



# REGISTRO OFICIAL

## ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Dr. Alfredo Palacio González  
Presidente Constitucional de la República

### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Año I -- Quito, Viernes 30 de Diciembre del 2005 -- N° 177

**DR. RUBEN DARIO ESPINOZA DIAZ**  
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez  
Dirección: Telf. 2901 - 629 -- Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540  
Distribución (Almacén): 2430 - 110 -- Mañosca N° 201 y Av. 10 de Agosto  
Sucursal Guayaquil: Calle Chile N° 303 y Luque -- Telf. 2527 - 107  
Suscripción anual: US\$ 250 -- Impreso en Editora Nacional  
2.300 ejemplares -- 64 páginas -- Valor US\$ 1.00

### SUMARIO:

	Págs.		Págs.
<b>FUNCION LEGISLATIVA</b>		<b>ACUERDO:</b>	
<b>LEY:</b>		<b>MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS:</b>	
2005-22 Ley de Creación de la Universidad Iberoamericana del Ecuador .....	2	324-2005 Expídense las normas relativas a la clausura del presupuesto y al cierre contable del ejercicio fiscal 2005 .....	9
<b>FUNCION EJECUTIVA</b>		<b>RESOLUCION:</b>	
<b>DECRETOS:</b>		<b>SERVICIO DE RENTAS INTERNAS:</b>	
972 Promuévese al inmediato grado superior a varios oficiales subalternos de la Fuerza Terrestre .....	3	DSRI-048-2005 Refórmase el Reglamento Orgánico Funcional .....	10
976 Nómbrase al ingeniero Oswaldo Aguilar Pesantes, Vocal - Presidente del Directorio de la Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar .....	4	<b>ORDENANZAS MUNICIPALES:</b>	
977 Expídense el Reglamento Sustitutivo del Reglamento para el Sistema de Acreditación de Peritos .....	4	- Gobierno Local del Municipio de Celica: Que regula la determinación, administrativa y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2006-2007 .	11
979 Modifícase el Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad, reformado mediante Decreto Ejecutivo N° 594 de 4 de octubre del 2005, publicado en el Registro Oficial N° 124 del 13 de octubre del 2005 ..	8	- Cantón Mejía: De aprobación del plano de precios del terreno urbano, los factores de corrección del terreno, parámetros para la valoración de las edificaciones y tarifas en las zonas urbanas y rurales que regirán para el bienio 2006-2007 .....	17
981 Dase de baja de las Fuerzas Armadas al MAYO. PLTO. AVC. Eusevio Alvino Osorio Vargas .....	8	- Cantón Mejía: De aprobación de la pro forma presupuestaria del ejercicio económico del año 2006 .....	23
		- Cantón Guayaquil: Que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales para el bienio 2006-2007 .....	24

	Págs.
- <b>Gobierno Municipal de Santo Domingo: De avalúos y catastros que determina el cálculo de impuesto de los predios urbanos y rurales para el bienio 2006-2007 .....</b>	41
- <b>Cantón Guayaquil: Que establece el avalúo de los predios rurales para el bienio 2006-2007 .....</b>	47
- <b>Cantón Cuenca: De aprobación del plano del valor del suelo urbano, urbano parroquial y plano de valor del suelo rural, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y las tarifas, que registrarán para el bienio 2006-2007 .....</b>	60

## PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Oficio N° 0000353

Quito, 22 de diciembre del 2005

Señor doctor  
RUBEN ESPINOZA DIAZ  
Director del Registro Oficial  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo que dispone la Constitución Política de la República, le remito para su publicación en el Registro Oficial, lo siguiente:

• **LEY DE CREACION DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DEL ECUADOR.**

Así mismo, se dignará encontrar el auténtico de la Ley, en mención, para que sea devuelta al Congreso Nacional, una vez que se publique en el Registro Oficial.

Atentamente,  
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

N° 2005-22

## EL CONGRESO NACIONAL

### Considerando:

Que la Constitución Política de la República del Ecuador, garantiza el desarrollo de la educación particular a través de la creación de instituciones de educación superior que formen profesionales con excelencia académica, científica y técnica;

Que la Carta Fundamental determina que la educación es derecho irrenunciable de las personas y deber inexcusable del Estado, la sociedad y la familia;

Que en la ciudad de Quito, el Instituto Benvenuto Cellini, institución que se proyecta a la Universidad Iberoamericana del Ecuador, viene funcionando desde octubre de 1994, con

las carreras de: Joyería, Ecoturismo, Gastronomía y Producción en Radio y Televisión, con el aval de la Universidad Técnica del Norte;

