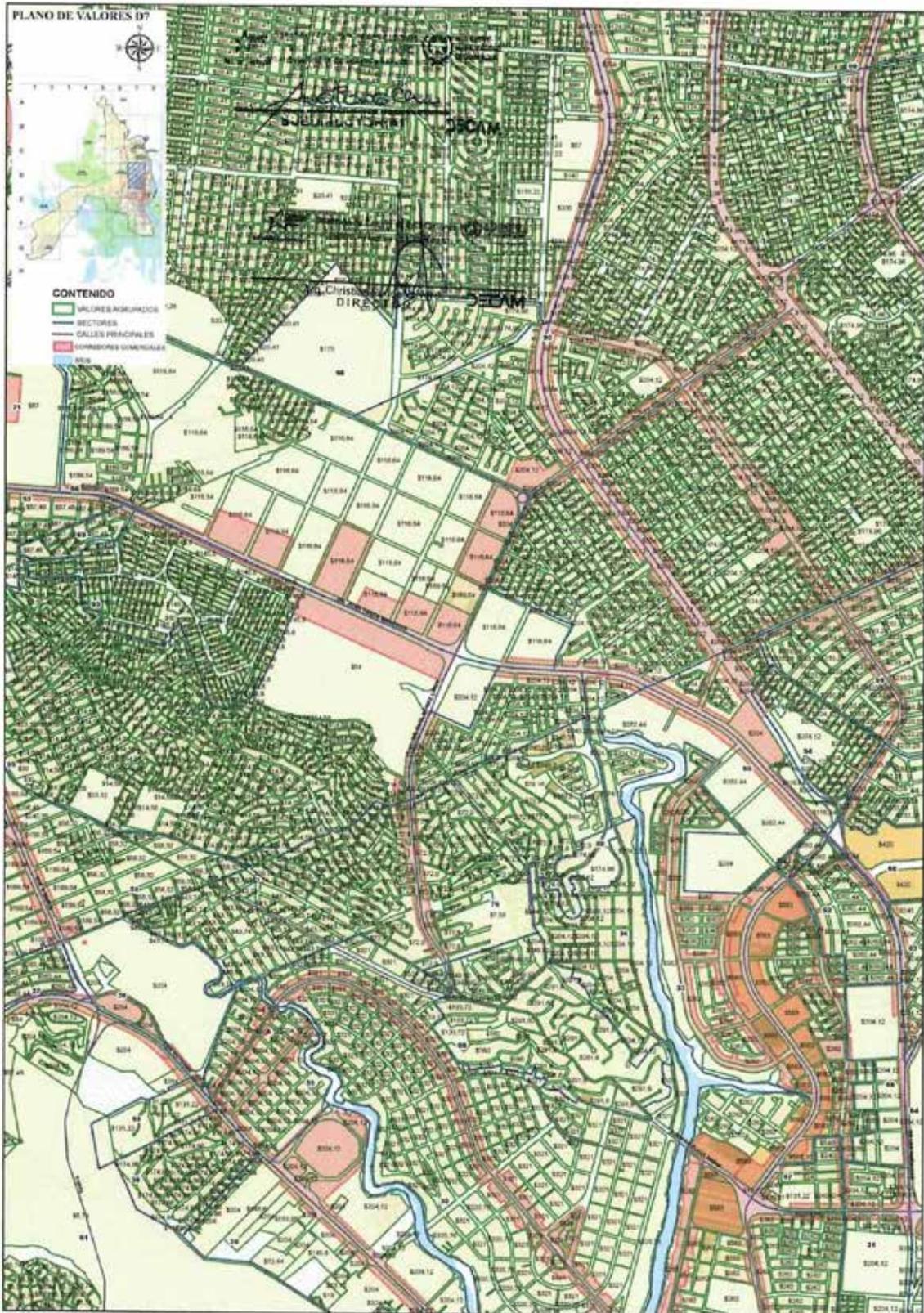


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



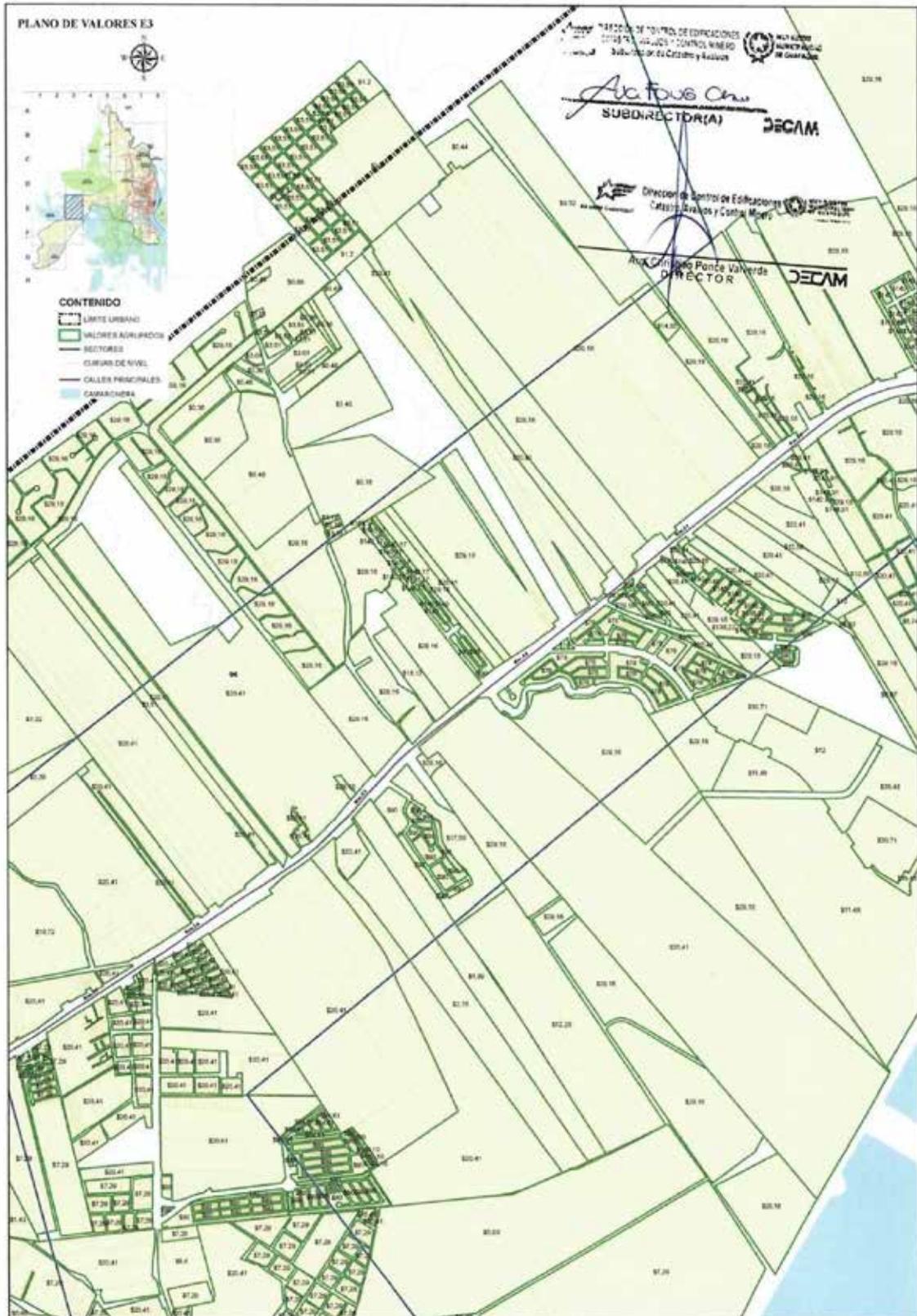


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



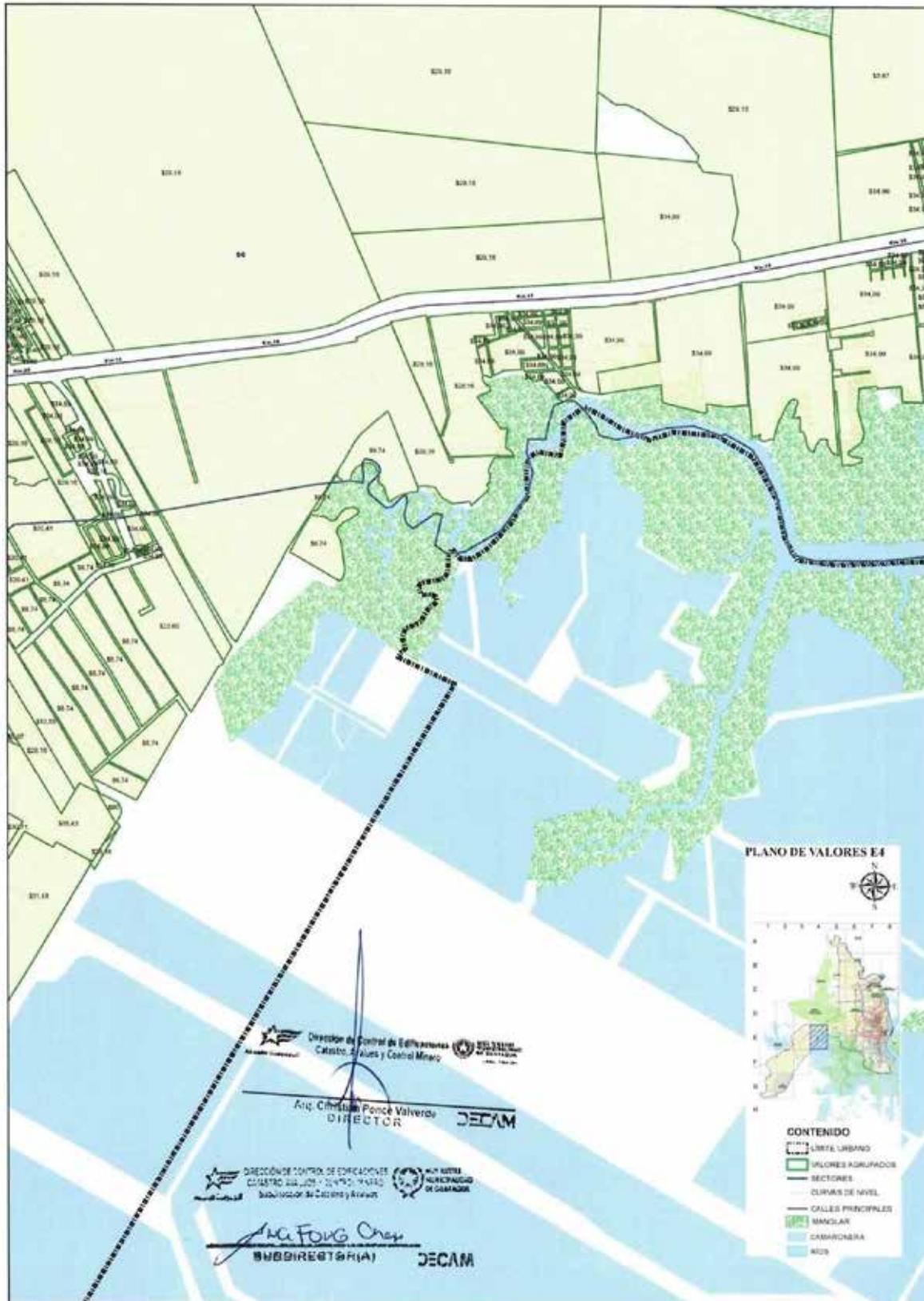


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



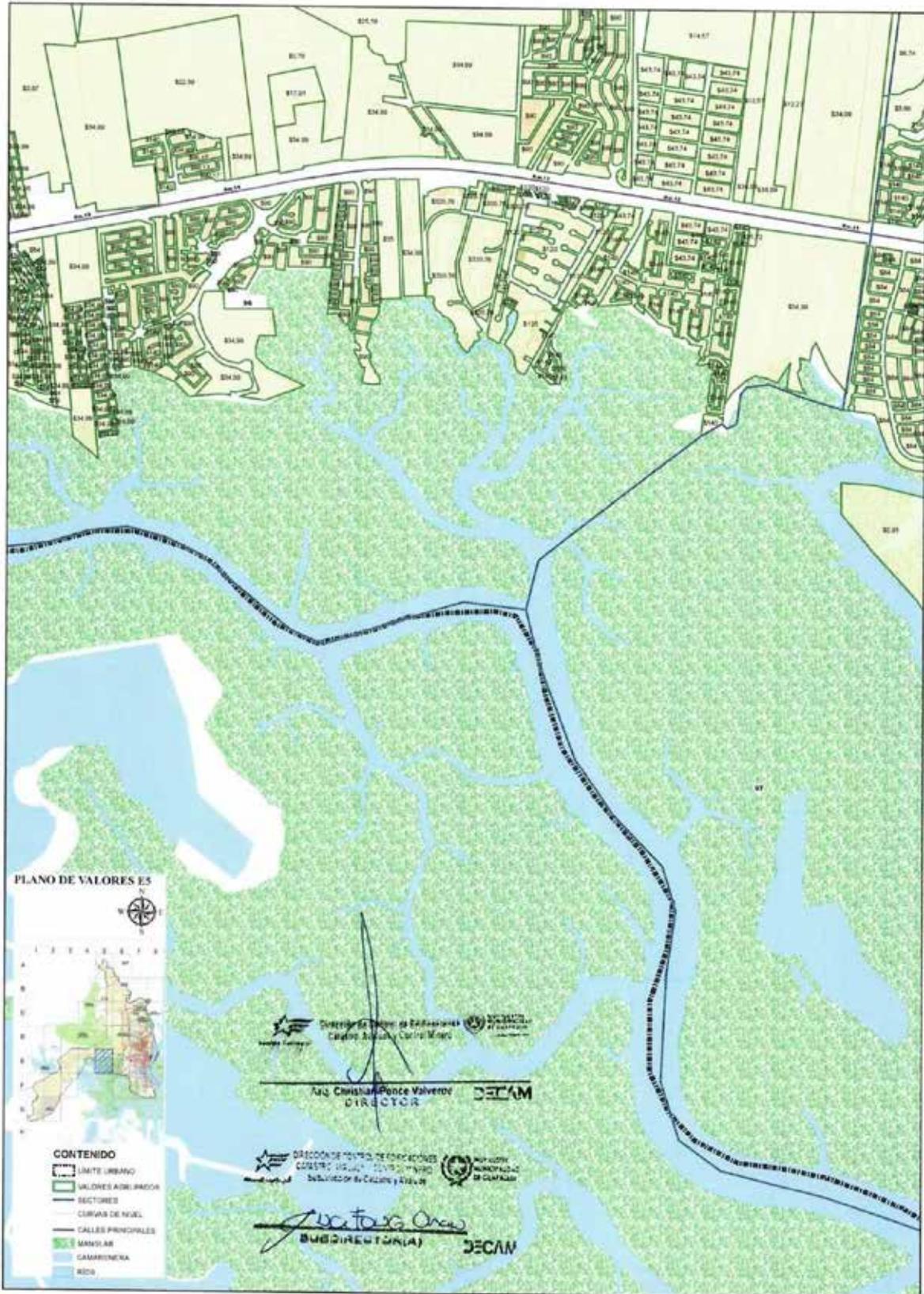


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



