



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 185

**Quito, viernes 27 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

24 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895



**M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**

ORDENANZA MUNICIPAL:

- **Que establece el avalúo de los predios rurales,
para el bienio 2020 - 2021 3**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

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

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

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

EXPIDE:

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

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización, conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del Cantón Guayaquil, para el bienio “2020 - 2021”.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 6.- Catastro predial.- Es el inventario territorial oficial y sistemático de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo con base en un modelo catastral 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 o registro catastral; las posesiones, y otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación, también tendrán la correspondiente ficha catastral predial rural.
- 6.2. Aspectos físico-técnicos:** Corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, conforme a la información georreferenciada en coordenadas de Proyección UTM Datum WGS-84, el planimétrico, y el altimétrico con sus respectivos linderos, mensuras, vías de acceso, superficie y los elementos físicos que existieran en el lote, que será documento habilitante previo a la validación realizada por la Municipalidad, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de todo título de transferencia de dominio de los predios rurales, que se ingresará de forma sistemática en la base de datos alfanumérica del catastro rural.

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

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

- 7.1. El catastro de la propiedad rural.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un registro catastral o código catastral, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad.
- 7.2. El registro individual del predio.-** Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral, mediante registros catastrales o códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica; contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - 7.2.1.** Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria.
 - 7.2.2.** Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que consta la información sobre las construcciones existentes, debidamente georreferenciados en el sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.
 - 7.2.3.** Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y Modificaciones. Incluye: áreas según escritura y levantamiento, valor por hectárea y por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Página 4 de 14

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

- 7.2.4. El código catastral según las "Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbano-rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros" (Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 853 de fecha 03 de octubre de 2016), y se implementarán a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

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

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

- 7.3.1 Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las construcciones existentes;
- 7.3.2 Fotografías aéreas;
- 7.3.3 Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones; y.
- 7.3.4 Levantamiento topográfico georreferenciado y altimétrico con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) (R.T.K) o estaciones totales.

Artículo 8.- El valor de la Propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios, de conformidad con lo establecido en el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

- 8.1.1 **Método comparativo o de Mercado.-** Procedimiento mediante el cual se considera el valor de la parcela o lote asignado por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total.
- 8.1.2 **Valor base.-** Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas rurales del cantón, se aplicarán los valores bases del suelo por hectárea de acuerdo a la zona de influencia, capacidad uso de la tierra (CLIRSEN).
El detalle de los valores base por hectárea del cantón Guayaquil, quedan definidos según las tablas de valores base TABLA # 1
- 8.1.3 Tablas de valores base por Ha. de tierra y zona de influencia.

TABLA 1

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

ZONA 3	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS AGRÍCOLAS (ANTES PASCUALES)	II	\$13.868,10
			III	\$12.606,50
			IV	\$10.337,90
			V	\$8.572,80
			VI	\$6.933,10
			VII	\$5.673,40
			VIII	\$5.042,60
		PREDIOS AGRICOLAS (ANTES CHONGON)	II	\$8.804,60
			III	\$8.004,70
			IV	\$6.564,50
			V	\$5.443,50
			VI	\$4.402,30
			VII	\$3.602,40
			VIII	\$3.201,50

ZONA 4	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL- SALINAS (ANTES CHONGON)	II	\$15.931,50
			III	\$14.483,70
			IV	\$11.876,90
			V	\$9.849,60
			VI	\$7.966,70
			VII	\$6.517,00
			VIII	\$5.793,10
	JUAN GÓMEZ RENDÓN Y MORRO	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-SALINAS Y PROGRESO-PLAYAS	II	\$10.621,00
			III	\$9.655,80
			IV	\$7.917,30
			V	\$6.566,40
			VI	\$5.310,50
			VII	\$4.345,30
			VIII	\$3.862,70
	POSORJA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PLAYAS - DATA - POSORJA	II	\$10.556,40
			III	\$9.596,90
			IV	\$7.869,80
			V	\$6.526,50
			VI	\$5.278,20
			VII	\$4.318,70
			VIII	\$3.838,00