Que el proyecto académico presentado por los promotores de la Universidad Iberoamericana del Ecuador, cuenta con una propuesta académica debidamente sustentada, infraestructura acorde con las exigencias de la educación superior, instalaciones modernas, talleres y laboratorios, personal académico de alto nivel y, una planta administrativa sólidamente capacitada;

Que este proyecto universitario cuenta con los recursos económicos financieros necesarios para garantizar el eficiente cumplimiento de sus fines y objetivos;

Que en la República del Ecuador no existen actualmente instituciones de educación superior que ofrezcan las carreras de joyería y gemología, protección de áreas turísticas y otras, con las características curriculares de la oferta de la Universidad Iberoamericana del Ecuador, necesarias para impulsar el desarrollo del país;

Que el Consejo Nacional de Educación Superior CONESUP, en sesión del 22 de julio del 2004, emitió informe favorable para la creación de la Universidad Iberoamericana del Ecuador, según lo dispuesto en la misma Ley en su artículo 17, como consta en el documento emitido por el Presidente del Consejo Nacional de Educación Superior, el 10 de agosto del 2004; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente,

### LEY DE CREACION DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA DEL ECUADOR

**Art. 1.** Créase la Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, institución particular autofinanciada, de derecho privado, con personería jurídica, sin fines de lucro; de carácter autónomo, en los ámbitos: académico, administrativo y financiero. Sus actividades se regularán por las disposiciones de la Constitución Política de la República, la Ley de Educación Superior, su Reglamento, el Estatuto de la Universidad y sus reglamentos.

**Art. 2.** Se reconoce como patrocinador de la UNIBE, a la Fundación Castro para el desarrollo de las Artes y la Orfebrería y al Instituto Superior Benvenuto Cellini.

**Art. 3.** La Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, tendrá su sede en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha.

**Art. 4.** La Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, contará, en sus inicios, con las siguientes facultades y carreras profesionales:

#### Facultad de Artes y Comunicación

- Joyería.
- Estética y Cosmetología.
- Relaciones Públicas y Comunicación Organizacional.
- Comunicación y Producción en Radio y Televisión.

#### Facultad de Ciencias de la Administración

- Administración de Empresas.
- Ventas y Administración de Negocios. Finanzas.

Facultad de Turismo y Hotelería

- Administración Turística, Guianza y Gestión de Areas Protegidas.
- Administración de Servicios Ecoturísticos y Guianza de Montaña.
- Administración de Empresas Hoteleras.
- Gastronomía.

**Art. 5.** La Universidad Iberoamericana del Ecuador, respondiendo a las demandas del desarrollo nacional, y de acuerdo con sus disponibilidades económicas, podrá crear otras carreras, en sus diversas modalidades, de conformidad con la Ley de Educación Superior, su Reglamento y esta Ley.

**Art. 6.** El patrimonio y las fuentes de financiamiento de la Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, estarán constituidos por:

- a) Los bienes muebles y activos de propiedad del patrocinador, que fueron transferidos a favor de la Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, mediante escritura pública de acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes;
- b) Los provenientes del régimen de matrículas y aranceles de los estudiantes;
- c) Los recursos auto generados y aquellos provenientes de la cooperación nacional e internacional; y,
- d) Los recursos que provengan de legados y donaciones que le hicieren a la Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, a título de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras.

La Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, no recibirá asignación alguna, proveniente del Presupuesto del Estado.

**Art. 7.** La Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, concederá becas a sus estudiantes, en concordancia con la Ley de Educación Superior.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** La Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, durante los cinco años siguientes a su aprobación, no podrá crear extensiones ni ofertar cursos de postgrados.

**SEGUNDA.-** Para efectos de organización administrativa, funcionamiento y designación de las autoridades de la Universidad Iberoamericana del Ecuador, UNIBE, se designa al Pleno del CONESUP, para que actúe y supervise dichos procesos y el cumplimiento de la transferencia de dominio de todos los bienes de la Universidad.

**TERCERA.-** Los patrocinadores de la Universidad Iberoamericana del Ecuador UNIBE, serán los responsables de la organización de la Universidad de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Educación Superior y hasta tanto, éstos designarán a un representante que se encargará del Rectorado.

**CUARTA.-** El máximo organismo colegiado superior de la Universidad, que se designe de conformidad con la Ley de Educación Superior y su Reglamento, dentro de los

sesenta días posteriores a su conformación, elaborará el Estatuto de la Universidad y lo someterá a la aprobación del Consejo Nacional de Educación Superior CONESUP.