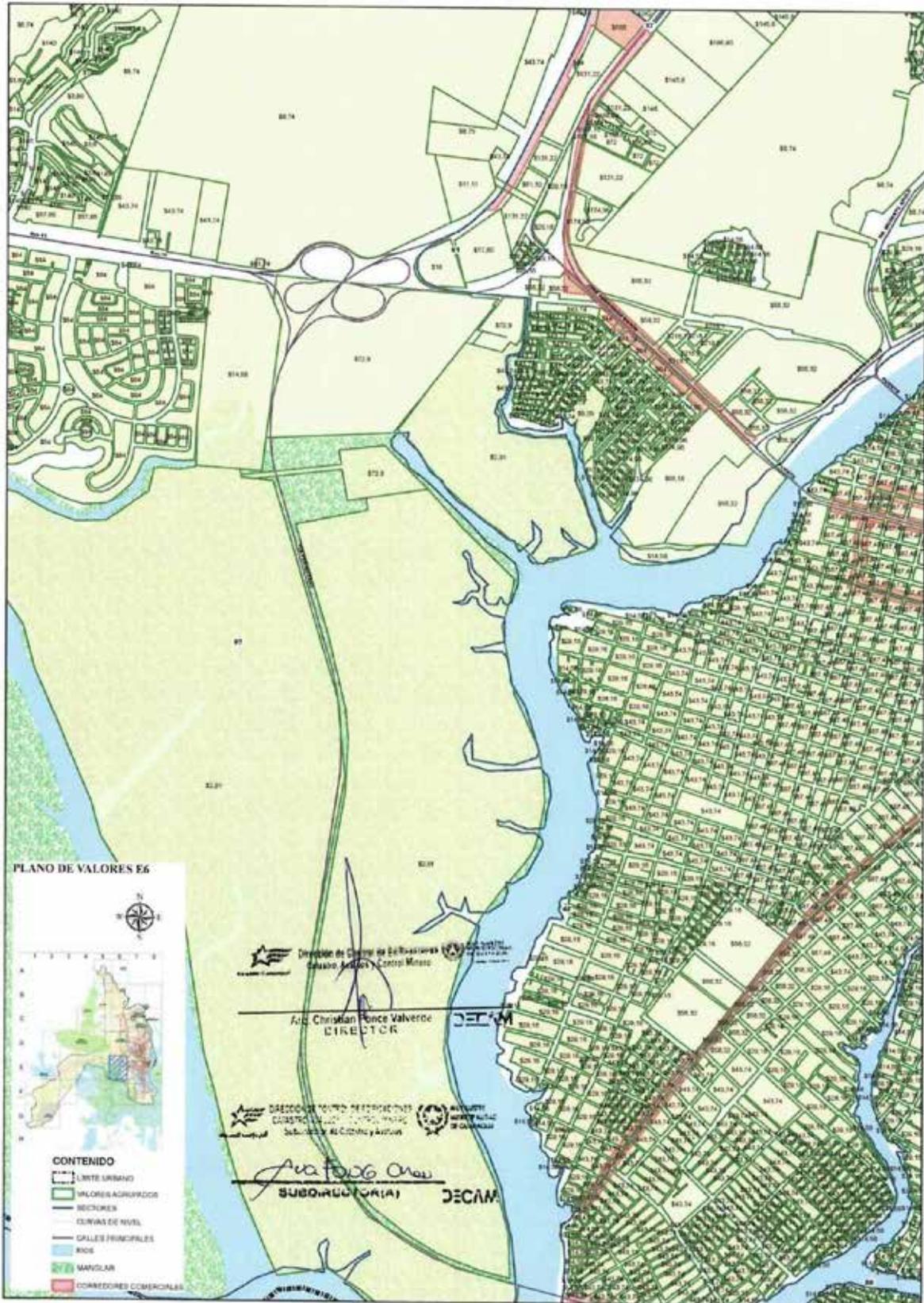


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



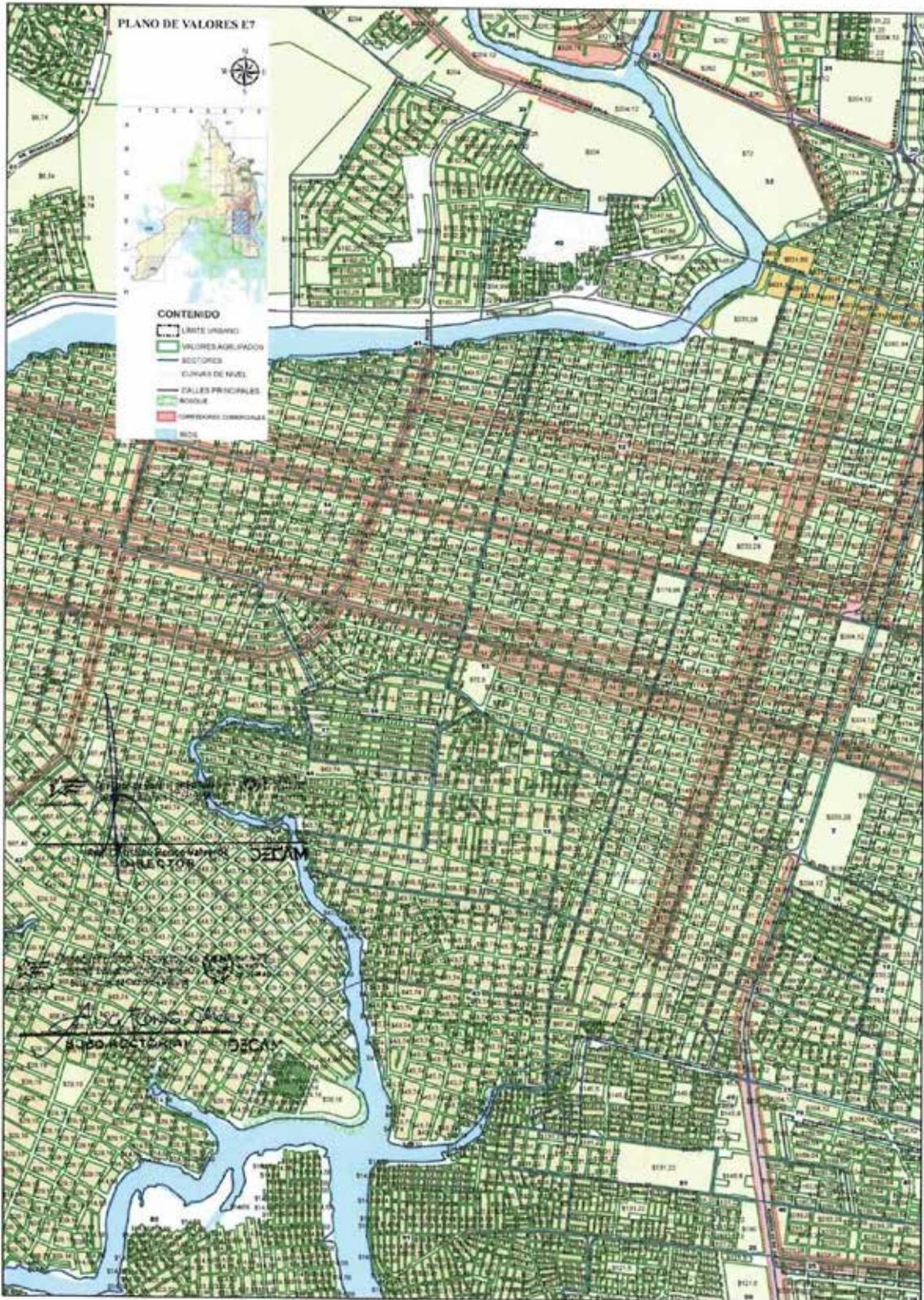


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



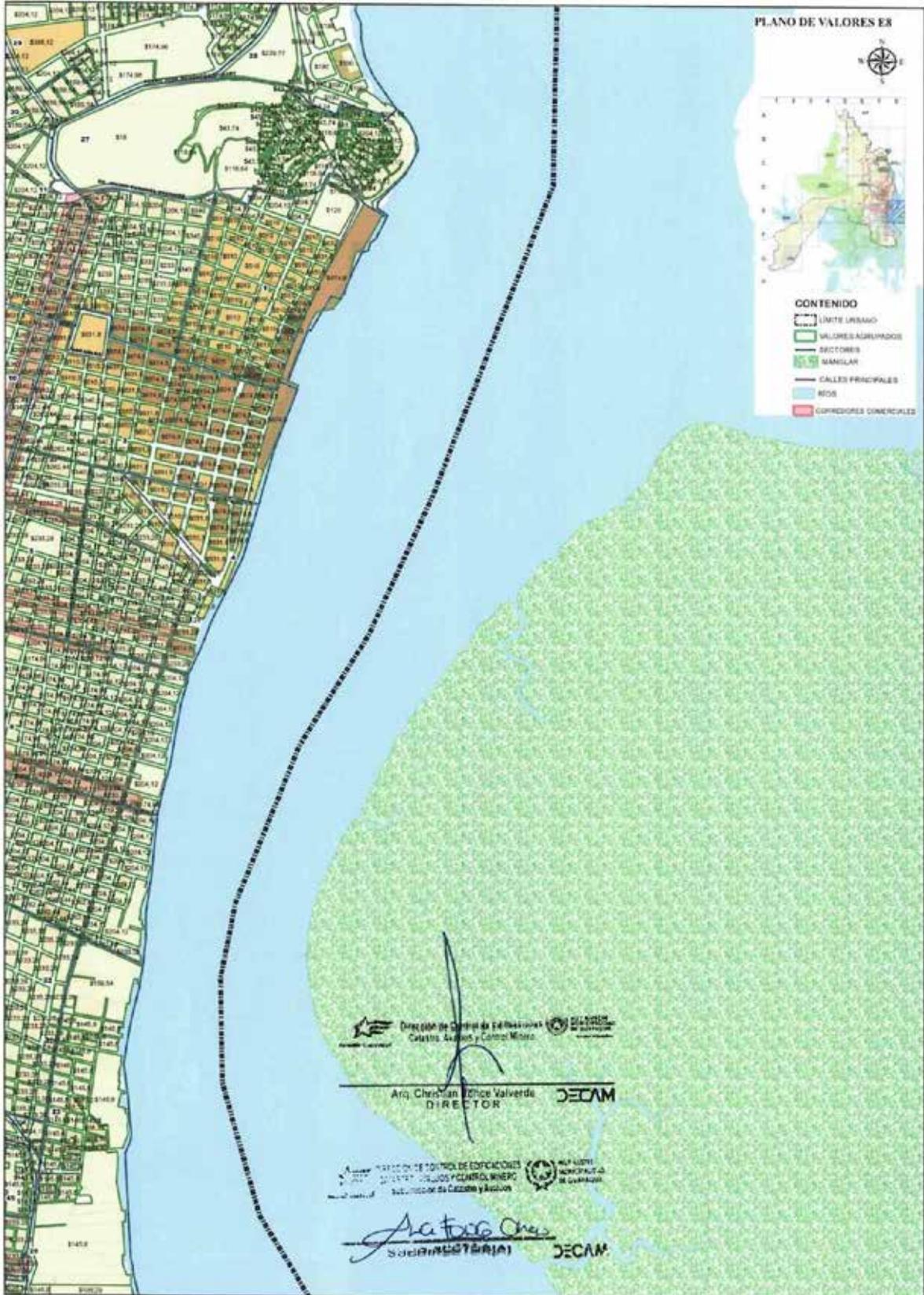


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



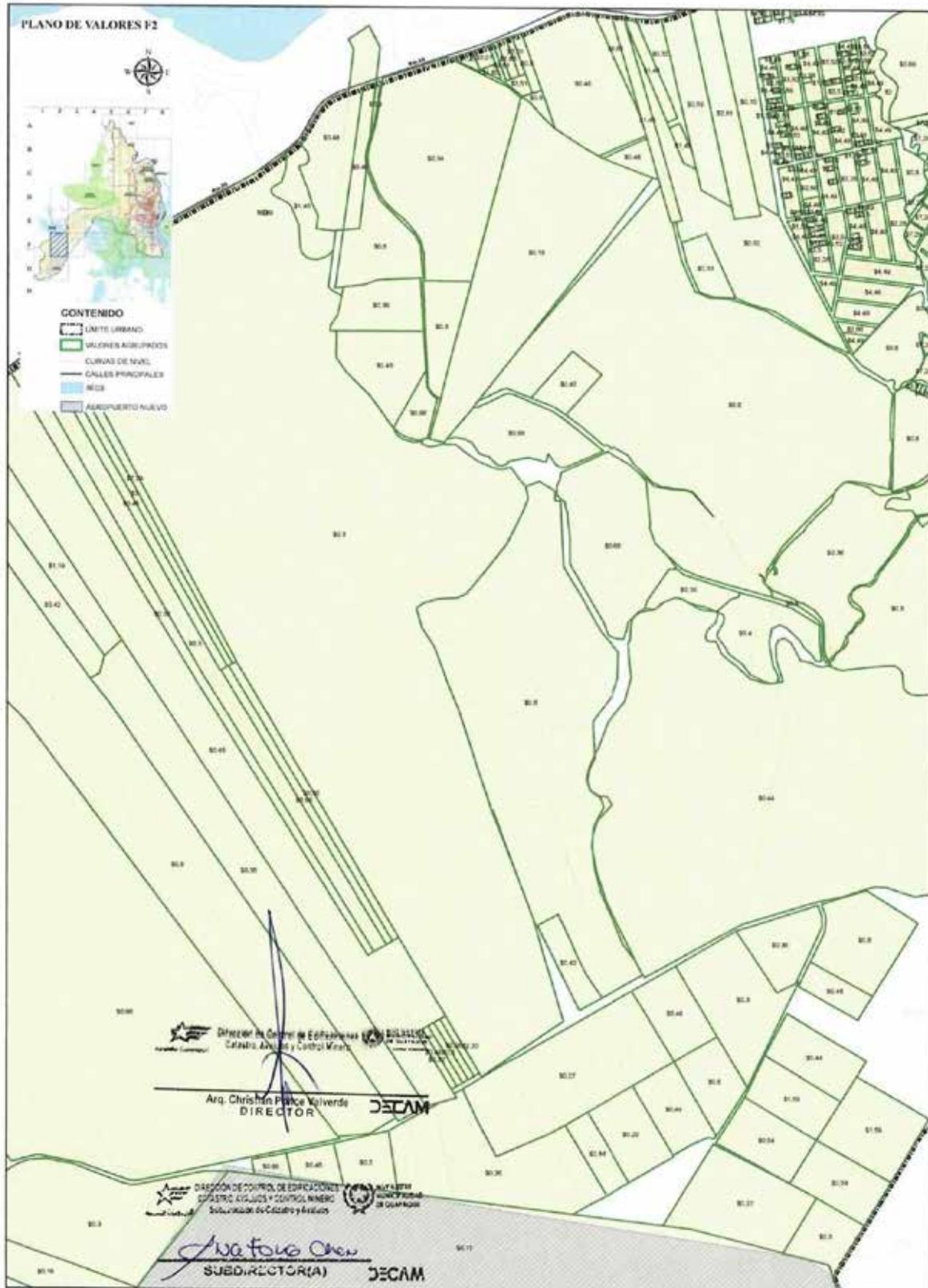


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