ZONA 5	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2020-2021
	JUAN GÓMEZ RENDÓN	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO PLAYAS	II	\$8.736,20
			III	\$7.942,00
			IV	\$6.513,20
			V	\$5.399,80
			VI	\$4.368,10
			VII	\$3.573,90
			VIII	\$3.176,80
	MORRO	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO- PLAYAS, NI LOS MANGLARES	II	\$6.988,20
			III	\$6.353,60
			IV	\$5.209,80
			V	\$4.320,60
			VI	\$3.494,10
			VII	\$2.859,50
			VIII	\$2.542,20
	POSORJA	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA DATA POSORJA, NI LOS MANGLARES	II	\$5.738,00
			III	\$5.217,40
			IV	\$4.276,90
			V	\$3.547,30
			VI	\$2.869,00
			VII	\$2.348,40
			VIII	\$2.086,20
	TENGUEL	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PANAMERICANA, NI LOS MANGLARES	II	\$5.738,00
			III	\$5.217,40
			IV	\$4.276,90
			V	\$3.547,30
			VI	\$2.869,00
			VII	\$2.348,40
			VIII	\$2.086,20
	PUNÁ	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS MANGLARES	II	\$3.262,30
			III	\$2.965,90
			IV	\$2.432,00
			V	\$2.015,90
			VI	\$1.630,20
			VII	\$1.333,80
			VIII	\$1.185,60

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

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

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

TABLA 2CUADRO DE VALORES POR m² PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO RECREACIONAL E INDUSTRIAL Y COMERCIAL

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

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

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m²)		VALOR POR m² 2020-2021
		DESDE	HASTA	
AREA DE EXPANSION URBANA DE GUAYAQUIL (ANTES PASCULES Y CHONGON)	SE CONSIDERA LOTES DE USO HABITACIONA L A AQUELLOS LOTES MENORES A 10,000 M² = 1 HA Y QUE NO TENGA ACTIVIDAD AGRICOLA	1 m²	1 000 m²	\$3,51
		1.001 m²	5.000 m²	\$3,01
		5.001 m²	10.000 m²	\$2,51
POSORJA		1 m²	1.000 m²	\$3,22
		1.001 m²	2.000 m²	\$2,93
		2.001 m²	3.000 m²	\$2,66
		3.001 m²	5.000 m²	\$2,47
		5.001 m²	10,000 m²	\$2,28
JUAN GÓMEZ RENDÓN		1 m²	1 000 m²	\$2,53
		1.001 m²	5.000 m²	\$2,30
		5.001 m²	10.000 m²	\$2,00
TENQUEL		1 m²	1.000 m²	\$3,22
		1.001 m²	2.000 m²	\$2,93
		2.001 m²	3.000 m²	\$2,66
		3.001 m²	5.000 m²	\$2,47
		5.001 m²	10,000 m²	\$2,28
EL MORRO		1 m²	1.000 m²	\$1,52
		1.001 m²	5.000 m²	\$1,33
		5.001 m²	10.000 m²	\$1,14
PUNÁ (ESTUARIO)		1 m²	1.000 m²	\$0,76
		1.001 m²	5.000 m²	\$0,57
		5.001 m²	10.000 m²	\$0,38

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

8.1.5 Características de las clases de tierra TABLA # 3

TABLA 3

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA									
CLASE	AGRÍCOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCIÓN DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSIÓN	PUNTAJES
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSIÓN LIGERA	DE 56 A 67
III	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADAMENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSIÓN MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO BUENAS PARA BOSQUES PASTOS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 3	DE 29 A 37
VI	NO APTA PARA CULTIVO BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN	RELIEVE PLANO DEL 25% AL 50%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 20 A 28
VII	NO APTA PARA CULTIVO BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN MUY 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 PRESERVACIÓN 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 (definido en la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil, TABLA # 4), los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

8.1.9 Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo del caso, para lo cual, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá adjuntar obligatoriamente el informe de avalúo realizado y firmado por un Perito calificado por la Superintendencia de Bancos y/o Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con el respectivo levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 y fotografías aéreas.