#### DISPOSICION FINAL

La presente Ley, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la sala de sesiones del Congreso Nacional, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

f.) Dra. Cynthia Viteri Jiménez de Villamar, Primera Vicepresidenta del Congreso Nacional, Encargada de la Presidencia.

f.) Dr. John Argudo Pesántez, Secretario General.

Palacio Nacional, en Quito, a veinte de diciembre del dos mil cinco.

PROMULGUESE.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

---

N° 972

**Dr. Alfredo Palacio G.  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA**

En ejercicio de las atribuciones que le conceden los artículos 171 numeral 14 concordante con el 179 numeral 2 de la Constitución Política de la República del Ecuador en vigencia y el artículo 25 lit. a) reformado de la Ley de Personal de Las Fuerzas Armadas; y a solicitud del señor Ministro de Defensa Nacional, previa resolución del Consejo de Oficiales Subalternos de la Fuerza Terrestre, constante en oficio No. 2005-0185-E-1-ko-t.COSB, de fecha 30 de noviembre del 2005,

**Decreta:**

Art. 1°.- Por haber cumplido con los requisitos determinados en los artículos 117 y 122 lit. a) de la Ley de Personal de las Fuerzas Armadas y por existir las vacantes respectivas PROMUEVASE al inmediato grado superior, con derecho a bonificación de ascenso y sin derecho a reclamo económico (sueldo retroactivo) con la fecha que se indica, a los siguientes señores Oficiales:

LISTA DE PROMOCION DEFINITIVA DE OFICIALES  
SUBALTERNOS DE ARMA DE LA FUERZA  
TERRESTRE, CORRESPONDIENTE AL AÑO 2004.

TENIENTES:

PROMOCION No. 95 DEL 10 DE AGOSTO DE 1999  
CON FECHA 10 DE AGOSTO DEL 2004

ARMA:

1400336515 I. RIVADENEIRA TORRES WILSON EDMUNDO, quién para fines de antigüedad constará a continuación del señor CAPT. DE I. VACA PUGA BYRON ENRIQUE.

1711025484 I. MOYA TENESACA JOSE BENJAMIN, quién para fines de antigüedad constará a continuación del señor CAPT. DE C.B. DIAZ TERAN ANGEL PATRICIO.

TENIENTES:

PROMOCION No. 93 DEL 10 DE AGOSTO DE 1999  
CON FECHA 10 DE AGOSTO DEL 2004

SERVICIOS:

1708974223 INT. JACOME ARMAS EDISON FRANCISCO, quién para fines de antigüedad constará a continuación del señor CAPT. DE M.G. CAPELO BADILLO ALDO GRIVALDY.

1710805969 M.G. GUERRA GUERA LUIS GONZALO, quién para fines de antigüedad constará a continuación del señor CAPT. DE INT. PROAÑO VELA RENE PATRICIO.

Art. 2º.- El señor Ministro de Defensa Nacional queda encargado de la ejecución del presente decreto.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 21 de diciembre del 2005.

f.) Dr. Alfredo Palacio G., Presidente Constitucional de la República.

f.) Grad. (r) Oswaldo Jarrín Román, Ministro de Defensa Nacional.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

N° 976

**Alfredo Palacio González  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA**

En consideración a la terna remitida por el señor Gral. Oswaldo Jarrín Román, Ministro de Defensa Nacional y Presidente del Consejo Nacional de la Marina Mercante y Puertos, constante en oficio No. CNMMP-PRES-390-0 del 26 de octubre del 2005; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 171 numeral 10 de la Constitución Política de la República y la letra a) del Art. 7 de la Ley de Régimen Administrativo Portuario Nacional,

**Decreta:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Nombrar al señor ingeniero Oswaldo Aguilar Pesantes, como Vocal Presidente del Directorio de la Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Este decreto entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 21 de diciembre del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

N° 977

**Alfredo Palacio González  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA  
REPUBLICA**

**Considerando:**

Que la Ley reformativa a la Ley Orgánica del Ministerio Público, expedida el 25 de mayo del 2000, publicada en el Registro Oficial 100 del 16 de junio del mismo año, en su artículo 2 sustituye el texto del artículo 3 y señala en el literal h), entre los deberes y atribuciones del Ministerio Público, establecer y reglamentar un sistema de acreditación de peritos en las diferentes disciplinas;

Que el Reglamento para el Sistema de la Acreditación de Peritos fue expedido por el Presidente Constitucional de la República el 9 de marzo de 2001 y publicado en el Registro Oficial 288 del 20 de marzo del mismo año;