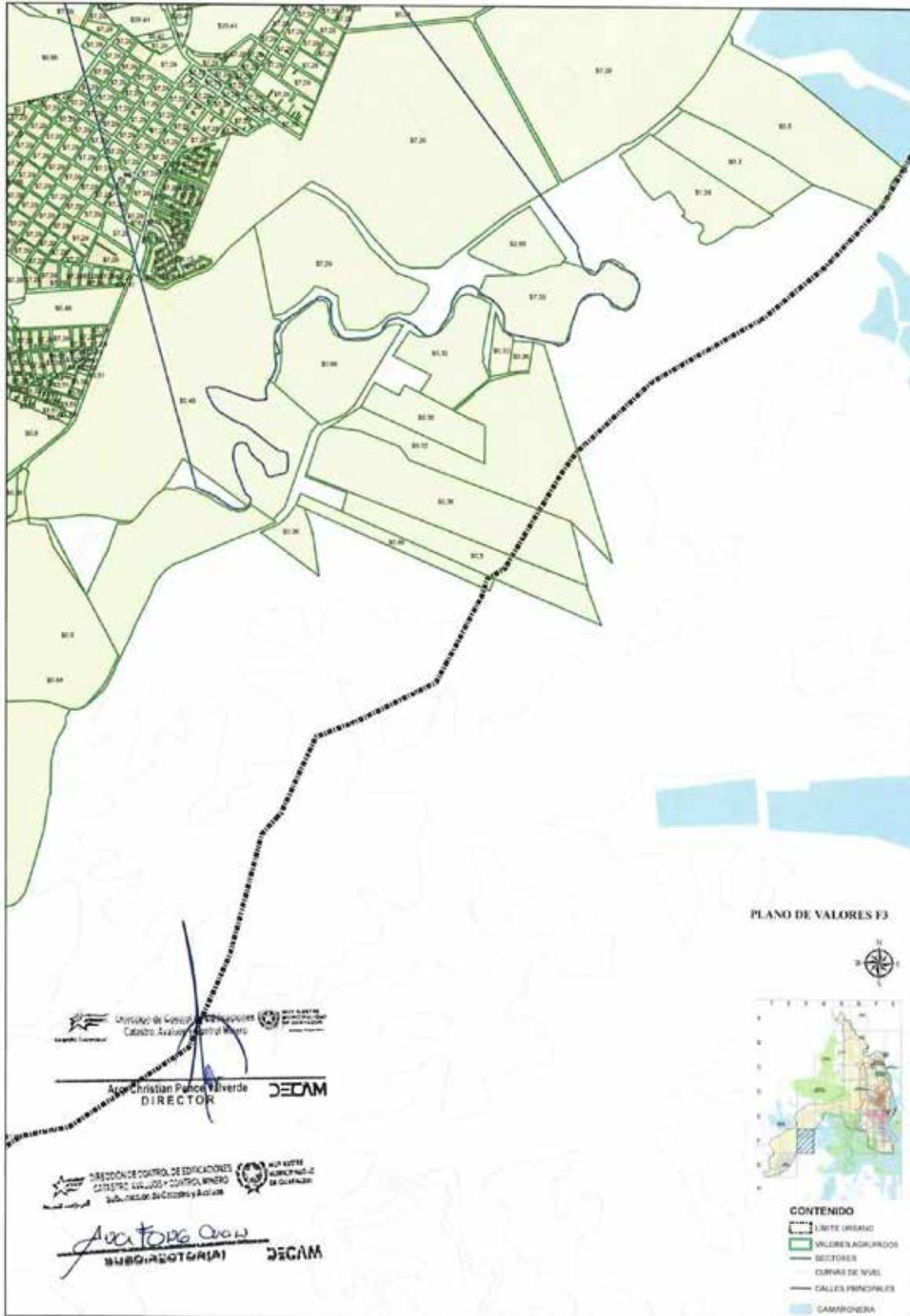


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



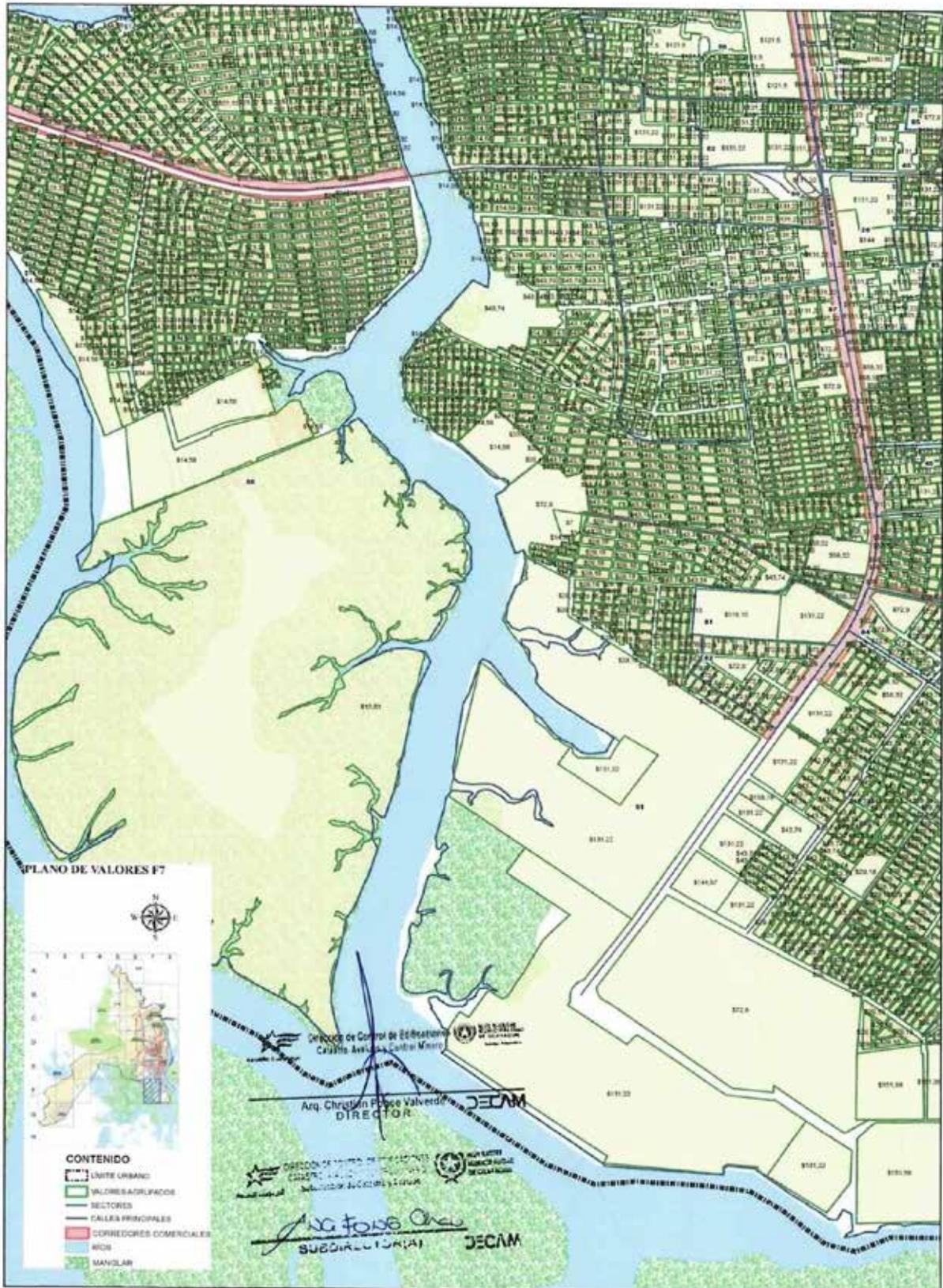


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



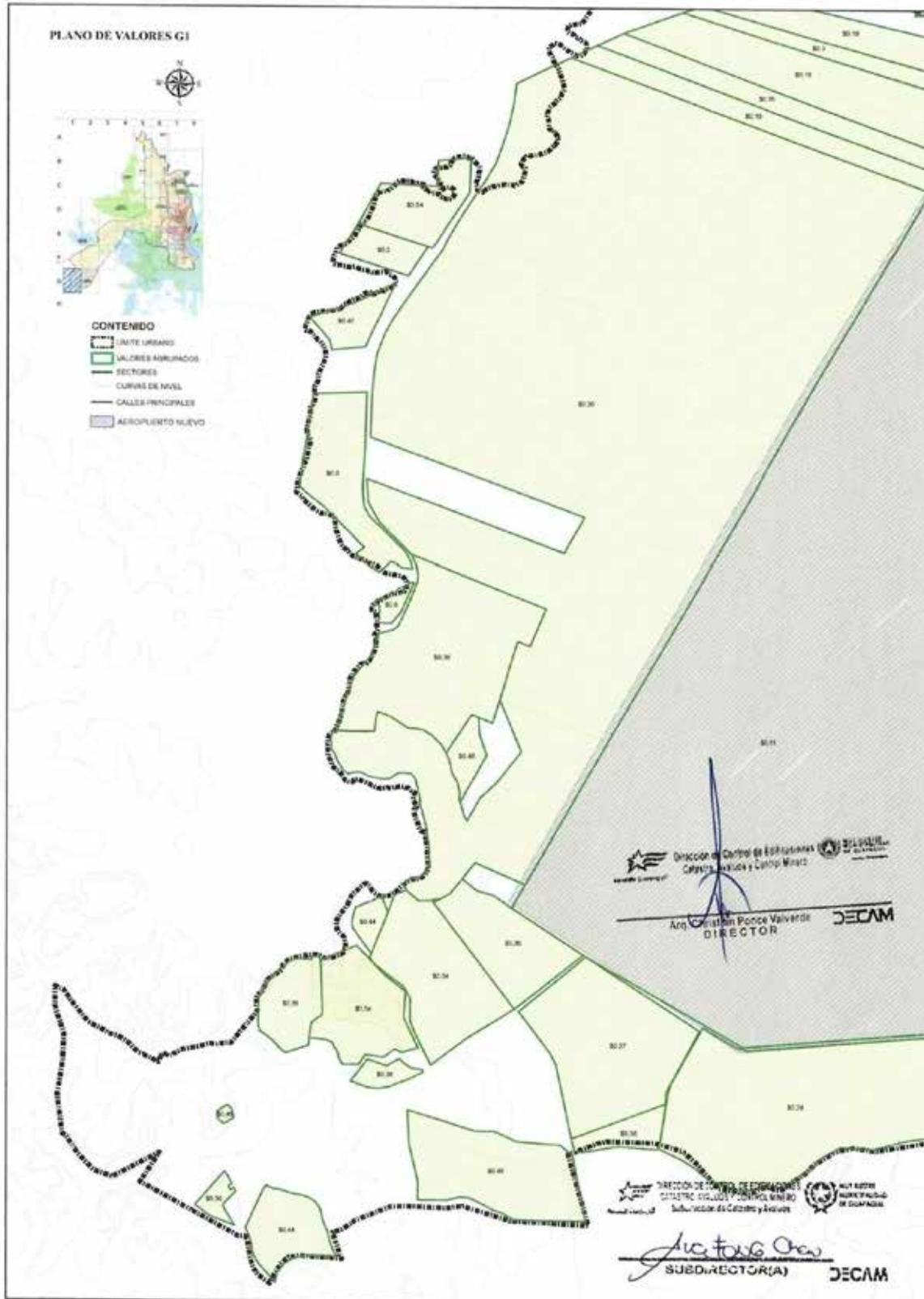


MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





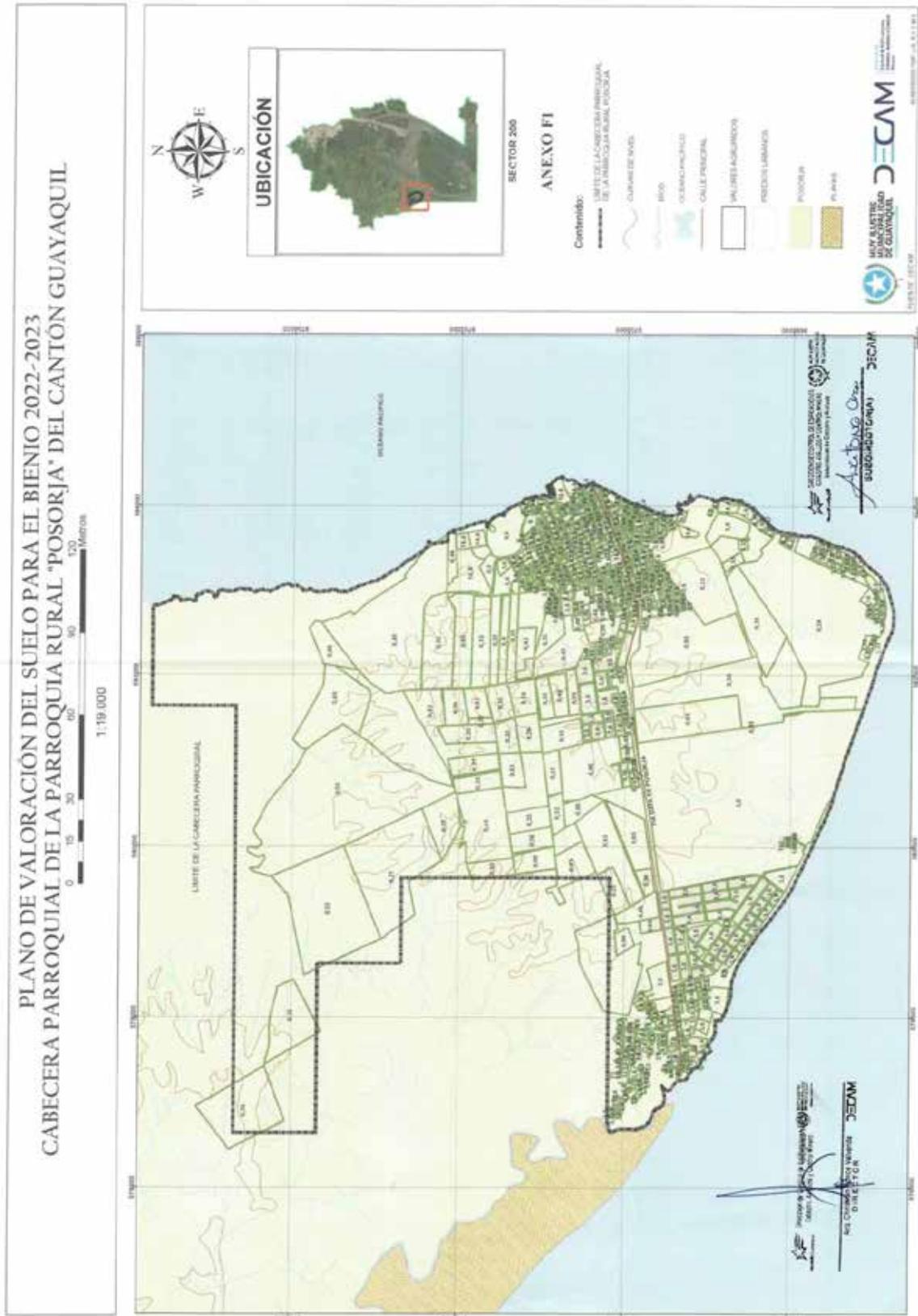
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F1

PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA
PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL POSORJA, BIENIO
2022-2023.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F2

**PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA
PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL EL MORRO,
BIENIO 2022-2023.**



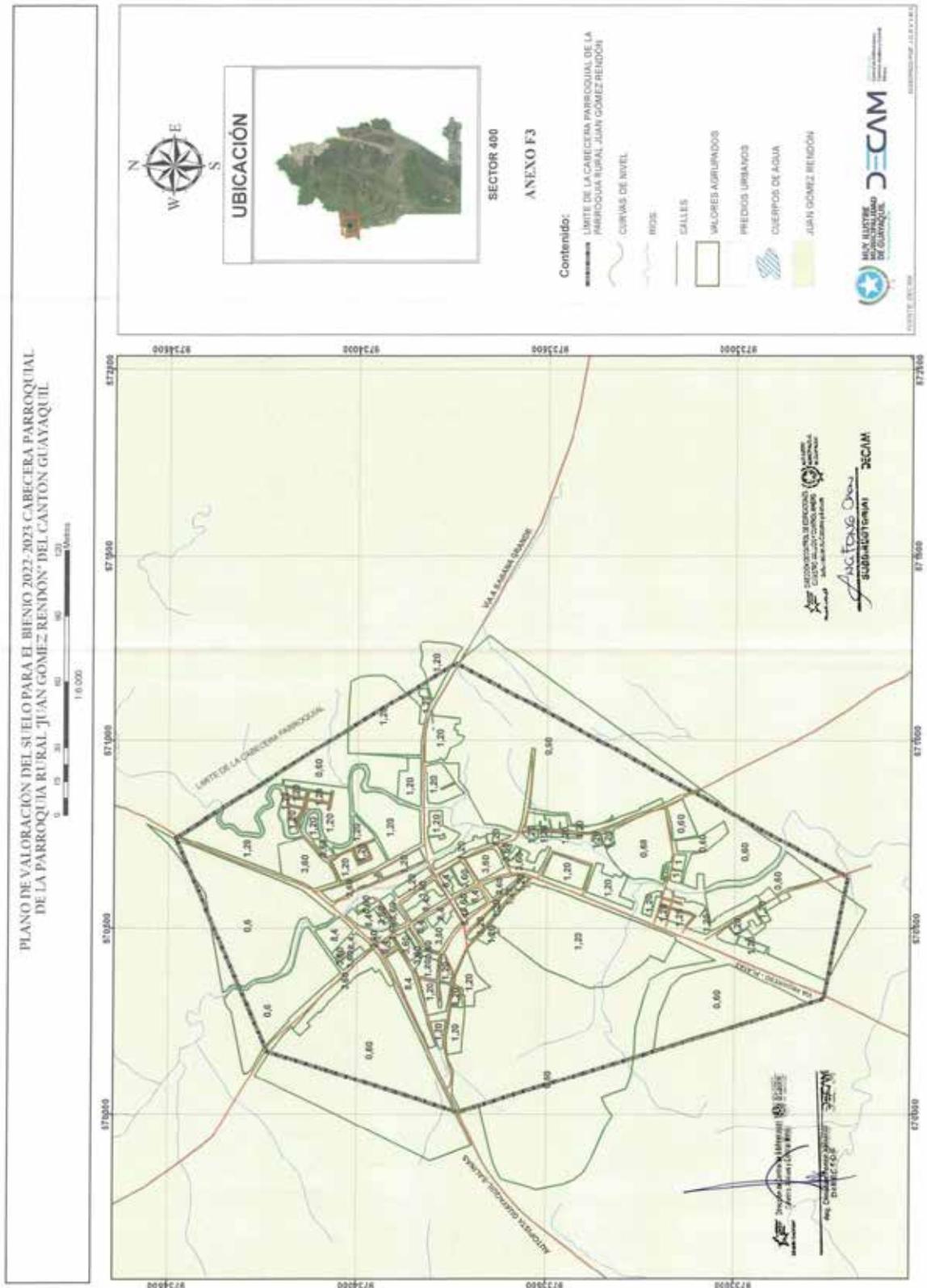
**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F3

**PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA
PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL JUAN GOMEZ
RENDÓN, BIENIO 2022-2023.**



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



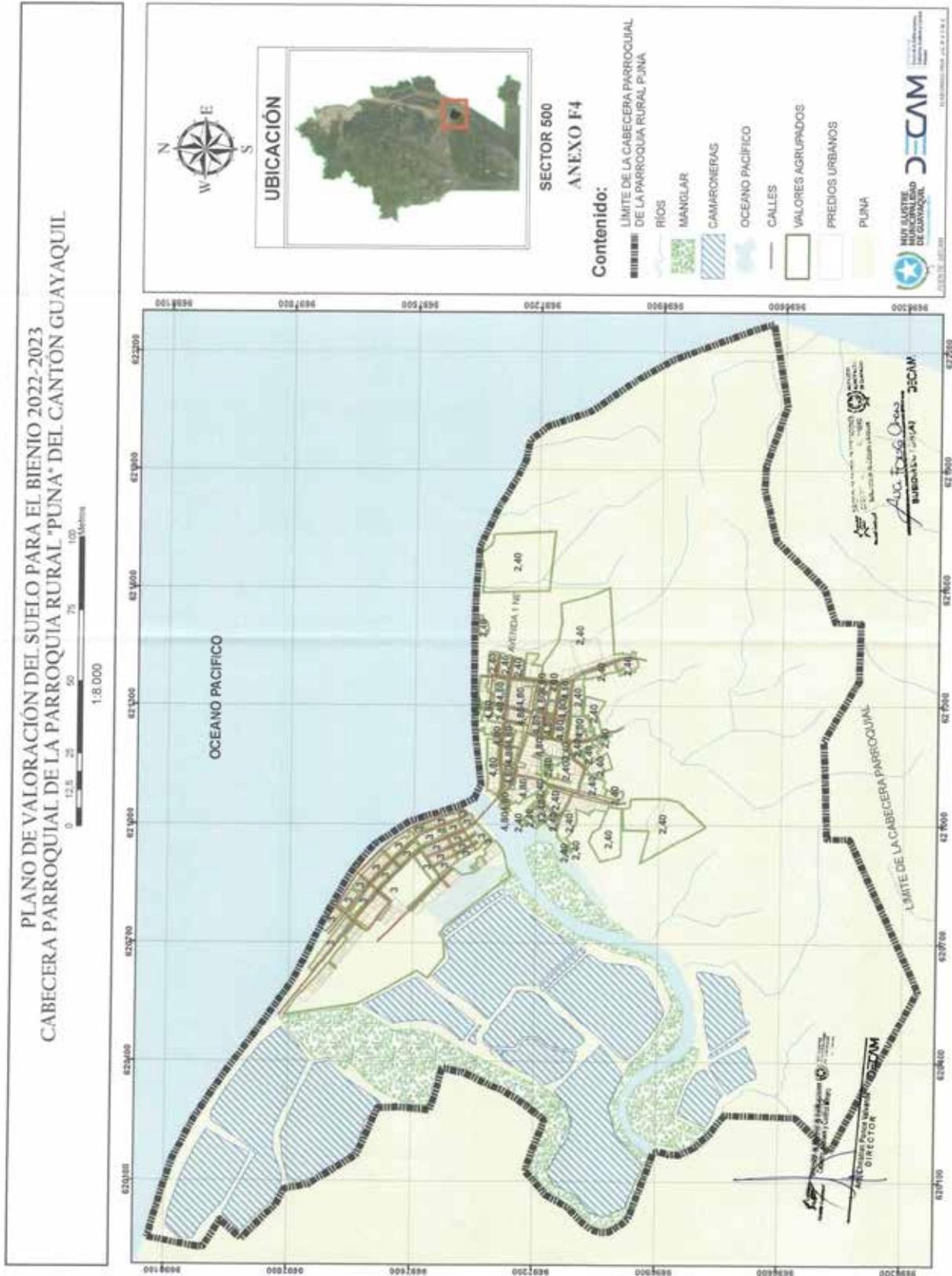


**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F4
PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA
PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL PUNA,
BIENIO 2022-2023.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)





**MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)**

ANEXO F5

**PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA
PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL TENGUEL,
BIENIO 2022-2023.**



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 suplemento 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,



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

EXPIDE:

La “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-2023”

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 “2022 - 2023”.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a los predios localizados en el suelo rural del Cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas vigentes y, dentro de los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja y Puná.

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

- 3.1.- 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 suelo rural de expansión urbana.

Artículo 4.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control Minero, 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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 rural, respecto del bienio 2022 - 2023 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del tres por mil (3‰), 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 del Cantón Guayaquil y el correspondiente código catastral o registro catastral; Presentaciones de Títulos, Providencias de Adjudicaciones, 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, cultivos, 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 o en el Sistema de Coordenadas Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), 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 del Cantón Guayaquil 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 Providencias de Adjudicaciones, Presentaciones de Título y Expropiaciones que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cumplirán los aspectos arriba mencionados, la cual será debidamente certificada por dicha secretaría de Estado.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 o código catastrales, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

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 del Cantón Guayaquil con su respectiva matrícula inmobiliaria.

7.2.2. Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que consta la información sobre las construcciones y elementos físicos existentes, debidamente georreferenciados en el Sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).

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 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).

7.2.4. El código catastral según las "NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN." Acuerdo Ministerial #017-20, Suplemento Registro Oficial #764 del 10 de julio del 2020 y su reforma en el Acuerdo Ministerial #32-21 en su Registro Oficial #529 del 2 de septiembre del 2021), el cual 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 de Información Geográfica 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 sus edificaciones;



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

- 7.3.4** Levantamiento topográfico georreferenciado y altimétrico con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), 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, así como también los cultivos, infraestructura bioacuática y demás elementos físicos existentes en el predio. 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 con 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 Hectárea de tierra y zona de influencia.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

TABLA 1
CUADROS DE VALORES BASE POR HECTÁREA DE TIERRAS DE ACUERDO CON LA
CLASE DE TIERRAS Y ZONA DE INFLUENCIA

ZONA 3	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2022-2023
	SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL 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. 2022-2023
	SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL 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		
			III	\$9.596,90
			IV	\$7.869,80
			V	\$6.526,50
VI			\$5.278,20	
VII			\$4.318,70	
VIII			\$3.838,00	



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ZONA 5	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2022-2023
	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	II	\$6.988,20
			III	\$6.363,60
IV			\$5.209,80	
V			\$4.320,60	
VI			\$3.494,10	
VII			\$2.869,50	
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	\$2.966,90	
		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. 2022-2023
	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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ZONA 7	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2022-2023
	SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL 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
	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		
			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
	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
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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

TABLA 2

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

PARROQUIA	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2022-2023
	DESDE	HASTA	
SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL 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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2022-2023
		DESDE	HASTA	
SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE GUAYAQUIL (ANTES PASCULES Y CHONGÓN)	SE CONSIDERA LOTES DE USO HABITACIONAL AQUELLOS LOTES MENORES A 10,000 M ² = 1 HA Y QUE NO TENGA ACTIVIDAD AGRÍCOLA	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 suelo rural de expansión urbana y que pasan a formar parte de una urbanización 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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 CLASES	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 CLASES	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 BUENAS	RELIEVE MAYOR AL 50%	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO 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 PRESERVACION DE CUENCAS	MUY ESCARPADA O INUNDADA	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO 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 (Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial PDOT y El Plan de Uso de gestión de Suelo PUGS, publicado mediante Registro Oficial No.1697 con fecha 30 de septiembre del 2021), 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 podrá solicitar una revisión y/o reevaluó adjuntando 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; o por la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores, que contendrá el respectivo levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS) y fotografías aéreas actualizadas, informe que será evaluado por esta municipalidad y de ser pertinente se procederá con el reevaluó solicitado.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Este recurso podrá ser solicitado una vez por cada Bienio en vigencia, a excepción de caso no imputables al propietario, los cuales deberán ser justificadas.

- 8.1.10** 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 vendible 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.

En caso de que los promotores estén en desacuerdo con el valor base establecido en la presente Ordenanza, podrán solicitar la revisión del mismo antes de la Autorización de Venta.

- 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 conforme a la presente ordenanza.

- 8.1.12 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Hectárea de terreno.** - Para la valoración individual de los predios ubicados en el suelo rural del cantón Guayaquil, se tomará el valor base por hectárea 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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

TABLA 4
FACTORES DE CORRECCION DEL SUELO

CARACTERÍSTICAS	RANGO DE VALORES BIENIO 2022-2023	
	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 - DEGUNDO 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 FUNCIO 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 el PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019 -2023 y, en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS), publicado en el Registro Oficial No. 1697 con fecha 30 de septiembre del 2021.

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 con las tipologías constructivas aprobadas ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2022-2023.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 2022-2023
	INFRAESTRUCTURAS BIOACUÁTICA "CAMARONERAS"	EXCELENTE	
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 2022-2023	
			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
	UVA		\$ 6.000,00	\$ 9.000,00
	PITAHAYA		\$ 15.000,00	\$ 18.000,00

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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 adquieran el dominio de predios rurales 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.