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

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

TABLA 4
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

TABLA 5

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

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

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

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

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

8.3.2 Aquellas Edificaciones que por su función y particularidad presenten características especiales, se valorarán puntualmente dependiendo del caso. El valor de reposición se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación, considerando los factores por depreciación.

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

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

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

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

Dicho levantamiento estará firmado por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada y el responsable técnico del mismo, todo lo cual será requisito obligatorio para la celebración de la escritura pública y para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón.

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

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

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

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA- Para el presente Bienio, el valor del Impuesto Predial Rural que deberán cancelar los propietarios de dichos inmuebles, será el mismo valor que pagaron en el Bienio anterior, con lo que dicho tributo no sufrirá ninguna variación.

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

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

ANEXOS DE PLANOS

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

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

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


Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL


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 2020-2021**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas 12 y 19 de diciembre de 2019, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 19 de diciembre de 2019


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

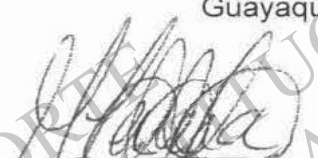
De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización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

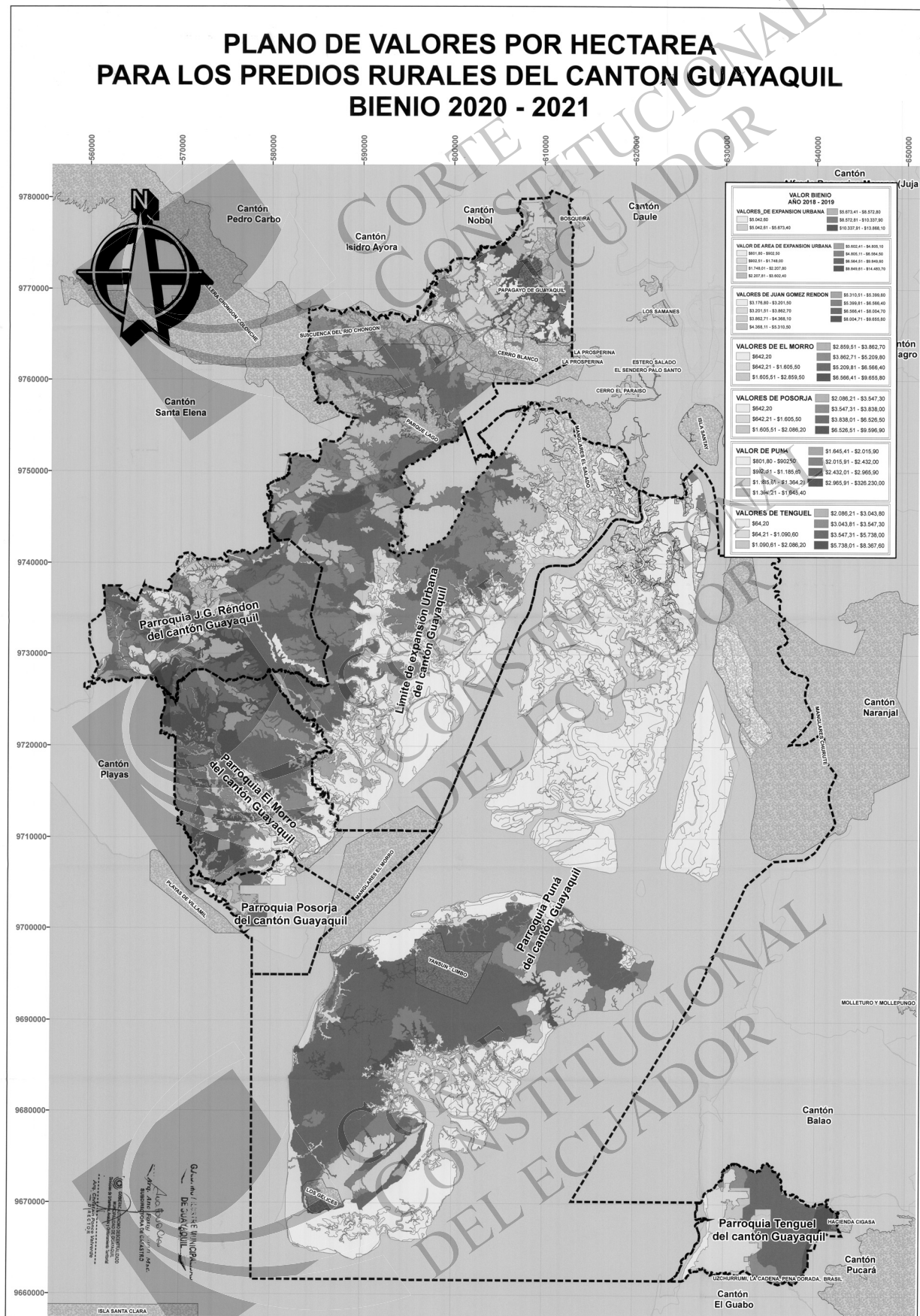
Guayaquil, 20 de diciembre de 2019


Dra. Cynthia Viteri Jiménez
ALCALDESA DE GUAYAQUIL

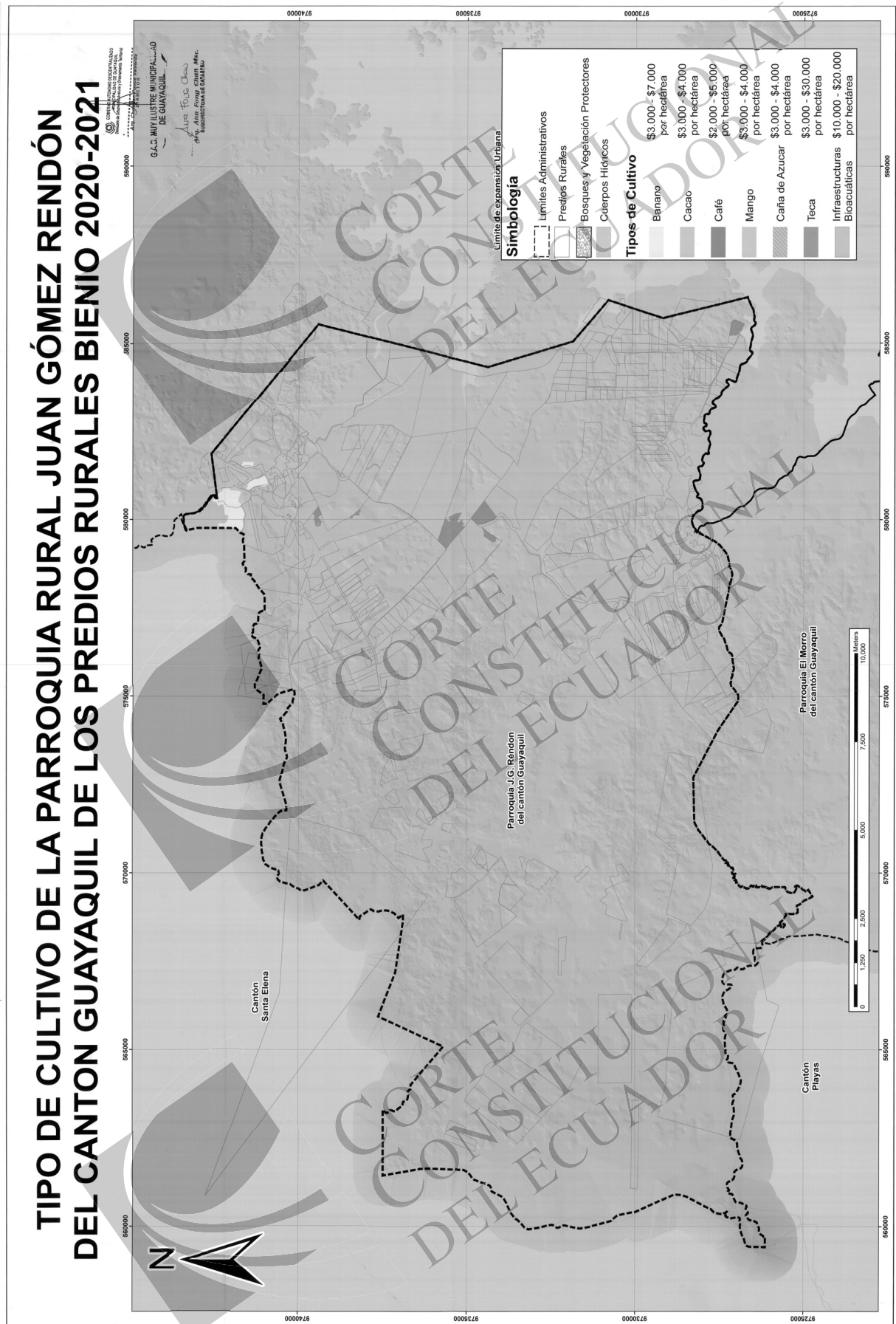
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria, la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL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