Que es necesario actualizar el mencionado Reglamento, de acuerdo con el sistema procesal penal actual, la realidad que atraviesa el país y las necesidades del Ministerio Público; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República,

**Decreta:**

**Expedir el siguiente Reglamento Sustitutivo del Reglamento para el Sistema de Acreditación de Peritos.**

**CAPITULO I**

**AMBITO DE APLICACION**

Art. 1.- **Ambito de Aplicación.-** El sistema de acreditación de peritos en las diferentes disciplinas de la ciencia y del arte se desarrollará y funcionará conforme a las

disposiciones del presente reglamento, el mismo que rige para todos aquellos profesionales y técnicos que posean conocimientos académicos o técnicos especializados y que tengan la experiencia suficiente y necesaria para intervenir en calidad de peritos en las causas penales, en las investigaciones preprocesales y procesales penales.

Art. 2.- **Acreditación de peritos.**- El Ministerio Público es la única entidad que puede acreditar y nombrar peritos para que intervengan en las causas penales y en las investigaciones preprocesales y procesales penales.

Cualquier informe pericial que provenga de quien no tuviere la acreditación concedida en la forma y por los medios establecidos en este reglamento, no tendrá validez legal.

Art. 3.- **Capacidad para ejercer como perito.**- Podrán ejercer los cargos de perito, los profesionales o técnicos que tengan la formación o el conocimiento en las disciplinas en las cuales deban emitir sus informes, tales como:

- Medicina Humana:  
En las especializaciones de Psiquiatría, Psicología, Genética, Traumatología, Ginecología, Obstetricia, Patología, Endocrinología, Oftalmología, Optometría, Odontología, etc.
- Medicina Animal: Veterinaria
- Química: Química farmacológica, Bioquímica y Farmacia, Biología, Metalurgia, etc.
- Ingeniería en sus diversas especialidades:  
Industrial, Comercial, Química, Civil, Informática, de Alimentos, Ambiental, Agronómica, de Minas y Petróleos, Mecánica, de Telecomunicaciones, Textil.
- Ciencias Puras: Matemáticas, Física
- Criminalística
- Balística
- Grafología, Dactilografía
- Filatelia
- Traducción e interpretación de idiomas
- Numismática
- Fotografía
- Arquitectura
- Economía
- Banca y Finanzas
- Contabilidad
- Auditoría
- Bellas Artes como: Música, Pintura, Literatura, Arte Escénico, etc.

- Joyería
- Otras disciplinas del conocimiento humano que sean requeridas en las causas penales o en las investigaciones preprocesales y procesales penales.

## CAPITULO II

### DE LOS REQUISITOS PARA LA ACREDITACION DE PERITOS

Art. 4.- **Requisitos.**- Para ser acreditado perito por el Ministerio Público se requiere presentar, según el caso:

#### Documentación General:

- a) Solicitud dirigida al Ministro Fiscal General, especificando la especialidad pericial;
- b) Cédula de identidad y papeleta de votación, en original y copia;
- c) Record policial; y,
- d) Comprobante de pago;

#### Para Profesionales Académicos.- Adicionalmente:

- e) Título legalizado y registrado en el CONESUP, en original y copia, que acredite la formación académica en las ciencias de la especialidad cuya acreditación se solicita;
- f) Inscripción en el correspondiente Colegio Profesional y credencial vigente;
- g) Certificación de cumplimiento de obligaciones y de no haber sido sancionado por el Colegio Profesional;
- h) Declaración juramentada notariada de tener experiencia por más de tres años en peritajes;
- i) Tres certificados de probidad notoria e idoneidad de juzgados, fiscalías, institutos o entidades públicas y /o privadas en los que hayan prestado servicios en calidad de peritos documentólogos.

#### Para los Técnicos.- Adicionalmente:

- j) Tres certificados de honorabilidad, probidad notoria e idoneidad;
- k) Formación y experiencia en el arte objeto de la acreditación solicitada por más de tres años;
- l) Reconocida honradez y probidad certificadas por la asociación, gremio, organización o comunidad técnica a la que pertenece;
- m) Declaración juramentada notariada de tener experiencia de más de tres años en peritajes; y, tres certificaciones de probidad notoria e idoneidad de juzgados, fiscalías, instituciones o dependencias en que hayan prestado servicios en calidad de peritos y la certificación de la asociación, gremio, organización o comunidad técnica a la que pertenece.