Se entiende por validación, al proceso mediante el cual, se verifican en sitio, las coordenadas presentadas en un levantamiento topográfico por parte del propietario del predio; previo a lo cual, se constata que la documentación presentada por el usuario esté acorde al título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.

Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, pero no catastradas, y en las cuales no se detallen linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, deberán acogerse a la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado para su ingreso al catastro rural de esta municipalidad.

Los predios que se ubiquen geográficamente dentro del límite Cantonal de Guayaquil y se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de otro cantón, deberán acogerse a la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado, para su ingreso al catastro rural de esta municipalidad.

Se entiende por validación, al proceso mediante el cual, se verifican en sitio, las coordenadas presentadas en un levantamiento topográfico por parte del propietario del predio; previo a lo cual, se constata que la documentación presentada por el usuario esté acorde al título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.

Artículo 11.- Para dicha validación, están obligadas a presentar un levantamiento topográfico georreferenciado el cual contenga un cuadro con coordenadas en proyección U.T.M. Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), con planimetría y altimetría (predios que presenten cotas de nivel superiores a 5 metros), detalles de linderos, mensuras, superficie, cuadro de áreas y detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio; en caso de que el predio contenga cultivos, indicar su área y tipo; así como también en predios destinados al uso bioacuático indicar el área de su infraestructura (piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.) (**Ver Anexo Formato C ó D**) y el registro fotográfico de los hitos fijos colocados in situ con sus respectivas coordenadas, que delimitan al predio cuando este no cuente con linderos consolidados. (**Ver Anexo Formato E**)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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, además del cuadro de diferencias de áreas según levantamiento topográfico y según escritura (**Ver Anexo FORMATO C ó D**).

Toda solicitud y levantamiento topográfico presentados a la Subdirección de Catastro deberán ser suscrita por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo. En caso de que el/los propietario/s del predio haya/n fallecido, corresponderá inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil previamente la posesión efectiva del o los heredero/s, de tal manera que aquellos puedan realizar actos de herederos sobre el bien inmueble. Así también, para predios cuyo propietario sea una compañía, será el representante legal de la misma, quien solicite el requerimiento y firme el plano y/o levantamiento topográfico. Cuando un tercero realice el trámite, deberá presentar la respectiva autorización autenticada ante Notario, firmada por el/los propietario/s, heredero/s o representante legal y el autorizado.

Artículo 12.- Para aquellos predios sin validar y en los cuales se solicite la emisión de Certificados de Avalúo y Registro, se procederá con su emisión haciendo constar esta observación de predio no validado en dicho documento; posterior a la revisión de la información detallada en el formulario de la **DECLARACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA, CULTIVOS Y/O INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA (FORMATO F)** y el plano de actualización de datos (**FORMATO g**).

El plano antes referido, deberá contener un cuadro de áreas y detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio. En caso de que el predio contenga cultivos, se deberá indicar su área y tipo, así como, en predios destinados al uso bioacuático, se deberá indicar el área de la piscina camaronera.

En caso de considerarse necesario se realizará la verificación in situ de la información presentada.

Toda solicitud y plano presentados a la Subdirección de Catastro deberán ser suscrita por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo; en caso de que el/los propietario/s del predio haya/n fallecido, corresponderá inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil previamente la posesión efectiva del o los heredero/s, de tal manera que aquel/llos tengan derecho legal sobre el bien inmueble. Así también, para predios cuyo propietario sea una compañía, será el representante legal de la misma, quien solicite el requerimiento y firme el plano y/o levantamiento topográfico. Cuando un tercero realice el trámite, deberá presentar la respectiva autorización notariada, firmada por el/los propietario/s, heredero/s o representante legal y el autorizado.

Artículo 13.- En caso de las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se procederá con su ingreso en el catastro rural según los linderos, mensuras y superficie detalladas en el mismo y se procederá con su actualización en el Sistema Geográfico Catastral.

Sin perjuicio de lo cual, a efectos de facilitar la validación de dicha información, el usuario interesado adjuntará la documentación habilitante (informe pericial, plano), debidamente certificada, que sirvió de base para la expedición de la Sentencia.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

En aquellos casos en que la información contenida en la Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio o en la documentación habilitante antes mencionada, acerca del inmueble que se va a catastrar, lo ubique parcial o totalmente sobre uno o varios predios con títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón, se hará contar esa observación para realizar el respectivo catastro.

Artículo 14.- En casos de validación y catastro de Presentaciones de Título, Providencias de Adjudicaciones o Expropiaciones por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), se deberá presentar la documentación original emitida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) o copias certificadas de la misma, en la cual debe constar la información requerida en el Artículo 11 de la presente ordenanza, la misma que deberá contener las respectivas firmas y sellos de la cartera de estado.

Para solicitudes de validación y catastro de Presentaciones de Título, Providencias de Adjudicaciones o Expropiaciones realizadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cuya documentación no se encuentre actualizada a la fecha o hasta 3 meses después de su emisión, respecto a la fecha de ingreso de la solicitud a esta municipalidad, se deberá adjuntar un Certificado de Vigencia de dicha documentación por parte del MAG.

Artículo 15.- Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

La responsabilidad técnica de la información presentada en el levantamiento topográfico recaerá en el/los propietario/s y responsable técnico, o quienes la suscriban.

Artículo 16.- No se expedirán actos administrativos posteriores a la validación; sobre el área que se encuentra afectada con la sobreposición de aquellos, 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. Esta observación de sobreposición se hará constar en los oficios emitidos por la Subdirección de Catastro, así como también en las observaciones de los Certificados de Avalúo y Registros solicitados.

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; salvo los casos que, por consecuencias de las actualizaciones de los avalúos, sufran variaciones.

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.



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

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 conste en el comprobante de ingreso a caja del bienio anterior, se mantendrá para el bienio 2022-2023. Es decir, no tendrá incremento, salvo los casos que por consecuencias de las actualizaciones de los avalúos sufran variaciones.

CUARTA. - De conformidad con lo establecido en el artículo 509 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, quedan exentos del pago de los impuestos prediales, los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el M. I. Concejo Municipal y que tengan juicio de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

QUINTA. – El documento público que acredite el proceso de validación realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, tendrá un tiempo de vigencia de hasta 90 días contados a partir de su emisión, a efectos de que sea incorporado como un documento habilitante en el correspondiente instrumento público que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón y posteriormente registrado en el Catastro Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los requerimientos ingresados a esta municipalidad que hayan sido presentados previamente a la vigencia de esta ordenanza, se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

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

- a) PLANO DE VALORES BASE POR HA. DEL SUELO PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
- b) 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.
- c) FORMATO VALIDACIÓN
- d) FORMATO DE VALIDACIÓN EN CONJUNTO
- e) FORMATO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE HITOS



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

- f) FORMATO DE DECLARACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS
- g) FORMATO DE PLANO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil www.guayaquil.gov.ec, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

DADA Y FIRMADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021.



Firmado electrónicamente por:
**JOSUE DANIEL
SANCHEZ
CAMPOSANO**

Ing. Josue Sanchez Camposano
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

Ab. Martha Herrera Granda
**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 2022-2023**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 20 y 21 de diciembre de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma virtual a través de herramientas telemáticas.

Guayaquil, 21 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

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 2022-2023**”, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**JOSUE DANIEL
SANCHEZ
CAMPOSANO**

Ing. Josué Sanchez Camposano
ALCALDE DE GUAYAQUIL (E)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-2023”**, el señor Ingeniero Josué Sánchez Camposano, Alcalde de Guayaquil, encargado, a los 22 días del mes de diciembre del año 2021.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 22 de diciembre de 2021



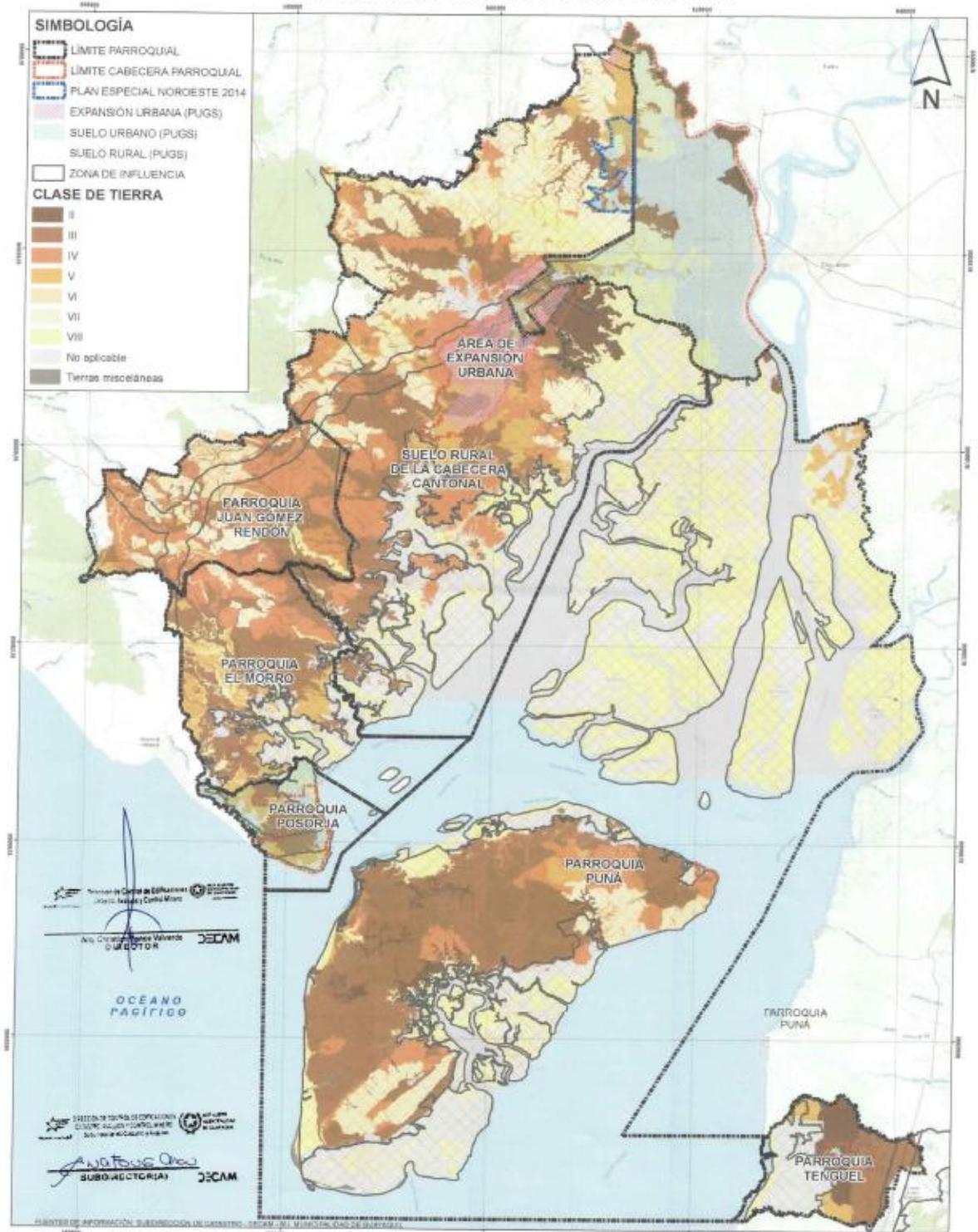
Firmado electrónicamente por:
**MARTHA GRACIELA
HERRERA GRANDA**

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



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

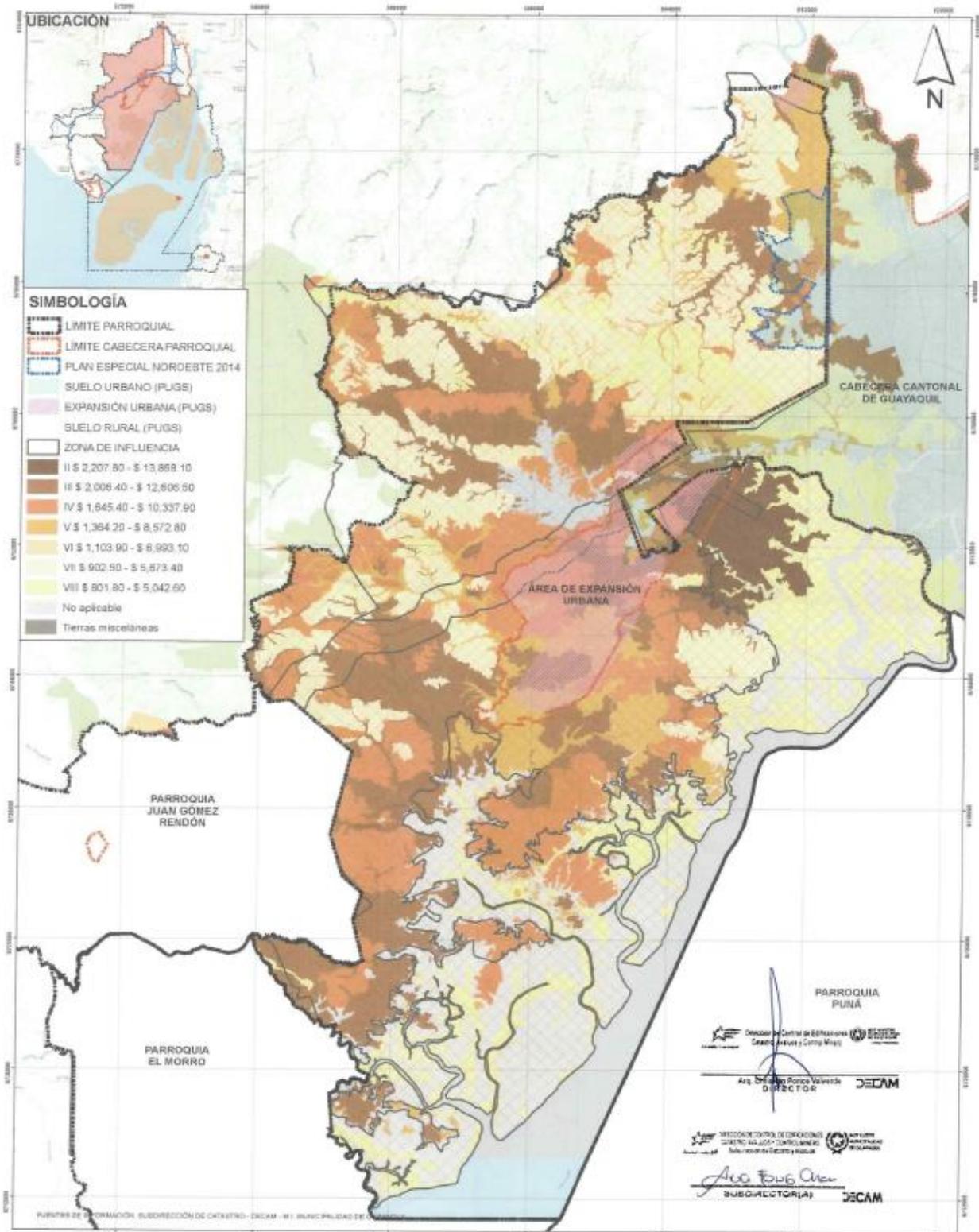
A. PLANO DE VALORES BASE POR HA. DEL SUELO PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