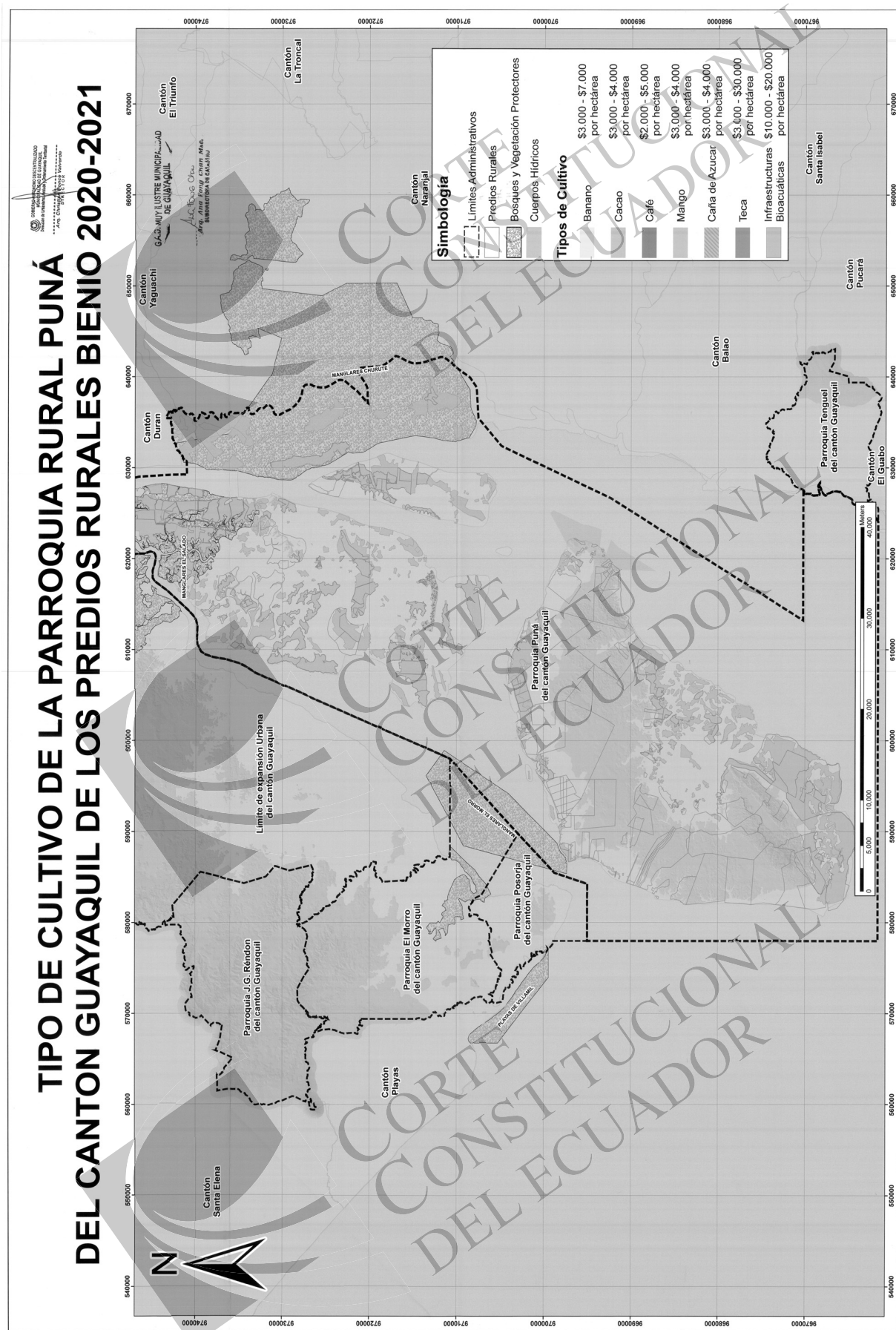
Guayaquil, 20 de diciembre de 2019


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