Art. 5.- **Ausencia de profesionales o técnicos.-** En localidades en donde no existan profesionales o técnicos que reúnan los requisitos anteriores, se acreditará a personas que tengan experiencia práctica mínima de tres años en el arte en que se acredita, comprobada mediante declaración juramentada notariada y tres certificados de probidad notoria e idoneidad.

Art. 6.- **Del certificado de acreditación y credencial.-** El certificado de la acreditación y credencial será realizada y conferida por el Ministro Fiscal General o por los ministros fiscales distritales, previo conocimiento del Ministro Fiscal General.

La acreditación será válida por dos años, renovables por igual período.

El Ministerio Público expedirá, además, la correspondiente credencial, la misma que deberá ser portada por el perito acreditado.

Art. 7.- **Acreditaciones múltiples.-** En ningún caso se concederá acreditaciones múltiples, excepto en disciplinas que tengan correlación por su carácter científico técnico o tecnológico y siempre que no existieren profesionales acreditados en esas disciplinas.

Art. 8.- **Contenido del certificado de acreditación.-** El Certificado deberá contener la acreditación y el nombramiento correspondientes, con los datos personales que constan en el Registro de Peritos (Anexo 1).

Art. 9.- **Control de la actuación de los peritos.-** La Fiscalía General y las fiscalías distritales controlarán en forma periódica la actuación de los peritos para cuyo efecto los agentes fiscales bajo su responsabilidad comunicarán periódicamente sobre las novedades, denuncias y quejas presentadas en contra de los peritos.

Art. 10.- **De la renovación y requisitos.-** La renovación deberá ser solicitada por el peticionario quince días antes del vencimiento de la acreditación o de la renovación, según el caso.

Para la renovación de su acreditación, el perito en forma obligatoria deberá presentar lo siguiente:

Certificaciones de los agentes fiscales del distrito en los que se encuentre acreditado, certificaciones que versarán sobre el cumplimiento de sus funciones, asistencia a las audiencias y no tener denuncias ni quejas en su contra; y,

Certificación de la Fiscalía General en la cual conste que no tener denuncias ni quejas en su contra.

Requisitos sin los cuales no se procederá a la renovación.

Art. 11.- **Retiro de la Acreditación.-** El Ministerio Público procederá a retirar la acreditación en cualquier momento en los siguientes casos:

- a) Por falsedad en los datos entregados para la acreditación o renovación;
- b) Por manifiesto desconocimiento de la disciplina en que se halla acreditado;

c) Por incumplimiento de la ética profesional; y,

d) Por hechos de corrupción en el ejercicio de las funciones de perito, por denuncias y quejas presentadas en su contra, por cobros indebidos a las partes procesales; y, por emitir informes parcializados plenamente justificados.

El retiro de la acreditación inhabilita una nueva acreditación por un periodo de cinco (5) años consecutivos.

Art. 12.- **Práctica de peritajes.-** El perito está obligado a practicar todo acto o diligencia propios de su experticia con el celo, esmero, prontitud, sigilo y reserva que la naturaleza del caso exija.

Art. 13.- **Costo de inscripción o renovación.-** El costo de inscripción o la renovación de la acreditación será de cincuenta dólares (US \$ 50.00).

### CAPITULO III

#### DEL REGISTRO DE PERITOS

Art. 14.- **Registro de Peritos.-** El Ministerio Público contará con un Registro Nacional de Peritos, debidamente foliado y rubricado, que estará a cargo de la Secretaría General.

Cada Ministro Fiscal de Distrito llevará también un Registro Distrital de Peritos, igualmente foliado y rubricado por el Secretario del distrito, quien reportará mensualmente las modificaciones suscitadas a la Fiscalía General para la actualización del Registro Nacional de Peritos.

Art. 15.- **Contenido del Registro de Peritos.-** Los Registros Nacional y Distritales de Peritos contendrán los datos que constan en el anexo 1, que forma parte de este Reglamento.

Art. 16.- **Inscripción en el Registro de Peritos.-** Para la acreditación o renovación se requiere que el interesado se presente físicamente en la correspondiente dependencia del Ministerio Público y consigne toda la información exigida, previo el pago de los derechos establecidos.

Art. 17.- **Remuneraciones y honorarios.-** Las remuneraciones y honorarios de los peritos acreditados conforme a este reglamento, están sujetos a la escala que en conformidad con su obligación legal, fuera aprobada mediante resolución por el Consejo Nacional de la Judicatura el 17 de julio del 2001 y publicada en el Registro Oficial 383 del 3 de agosto del 2001, hasta cuando sea aprobada una nueva escala.