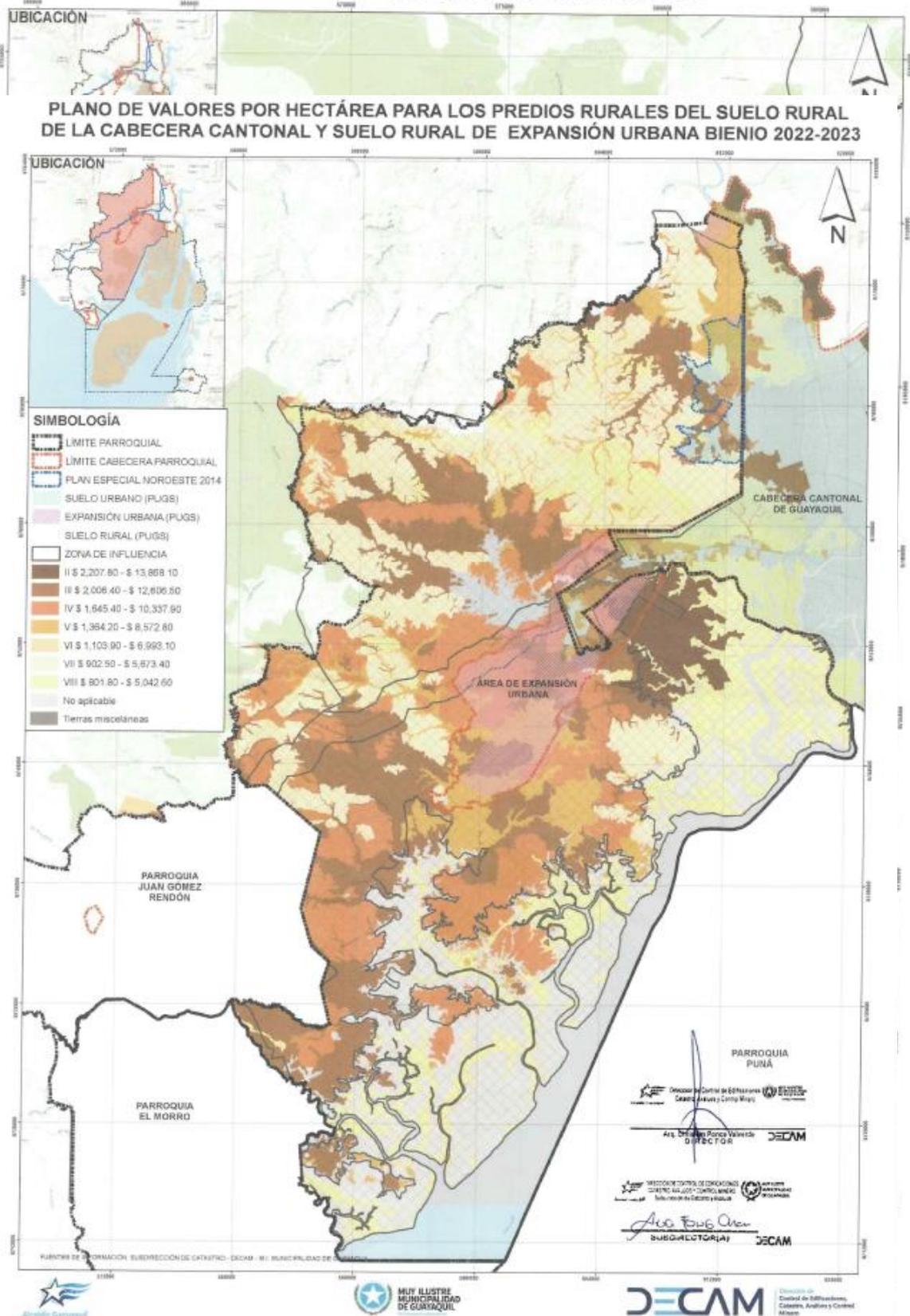
PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DEL SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA BIENIO 2022-2023





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

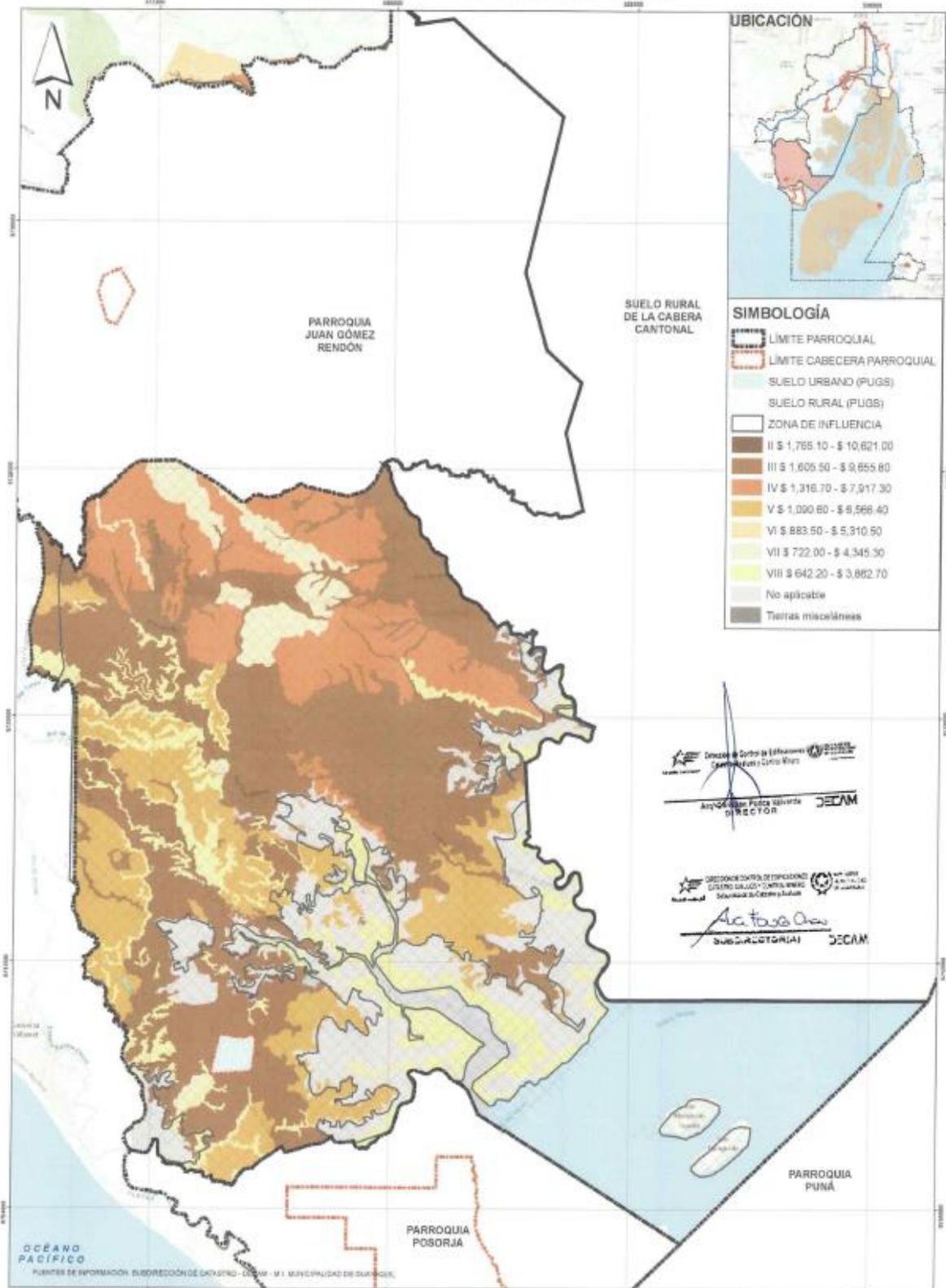
PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA JUAN GÓMEZ RENDÓN





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

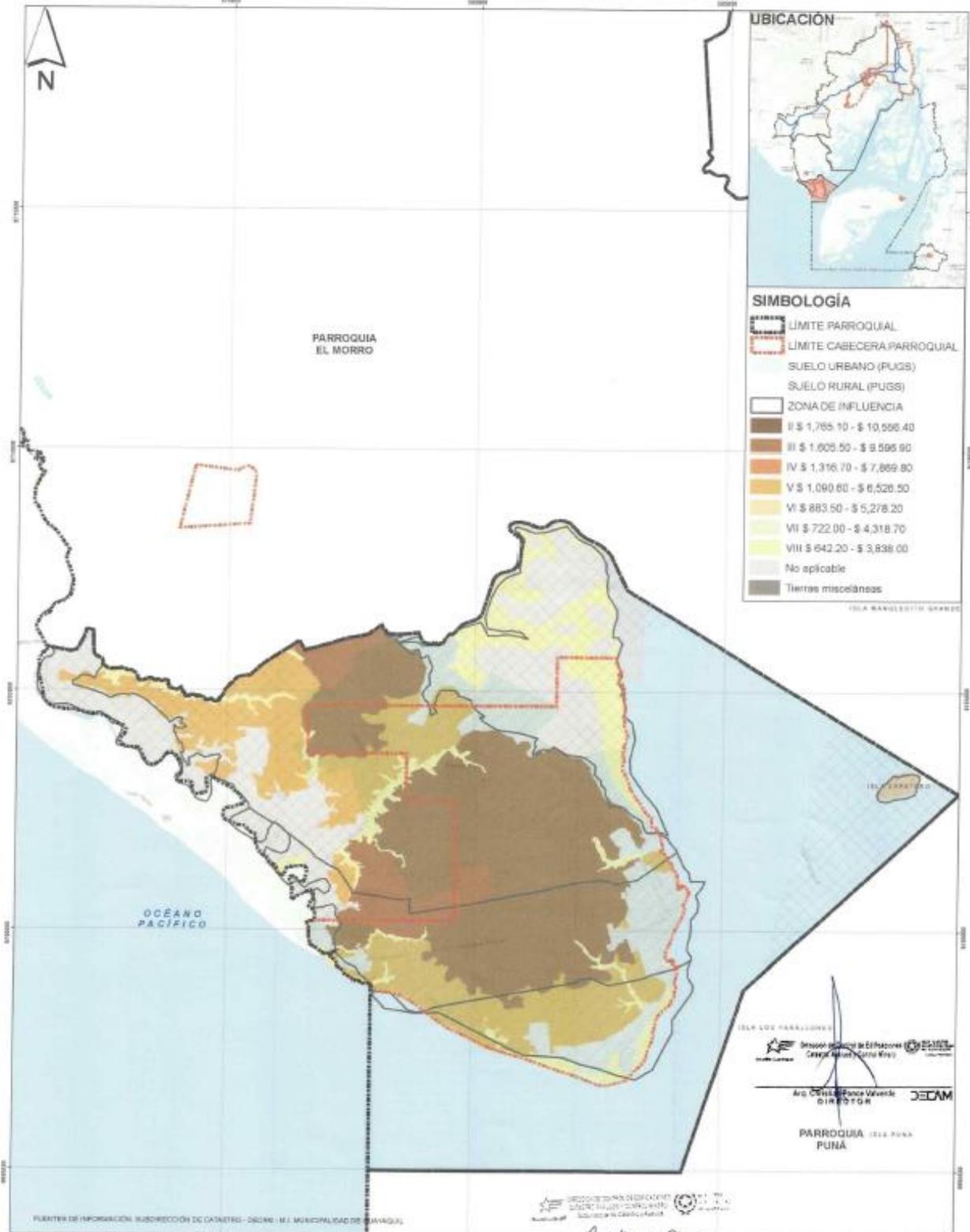
PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA EL MORRO





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA POSORJA



FUENTES DE INFORMACIÓN: INADRECCIÓN DE CATASTRO - DSGRA - M.J. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

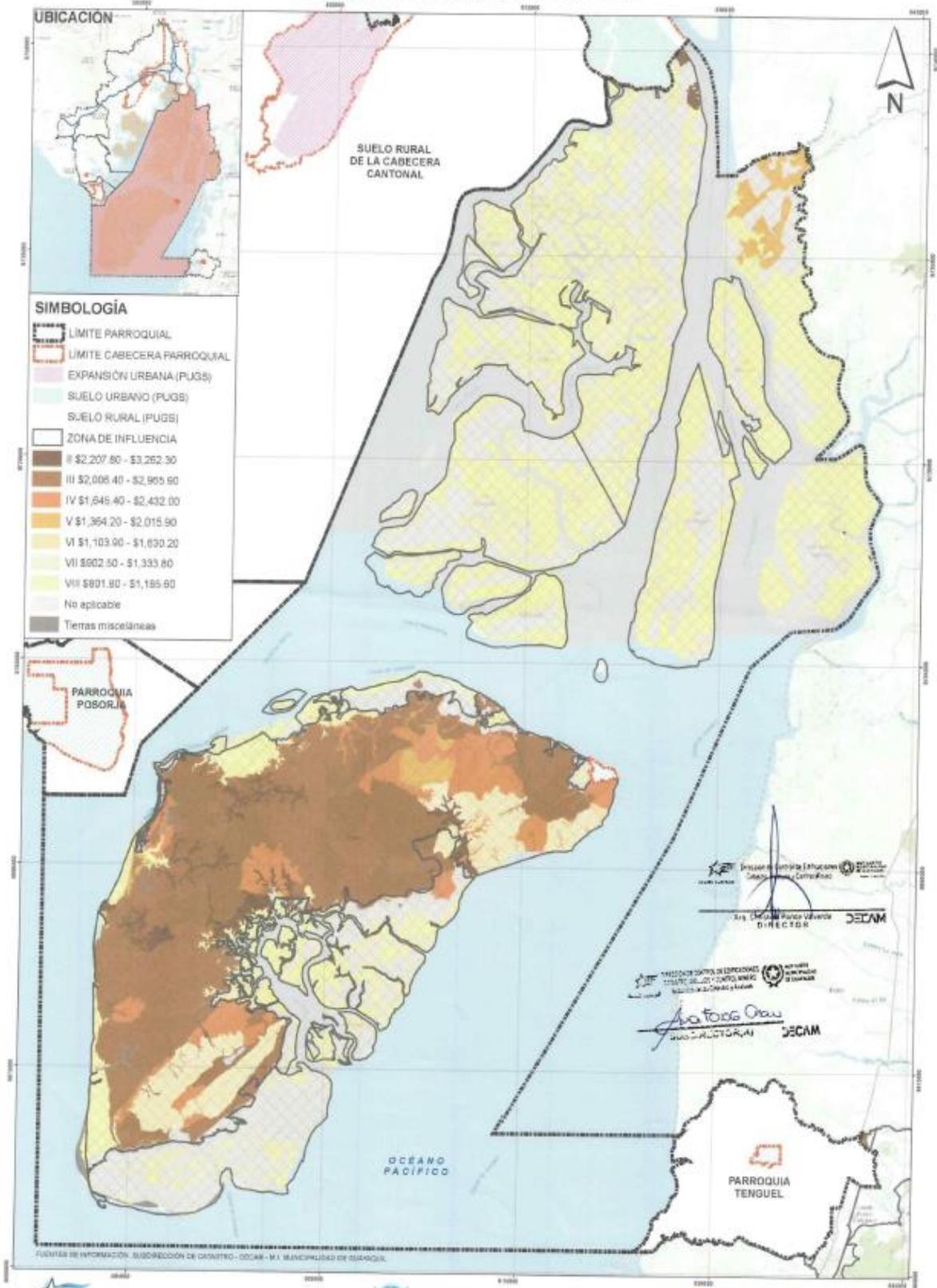


Director de Edificaciones, Control de Edificaciones, Catastro, Análisis y Control Urbano