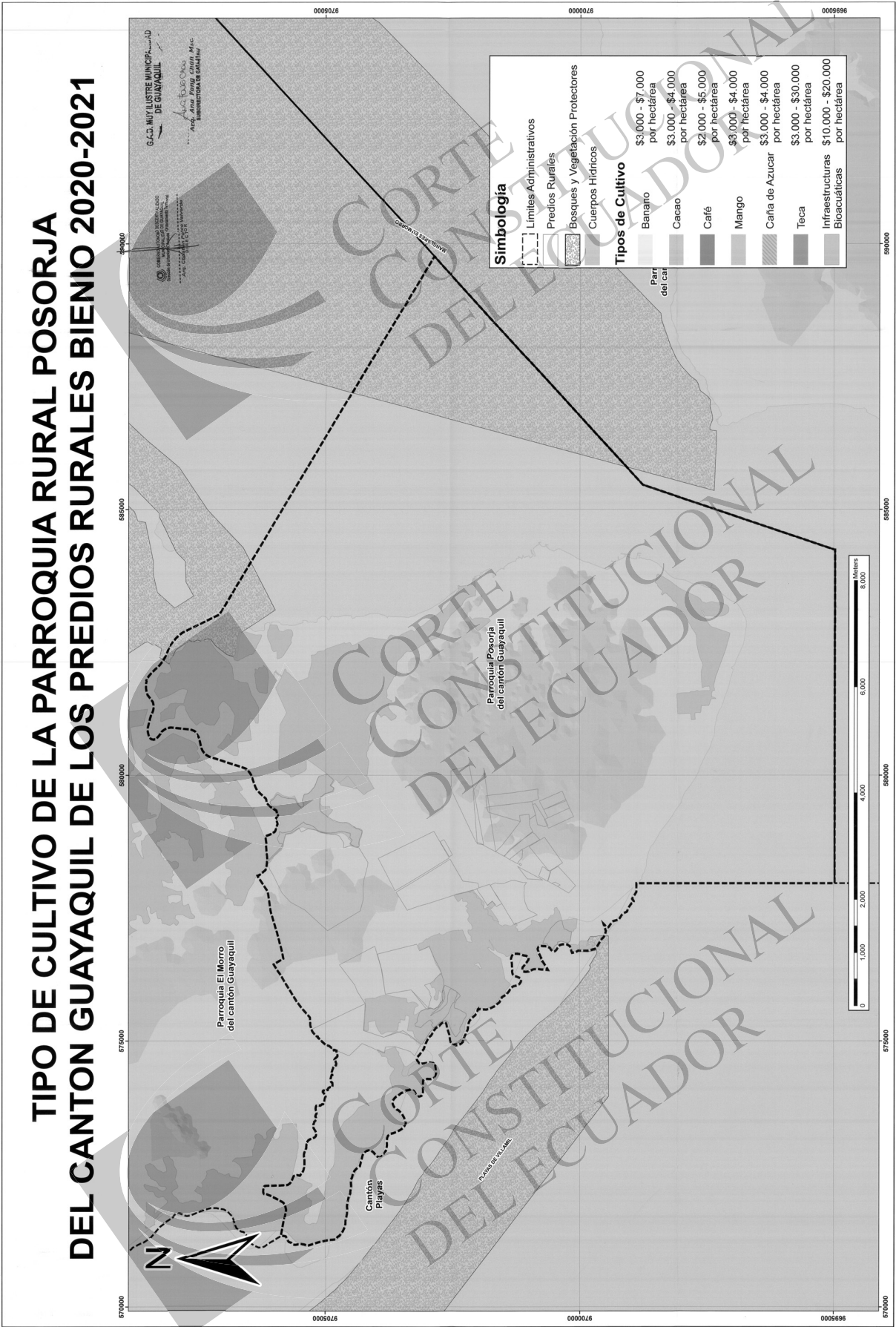


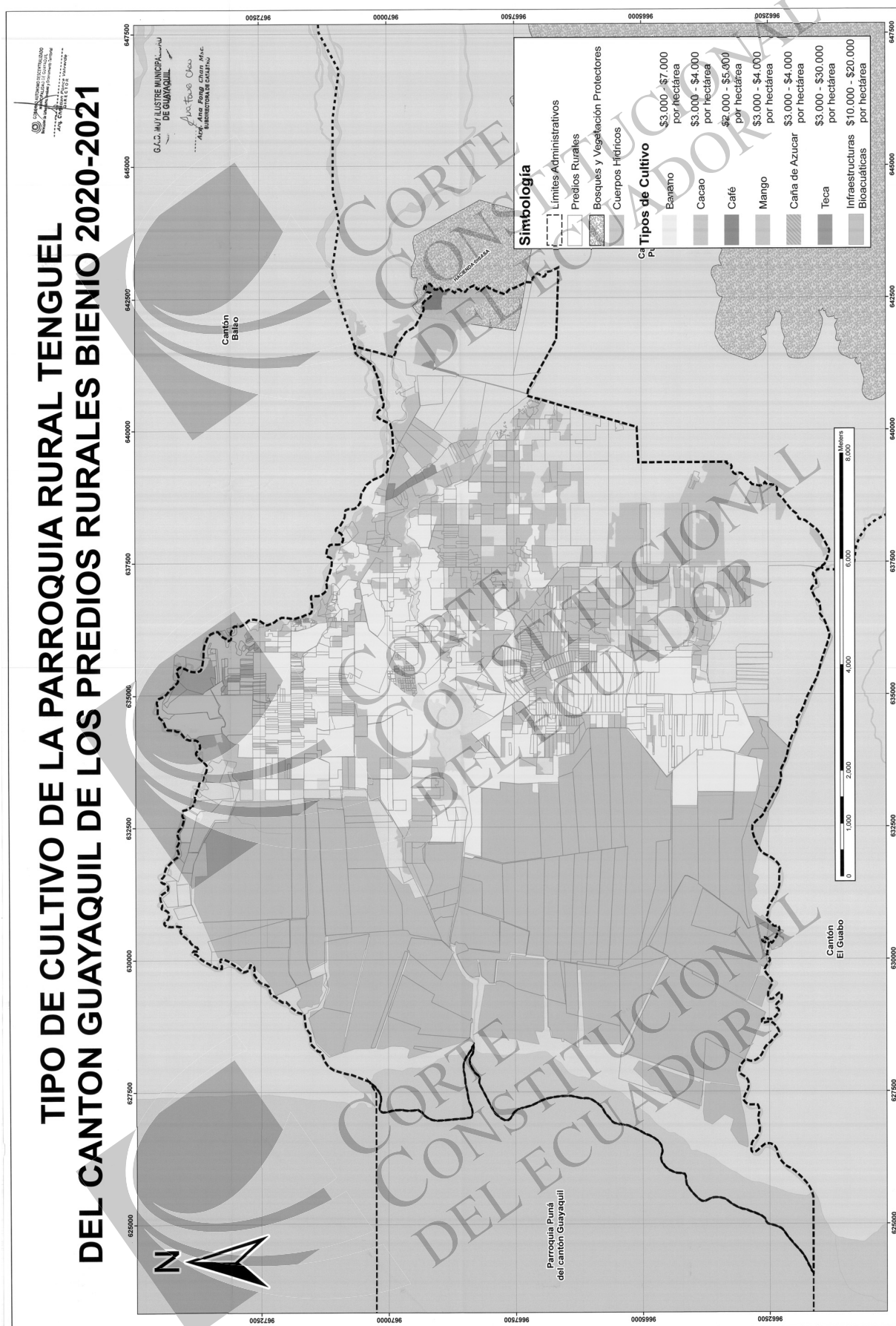
TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL JUAN GÓMEZ RENDÓN DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021