Art. 18.- **Obligaciones de los peritos.-** En el ejercicio de sus funciones, los peritos están sujetos a las disposiciones de los artículos 94 y siguientes del Código de Procedimiento Penal.

Art. 19.- **Cumplimiento.-** El Ministro Fiscal General, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, velará por el cumplimiento de este reglamento.

Art. 20.- **Derogatoria.**- Queda derogado el Decreto Ejecutivo 1316 publicado en el Registro Oficial 288 del 20 de marzo del 2001.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

El presente decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito a 21 de diciembre del 2005.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

**FORMULARIO PARA REGISTRO DE PERITOS  
ACREDITADOS POR EL MINISTERIO PUBLICO**

N° 1	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres		
	_____	_____	_____		
	N° Cédula de Ciudadanía _____				
N° 2	Dirección - Domicilio				
	Provincia	Cantón	Ciudad	Parroquia	Calle y N°
	_____	_____	_____	_____	_____
	Dirección – Oficina Profesional				
	Provincia	Cantón	Ciudad	Parroquia	Calle y N°
	_____	_____	_____	_____	_____
	Horario disponible	Teléfono	Beeper	Fax	
	Correo electrónico _____				

**Peritos Profesionales**

N° 3	Título que justifique formación Académica _____
	Centro de enseñanza superior que le otorgó _____
	Experiencia profesional _____
	Inscripción en el Colegio Profesional _____
	Demostración de honradez y probidad _____

**Peritos No Profesionales**

N° 4	Declaración juramentada sobre su experiencia de por lo Menos tres años _____ _____ _____
N° 5	Número de acreditación _____ Correspondientes a los años del 2001 a 200 ..... _____

N° 979

**Alfredo Palacio González**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

**Considerando:**

Que con Decreto Ejecutivo No. 3054, promulgado en el Registro Oficial No. 660 del 11 de septiembre del 2002, se dictó el Reglamento para la aprobación, control y extinción de personas jurídicas de derecho privado, con la finalidad social y sin fines de lucro, que se constituyan al amparo de lo dispuesto en el Código Civil;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 3497, publicado en el Registro Oficial No. 744 de 14 de enero del 2003, se expidió el Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad;

Que por Acuerdo No. 05 060, promulgado en el Registro Oficial No. 519 de 4 de febrero del 2005, se puso en vigencia el Estatuto Orgánico por procesos del mencionado Portafolio;

Que mediante decreto ejecutivo de fecha 4 de octubre del 2005, publicado en el Registro Oficial No. 124 de 13 de octubre del 2005, se expidió el Decreto Ejecutivo No. 594 mediante el cual se sustituyó el Art. 105 del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad;

Que en el Decreto Ejecutivo No. 594, no se incorporó a la pequeña y mediana empresa, microempresa y Artesanías y el Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad, por considerado de extrema importancia solicitó a la Presidencia de la República, mediante oficio No. 05 3737 de fecha 12 de octubre del 2005, que se incorpore a las mencionadas instituciones en el Art. 105 del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 5, y 11 literal i) del Art. 171 de la Constitución Política de la República, y 80 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

**Decreta:**

**Art. 1.-** Sustitúyase el Art. 105 del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad, reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 594 de fecha 4 de octubre del 2005, publicado en el Registro Oficial No. 124 del 3 de octubre del 2005, por el siguiente:

“Art. 105.- El Viceministro y los Subsecretarios de Desarrollo Organizacional. Comercio Exterior e Integración, Industrialización; Pequeña y Mediana Empresa, Microempresa y Artesanías; Recursos Pesqueros; y, Regionales del Litoral y del Austro, del Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad, están también facultados para tramitar y

resolver las solicitudes de aprobación de estatutos, reformas disoluciones y registros de directivas y socios de las corporaciones y fundaciones, dentro de sus jurisdicciones y competencias, de conformidad con la legislación vigente sobre materia”.

**Art. 2.-** De la ejecución de este decreto, que entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, encárguese el Ministro de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 21 de diciembre del 2005.

f.) Alfredo Palacio González, Presidente Constitucional de la República.

f.) Jorge Illingworth Guerrero, Ministro de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

N° 981

**Dr. Alfredo Palacio G.**  
**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA**  
**REPUBLICA**

En ejercicio de las atribuciones que le concede el Art. 171, numeral 14, concordante con el numeral 2 del Art. 179 de la Constitución Política de la República del Ecuador en vigencia y el Art. 65, literal a) de la Ley de Personal de las Fuerzas Armadas, a solicitud del señor Ministro de Defensa Nacional,

**Decreta:**

**Art. 1º.** De conformidad con lo previsto en el Art. 87, literal c) de la Ley de Personal de las Fuerzas Armadas, dase de baja con fecha 30 de noviembre del 2005, al siguiente señor oficial, quien fue colocado en situación de disponibilidad a partir del 31 de mayo del 2005, mediante Decreto Ejecutivo No. 205, expedido el 7 de junio del 2005.