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

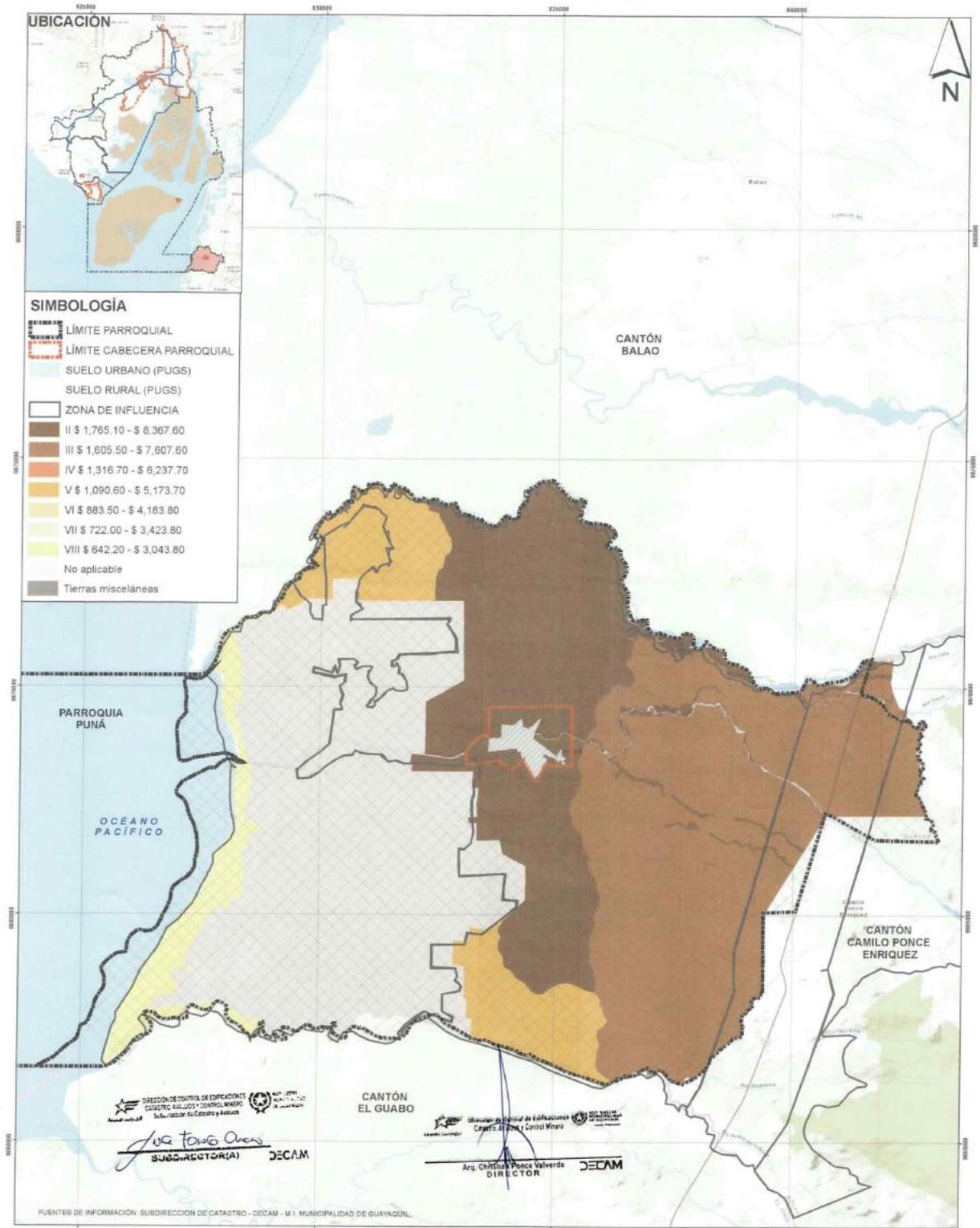
PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA PUNÁ





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

PLANO DE VALORES POR HECTÁREA PARA LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA TENGUEL

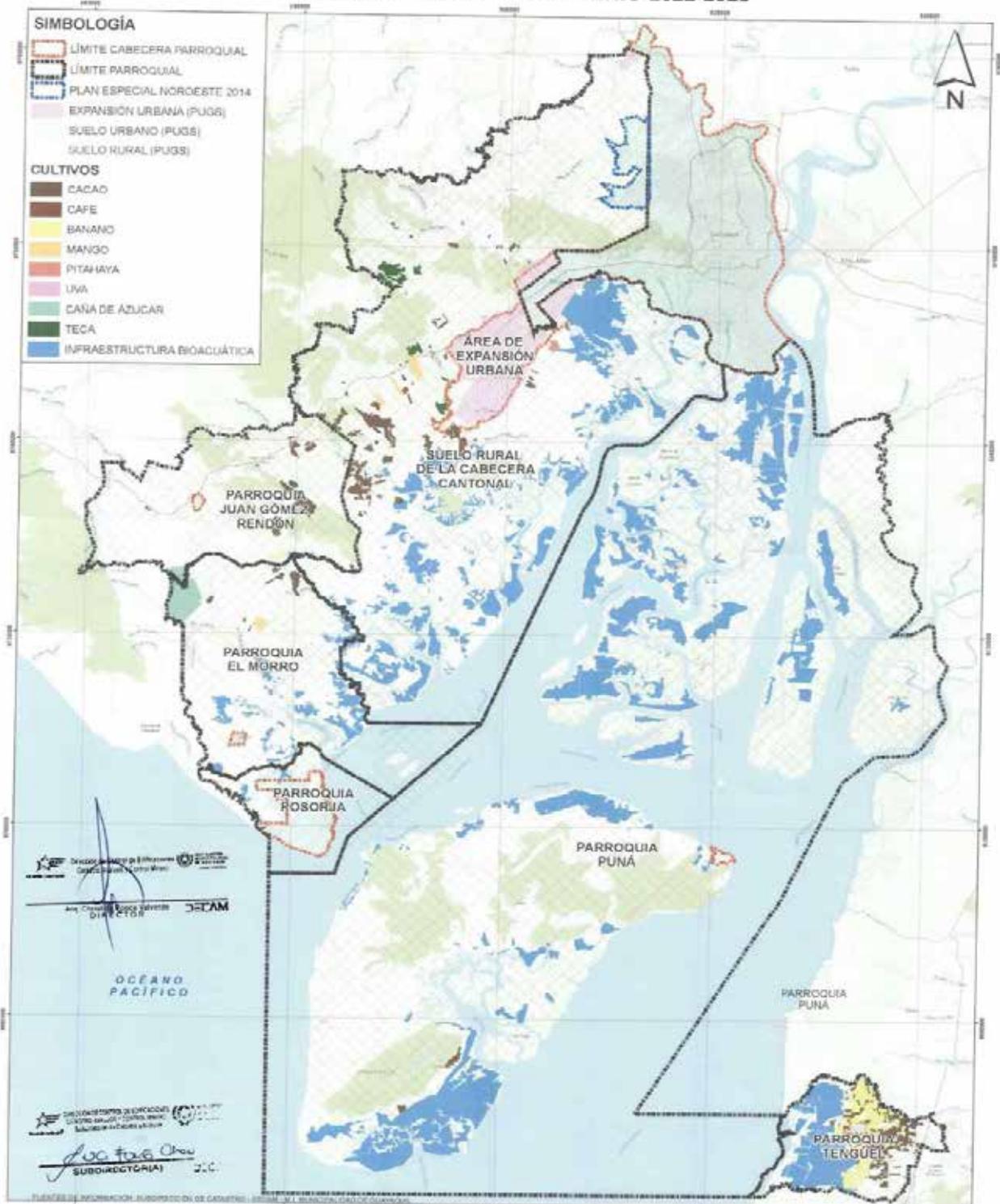




MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

ANEXO B.

TIPO DE CULTIVOS PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL BIENIO 2022-2023





MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

c) FORMATO VALIDACIÓN

FORMATO DE VALIDACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

<p>GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS ESC:</p> <p style="text-align: center;">RC: XXXX IP: XXXX ÁREA = 7 HAS.</p>	<p>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESC:</p> <p style="text-align: center;">RC: XXXX IP: XXXX ÁREA = 7 HAS.</p>	<p>UBICACIÓN</p> <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO CATASTRAL: IDENTIFICACIÓN PREDIAL:</p>	<p>VALIDACIÓN DE PREDIO RÚSTICO</p> <p>RESPONSABLE(S):</p> <p>RESPONSABLE TÉCNICO:</p> <p>FECHA:</p> <p>ESCALA:</p>																																										
<p>EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS POLÍGONOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS EXISTENTES EN EL CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS. DETALLAR EN CADA LINDERO LOS SEÑALAMIENTOS QUE CONFORMAN LOS MISMOS E INDICAR SU SUMATORIA TOTAL. EJEMPLO: LINDERO NORTE (P1-P3) CON 20.00+5.50 = 25.50 M.</p>		<p>EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS ENTRE EL ÁREA ESTABLECIDA EN LA ESCRITURA EN RELACIÓN CON EL CÁLCULO DE LAS MENSURAS INDICADAS EN LA MISMA, DEBERÁ DETALLAR UNA NOTA ACLARATORIA.</p>																																											
<p>CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN ESCRITURAS RC: XXXX IP: XXXX</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>LINDEROS</th> <th>MENSURAS</th> </tr> <tr> <td>NORTE: (P1-P3)</td> <td>20,00+5,50 = 25,50 M</td> </tr> <tr> <td>SUR: (P5-P7)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTE: (P3-P5)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OESTE: (P1-P7)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td>7 HAS.</td> </tr> </table>		LINDEROS	MENSURAS	NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M	SUR: (P5-P7)		ESTE: (P3-P5)		OESTE: (P1-P7)		ÁREA	7 HAS.	<p>CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RC: XXXX IP: XXXX</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>LINDEROS</th> <th>MENSURAS</th> </tr> <tr> <td>NORTE: (P1-P3)</td> <td>20,00+5,50 = 25,50 M</td> </tr> <tr> <td>SUR: (P5-P7)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTE: (P3-P5)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OESTE: (P1-P7)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td>7 HAS.</td> </tr> </table>		LINDEROS	MENSURAS	NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M	SUR: (P5-P7)		ESTE: (P3-P5)		OESTE: (P1-P7)		ÁREA	7 HAS.																		
LINDEROS	MENSURAS																																												
NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M																																												
SUR: (P5-P7)																																													
ESTE: (P3-P5)																																													
OESTE: (P1-P7)																																													
ÁREA	7 HAS.																																												
LINDEROS	MENSURAS																																												
NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M																																												
SUR: (P5-P7)																																													
ESTE: (P3-P5)																																													
OESTE: (P1-P7)																																													
ÁREA	7 HAS.																																												
<p>CUADRO DE COORDENADAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>PUNTO</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		PUNTO	X	Y	1			2			3			4			5			6			7			8			9			<p>CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>ÁREA (HAS.)</th> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SEMBRÍO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASAS, BARRIO, TETA, PANTO, CAÑE, CAÑA DE AZÚCAR, ETC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PISCINAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CAMARONERAS</td> <td></td> </tr> </table>		DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)	CONSTRUCCIONES		SEMBRÍO		CASAS, BARRIO, TETA, PANTO, CAÑE, CAÑA DE AZÚCAR, ETC.		PISCINAS		CAMARONERAS	
PUNTO	X	Y																																											
1																																													
2																																													
3																																													
4																																													
5																																													
6																																													
7																																													
8																																													
9																																													
DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)																																												
CONSTRUCCIONES																																													
SEMBRÍO																																													
CASAS, BARRIO, TETA, PANTO, CAÑE, CAÑA DE AZÚCAR, ETC.																																													
PISCINAS																																													
CAMARONERAS																																													
<p>CUADRO DE DIFERENCIA DE ÁREAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS</th> <th>ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</th> <th>DIFERENCIA DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	DIFERENCIA DE ÁREAS				<p>RESPONSABLE TÉCNICO:</p> <p>FECHA:</p> <p>ESCALA:</p>																																					
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	DIFERENCIA DE ÁREAS																																											