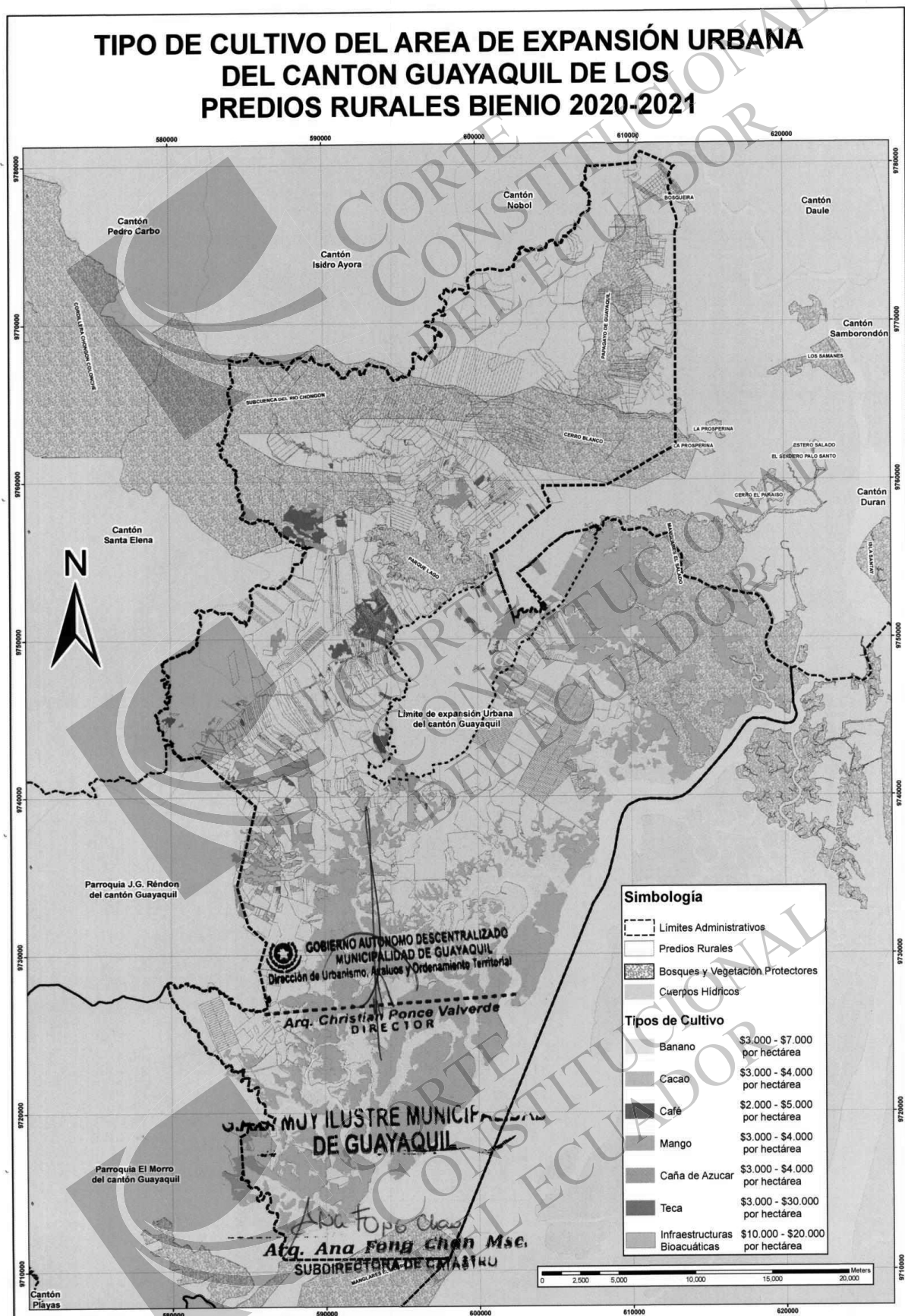




**TIPO DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL POSORJA
DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2020-2021**









REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

124 años