170739137-9 MAYO. PLTO. AVC. OSORIO VARGAS EUSEVIO ALVINO

**Art. 2º.** El señor Ministro de Defensa Nacional, queda encargado de la ejecución del presente decreto ejecutivo.

Dado en el Palacio Nacional, Quito D. M., a los 21 días del mes de diciembre del 2005.

f.) Dr. Alfredo Palacio G., Presidente Constitucional de la República.

f.) Grad. (r) Oswaldo Jarrín Román, Ministro de Defensa Nacional.

Es fiel copia del original.- Lo certifico.

f.) Juan Montalvo Malo, Subsecretario General de la Administración Pública.

No. 324-2005

**LA MINISTRA DE ECONOMIA  
Y FINANZAS**

**Considerando:**

Que, el numeral 6 del Art. 179 de la Constitución Política de la República, faculta a los ministros de Estado expedir las normas, acuerdos y resoluciones que requiera la gestión ministerial;

Que, el Art. 95 de la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control determina que el Presupuesto del Gobierno Nacional se clausurará el 31 de diciembre de cada año, que después de dicha fecha los ingresos que se perciban se considerarán como del presupuesto vigente al tiempo en que se cobren, aún cuando se hubieran originado en un periodo anterior y que después de 31 de diciembre no se podrá contraer compromisos ni obligaciones que afecten al presupuesto del periodo fiscal anterior;

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 22 de la Ley de Presupuestos del Sector Público, el ejercicio presupuestario se inicia el primer día de enero y concluye el último día de diciembre de cada año;

Que, el artículo 65 de la misma ley dispone que los presupuestos del sector público se clausurarán el 31 de diciembre de cada año y que, después de esa fecha, no se podrán contraer compromisos ni obligaciones que afecten el presupuesto del ejercicio fiscal anterior;

Que, la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado faculta al Ministerio de Economía y Finanzas para que expida las políticas y normas en materia de contabilidad gubernamental;

Que, la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transparencia Fiscal dispone la periodicidad con la que las entidades y organismos del sector público proveerán la información financiera al Ministerio de Economía y Finanzas, así como las sanciones por incumplimiento de las obligaciones establecidas en dicha ley;

Que, es necesario precisar los criterios que deben observarse al pasar de un ejercicio a otro, con el propósito de fortalecer la aplicación del Sistema de Administración Financiera; y,

En uso de sus atribuciones legales,

**Acuerda:**

**Expedir las siguientes normas relativas a la clausura del presupuesto del ejercicio fiscal 2005 y al cierre contable del ejercicio fiscal 2005:**

Art. 1. Todo movimiento contable y presupuestario que deba efectuarse con aplicación al ejercicio fiscal 2005 en las entidades, organismos, fondos o proyectos del sector público no financiero, se realizarán exclusivamente hasta el 31 de diciembre del año en curso, fecha en que se clausurarán los presupuestos y deberá operar el cierre contable de conformidad con las normas técnicas vigentes para el efecto.

Los derechos y las obligaciones que quedaren pendientes de cobro o de pago al 31 de diciembre de 2005, como consecuencia de la aplicación del principio del devengado, serán recaudados o canceladas, según los casos, dentro de las transacciones de caja del año 2006.

Art. 2. Las instituciones y organismos públicos que reciben asignaciones del Presupuesto del Gobierno Central, registrarán como derechos en las Cuentas por Cobrar respectivas, el monto de sus obligaciones pendientes de pago registradas en las cuentas del subgrupo 213, que se hayan generado en base al Presupuesto Institucional Financiero con aportes fiscales; en ningún caso ese monto podrá exceder los valores que, por los Aportes Fiscales Corrientes y de Capital consten en sus Programas Periódicos de Caja del mes de diciembre de 2005.

Los montos registrados, con base en lo dispuesto en el inciso anterior, se comunicarán hasta el 23 de enero a la Subsecretaría de Tesorería de la Nación, para que compatibilice con sus registros de Cuentas por Pagar y proceda a emitir los estados financieros y de ejecución presupuestaria del Tesoro Nacional.