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

d) FORMATO VALIDACIÓN EN CONJUNTO

FORMATO DE VALIDACIÓN EN CONJUNTO DE PREDIOS RÚSTICOS

<p>GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS ESC:</p>	<p>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESC:</p>	<p>UBICACIÓN</p> <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO CATASTRAL 1: IDENTIFICACIÓN PREDIAL 1: REGISTRO CATASTRAL 2: IDENTIFICACIÓN PREDIAL 2:</p> <p>VALIDACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS</p> <p>RC: XXXX IP: XXXX Número de predio (s):</p> <p>RC: XXXX IP: XXXX Número de predio (s):</p> <p>RESPONSABLE TÉCNICO: "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"</p> <p>FECHA: _____ LUGAR: _____</p>	<p>CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN ESCRITURAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>LINDEROS</th> <th>MENSURAS</th> </tr> <tr> <td>NORTE: (P1-P3)</td> <td>20,00+5,50 = 25,50 M</td> </tr> <tr> <td>SUR: (P5-P11)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTE: (P6-P3)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OESTE: (P1-P11)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td>? HAS.</td> </tr> </table> <p>RC: XXXX IP: XXXX</p> <p>CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>LINDEROS</th> <th>MENSURAS</th> </tr> <tr> <td>NORTE: (P11-P6)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUR: (P7-P9)</td> <td>30 M.</td> </tr> <tr> <td>ESTE: (P6-P7)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>OESTE: (P5-P11)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td>? HAS.</td> </tr> </table> <p>RC: XXXX IP: XXXX</p>	LINDEROS	MENSURAS	NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M	SUR: (P5-P11)		ESTE: (P6-P3)		OESTE: (P1-P11)		ÁREA	? HAS.	LINDEROS	MENSURAS	NORTE: (P11-P6)		SUR: (P7-P9)	30 M.	ESTE: (P6-P7)		OESTE: (P5-P11)		ÁREA	? HAS.																																							
LINDEROS	MENSURAS																																																																	
NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M																																																																	
SUR: (P5-P11)																																																																		
ESTE: (P6-P3)																																																																		
OESTE: (P1-P11)																																																																		
ÁREA	? HAS.																																																																	
LINDEROS	MENSURAS																																																																	
NORTE: (P11-P6)																																																																		
SUR: (P7-P9)	30 M.																																																																	
ESTE: (P6-P7)																																																																		
OESTE: (P5-P11)																																																																		
ÁREA	? HAS.																																																																	
		<p>CUADRO DE COORDENADAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PUNTO</th> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	PUNTO	X	Y	1			2			3			4			5			6			7			8			9			10			11			12			<p>CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>ÁREA (HAS.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>CONSTRUCCIONES</td><td></td></tr> <tr><td>SEMBRIO</td><td></td></tr> <tr><td>CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.</td><td></td></tr> <tr><td>PISCINAS</td><td></td></tr> <tr><td>CAMARONERAS</td><td></td></tr> <tr><td>DESCRIPCIÓN</td><td></td></tr> <tr><td>CONSTRUCCIONES</td><td></td></tr> <tr><td>SEMBRIO</td><td></td></tr> <tr><td>CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.</td><td></td></tr> <tr><td>PISCINAS</td><td></td></tr> <tr><td>CAMARONERAS</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>RC: XXXX IP: XXXX</p>	DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)	CONSTRUCCIONES		SEMBRIO		CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.		PISCINAS		CAMARONERAS		DESCRIPCIÓN		CONSTRUCCIONES		SEMBRIO		CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.		PISCINAS		CAMARONERAS	
PUNTO	X	Y																																																																
1																																																																		
2																																																																		
3																																																																		
4																																																																		
5																																																																		
6																																																																		
7																																																																		
8																																																																		
9																																																																		
10																																																																		
11																																																																		
12																																																																		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)																																																																	
CONSTRUCCIONES																																																																		
SEMBRIO																																																																		
CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.																																																																		
PISCINAS																																																																		
CAMARONERAS																																																																		
DESCRIPCIÓN																																																																		
CONSTRUCCIONES																																																																		
SEMBRIO																																																																		
CHACAS, BARRIO, TELA, MANOS, CAJE, CALLES, ACCESOS, ETC.																																																																		
PISCINAS																																																																		
CAMARONERAS																																																																		
		<p>CUADRO DE DIFERENCIA DE ÁREAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ÁREA SEGÚN ESCRITURAS</th> <th>ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</th> <th>DIFERENCIA DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>RC: XXXX IP: XXXX</p>	ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	DIFERENCIA DE ÁREAS																																					<p>RESPONSABLE TÉCNICO "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"</p> <p>FECHA: _____ LUGAR: _____</p>																								
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	DIFERENCIA DE ÁREAS																																																																



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

e) FORMATO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE HITOS

FORMATO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE LOS HITOS COLOCADOS EN SITIO.

FOTO	HITO
	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-? X: ***** Y: *****



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

f) FORMATO DE DECLARACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS



SOLICITUD No.		
DÍA	MES	AÑO

DECLARACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA, CULTIVOS Y/O INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA

Tipo de persona		Tipo de declaración		
Natural	<input type="checkbox"/>	Jurídica	<input type="checkbox"/>	
		Edificación	<input type="checkbox"/>	Cultivo
			<input type="checkbox"/>	Infraestructura bioac.
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DATOS DEL PROPIETARIO	Nombres y apellidos / Razón Social		C.I./RUC
	Nombres y apellidos de representante legal (solo si aplica)		C.I./RUC de representante legal
	Dirección domiciliaria	Correo electrónico	Número de teléfono

DATOS DE LA PERSONA AUTORIZADA	Tipo de autorización		Nombres y apellidos		C.I./RUC
	Autorizado	<input type="checkbox"/>	Apoderado	<input type="checkbox"/>	
	Dirección domiciliaria	Correo electrónico	Número de teléfono		

Código catastral		Dirección del predio		Parroquia
REGISTRO CATASTRAL	IDETIFICACION PREDIAL			

DETALLE DE CADA UNA DE LAS EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTREN CONSTRUIDAS DENTRO DEL PREDIO

Edificación principal		Edificación anexo 1		Edificación anexo 2	
Cantidad de pisos		Cantidad de pisos		Cantidad de pisos	
Altura (metros)		Altura (metros)		Altura (metros)	
Área de construcción (m ²)		Área de construcción (m ²)		Área de construcción (m ²)	
Uso de la edificación		Uso de la edificación		Uso de la edificación	
Construcción terminada		Construcción terminada		Construcción terminada	
Antigüedad de la edificación (años)		Antigüedad de la edificación (años)		Antigüedad de la edificación (años)	
Materiales de construcción		Materiales de construcción		Materiales de construcción	
Estructuras		Estructuras		Estructuras	
Paredes		Paredes		Paredes	
Pisos		Pisos		Pisos	
Sobrepisos / Acabados		Sobrepisos / Acabados		Sobrepisos / Acabados	
Cubierta		Cubierta		Cubierta	
Tumbado		Tumbado		Tumbado	

SEMBRIO	
TIPO	ÁREA
CACAO	
CAFE	
BANANO	
CAÑA DE AZUCAR	
TECA	
UVA	
PITAHAYA	

INFRAESTRUCTURA BIOACUATICO		
N° DE PISCINAS	ÁREA	ESTADO

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD			
PROPIETARIO	RESPONSABLE TÉCNICO	REPRESENTANTE LEGAL	NO USAR (USO EXCLUSIVO DE LA INSTITUCIÓN)



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL PROPIETARIO		
<p>Por medio de la presente, Yo _____ con número de cédula de ciudadanía N° _____ propietario del bien inmueble con registro catastral _____ identificación predial _____ ubicado en la parroquia rural _____ en concordancia con la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-2023, en conocimiento de las implicaciones legales en cuanto a la falsedad de documentos o declaraciones ante la administración pública, de manera libre y voluntaria declaro:</p>		
<p>1.- Ser propietario legal del bien inmueble cuyo código catastral se describe en el formulario.</p>		
<p>2.- Que la edificación construida no se encuentra en zona declarada de riesgo, no invade vía pública u otra propiedad privada, está en condiciones adecuadas para ser utilizada.</p>		
<p>Además, declaro la cuenta de correo electrónico registrada en el presente formulario para recibir las notificaciones por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.</p>		
DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL RESPONSABLE TÉCNICO (Solo en el caso de declaración de combinación)		
<p>Por medio de la presente, yo _____ con cédula de ciudadanía N° _____</p>		
<p>título legal y debidamente registrado en la plataforma web del Senescyt con código N° _____ declaro que la edificación presentada al Municipio de Guayaquil a través de este formulario, no representa riesgo a sus ocupantes o transeúntes, no invade vía pública u otra propiedad privada y se encuentra en condiciones adecuadas para ser utilizada.</p>		
<p>Esta declaración se realiza de manera libre, voluntaria y bajo juramento que la información y documentos proporcionados se sujetan estrictamente a la verdad, dejando constancia que nos sometemos a las sanciones civiles, penales y administrativas que sean aplicables en caso de incurrir en falsedades.</p>		
<p>Nota: La actualización catastral de la edificación declarada no implica que la Municipalidad de Guayaquil reconozca el cumplimiento de las normas técnicas de construcción por lo que, la Administración municipal se reserva el derecho de realizar todos los controles que considere pertinentes en ejercicio de sus competencias legales.</p>		
<p>IMPORTANTE: Si la presentación de la declaración se realiza a través de la ventanilla universal virtual (a través del sitio web municipal), deberá enviar este formulario debidamente firmado y escaneado, en conjunto con los demás requisitos en formato pdf.</p>		
FIRMAS DE RESPONSABILIDAD		
PROPIETARIO	RESPONSABLE TÉCNICO (Si aplica)	REPRESENTANTE LEGAL(Si aplica)
<p>_____</p>	<p>_____</p>	<p>_____</p>



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)



SOLICITUD No.		
DÍA	MES	AÑO

ANEXO 1 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Los abajo firmantes, propietarios del (de los) bien(es) inmueble(s) con código catastral firmamos en unión de acto la declaración conjunta con la finalidad de que el Municipio de Guayaquil proceda a la actualización catastral y/o del uso de la edificación, en concordancia con la

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2022-2023

Las firmas consignadas en el presente documento autoriza únicamente la actualización catastral de acuerdo al alcance de la mencionada ordenanza.

PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
Número de cédula	Número de cédula	Número de cédula
Nombres y apellidos	Nombres y apellidos	Nombres y apellidos
Firma _____	Firma _____	Firma _____

PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
Número de cédula	Número de cédula	Número de cédula
Nombres y apellidos	Nombres y apellidos	Nombres y apellidos
Firma _____	Firma _____	Firma _____

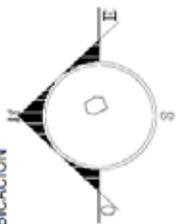
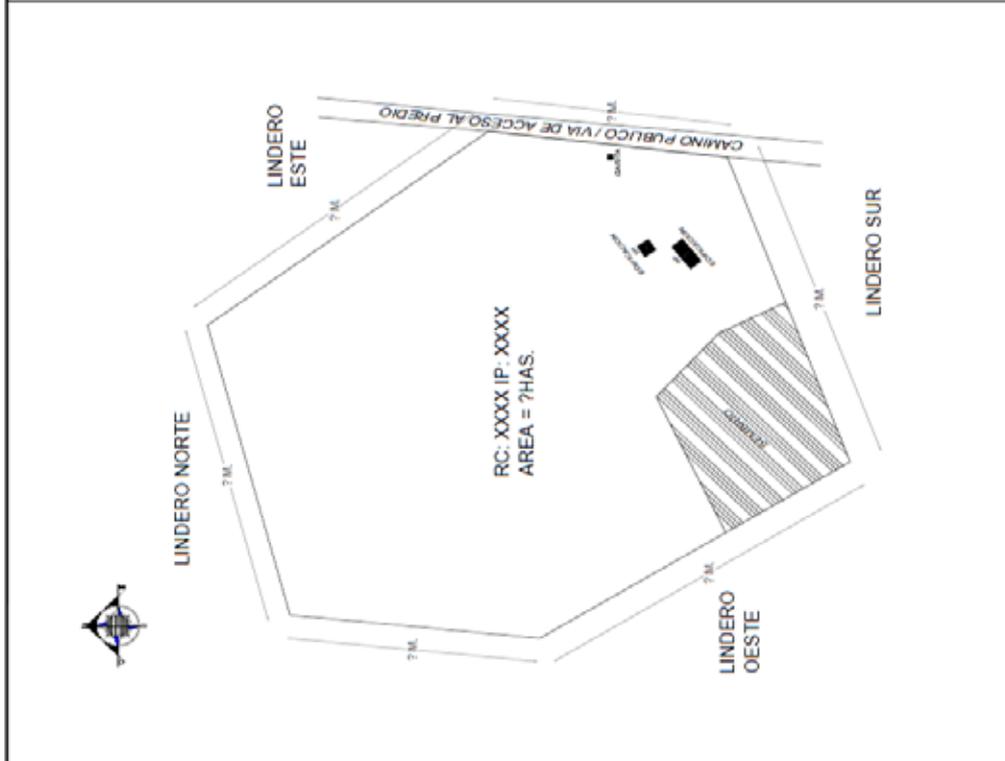
PROPIETARIO	PROPIETARIO	PROPIETARIO
Número de cédula	Número de cédula	Número de cédula
Nombres y apellidos	Nombres y apellidos	Nombres y apellidos
Firma _____	Firma _____	Firma _____



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL (GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)

g) FORMATO DE PLANO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS

FORMATO DE PLANO PARA ACTUALIZACIÓN DE DATOS

<p style="text-align: center;">UBICACIÓN</p>  <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO/CATASTRAL: IDENTIFICACIÓN PREDIAL:</p>	<p style="text-align: center;">PLANO DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS</p> <p>PROFESIONISTA (S):</p> <p style="font-size: small;">* En caso de que el predio conste con otros propietarios, deberá presentarse el consentimiento por escrito de los interesados. En caso de que el predio conste con otros propietarios, el presente deberá contener la firma de todos los propietarios.</p>	<p style="text-align: right;">RESPONSABLE TÉCNICO: _____ "_____"</p> <p style="font-size: x-small;">DIBUJO: TÉCNICO: ESCALA:</p>																																
<p style="text-align: center;">CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN ESCRITURAS RC: XXXX IP: XXXX</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">LINDEROS</th> <th>MENSURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NORTE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUR</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OESTE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA</td> <td colspan="2">? HAS.</td> </tr> </tbody> </table>	LINDEROS		MENSURA	NORTE			SUR			ESTE			OESTE			ÁREA	? HAS.		<p style="text-align: center;">CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">DESCRIPCIÓN</th> <th rowspan="2">ÁREA (HAS.)</th> <th colspan="2">CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</th> </tr> <tr> <th>CONSTRUCCIONES</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SEMBRÍO (CACAO, MAÍZ, TRIGO, MANGU, CAFÉ, CHAYOTE, AJUÍCAR, ETC.)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS		CONSTRUCCIONES		SEMBRÍO (CACAO, MAÍZ, TRIGO, MANGU, CAFÉ, CHAYOTE, AJUÍCAR, ETC.)				INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA				
LINDEROS		MENSURA																																
NORTE																																		
SUR																																		
ESTE																																		
OESTE																																		
ÁREA	? HAS.																																	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (HAS.)	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS																																
		CONSTRUCCIONES																																
SEMBRÍO (CACAO, MAÍZ, TRIGO, MANGU, CAFÉ, CHAYOTE, AJUÍCAR, ETC.)																																		
INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA																																		