Art. 3. Las entidades que conforman el Presupuesto General del Estado deberán validar el presupuesto codificado institucional a nivel de ítem con el presupuesto codificado del SIGEF GLOBAL al 31 de diciembre de 2005, a nivel de grupo y fuente de financiamiento, cuya información referente se encuentra a disposición en el portal [www.sigef.gov.ec](http://www.sigef.gov.ec)

Art. 4. Las instituciones públicas deberán preparar y presentar a este Ministerio, para fines de liquidación presupuestaria y consolidación financiera del ejercicio fiscal 2005, por los medios vigentes para el efecto, la información financiera contable y presupuestaria hasta el 17 de febrero de 2006, en los términos contenidos en el Apartado 2.4 "Informes Financieros" de las normas técnicas de contabilidad gubernamental expedidas con Acuerdo Ministerial No. 331 de 30 de diciembre del 2003, publicado en la Edición Especial No. 2 del Registro Oficial de 30 de enero del 2004.

Art. 5. En el transcurso del ejercicio fiscal 2006 no se podrá incurrir, por circunstancia alguna, en acciones que deriven en compromisos y obligaciones que afecten al presupuesto del ejercicio fiscal 2005 clausurado.

Art. 6. El primer día laborable del ejercicio fiscal 2006, las instituciones habilitarán el presupuesto aprobado por el Congreso Nacional, que este Ministerio dará a conocer con

la oportunidad debida, y procederán a su ejecución y registro presupuestario y contable conforme lo dispuesto en las normas técnicas vigentes sobre la materia.

Art. 7 El Ministerio de Economía y Finanzas tramitará, a través de los canales legales correspondientes, la imposición de las sanciones contempladas en el Título V de la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transparencia Fiscal, a los responsables que, por negligencia grave, no hubieren remitido la información financiera en forma consistente, confiable y con la oportunidad del caso.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a 23 de diciembre del 2005.

f.) Magdalena Barreiro Riofrío, Ministra de Economía y Finanzas.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS.- CERTIFICO.- Es fiel copia del documento original que reposa en el archivo de la Secretaría General.- f.) Marco A. Guerrero N, Líder del Archivo General.- 23 de diciembre del 2005.

No. DSRI-048-2005

### EL DIRECTORIO DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

#### Considerando:

Que la Ley 41 publicada en el Registro Oficial No. 206 del 2 de diciembre de 1997, creó el Servicio de Rentas Internas, como una entidad técnica y autónoma, con personería jurídica, de derecho público, patrimonio y fondos propios, jurisdicción nacional y sede principal en la ciudad de Quito;

Que, el Directorio del Servicio de Rentas Internas mediante Resolución 2002-13 de 18 de octubre del 2002, publicado en el Registro Oficial 725 de 16 de diciembre del mismo año, aprobó el Reglamento Orgánico Funcional;

Que el Directorio del Servicio de Rentas Internas aprobó las reformas al mencionado Reglamento Orgánico Funcional mediante Resolución DSRI-032-2005 del 17 de junio del 2005, publicada en el Registro Oficial No. 53 del 5 de julio del 2005;

Que, la Unidad de Informática y Tecnología durante su operación ha ejecutado proyectos de carácter institucional e interinstitucional, cuya funcionalidad rebasa el ámbito de la Dirección Nacional de Desarrollo Institucional; y,

Que, es necesario facilitar los niveles de coordinación interna e interinstitucional, a través de la dependencia directa de la Unidad de Informática y Tecnología de la Dirección General.

En uso de su facultad legal, establecida en el artículo 4, numeral 3 de la Ley No. 41 de Creación del Servicio de Rentas Internas,

#### Resuelve:

#### Efectuar las siguientes reformas al Reglamento Orgánico Funcional del Servicio de Rentas Internas:

Art. 1.- En el artículo 29 crear la Dirección Nacional de Desarrollo Tecnológico, con las siguientes funciones:

“Art. 29- Son funciones de la Dirección Nacional de Desarrollo Tecnológico:

1. Formular y ejecutar el Plan Informático y de Desarrollo Tecnológico.
2. Asesorar en el análisis, desarrollo e implantación de las aplicaciones informáticas, en coordinación con la Unidad de Análisis Organizacional.
3. Administrar los sistemas informáticos que soportan las operaciones del SRI, en el ámbito nacional.
4. Velar por la seguridad de los sistemas e infraestructura informática y tecnológica, en coordinación con las respectivas unidades administrativas.
5. Brindar soporte técnico a los usuarios, en el manejo apropiado de los sistemas y equipos informáticos.
6. Presentar propuestas de mejoramiento a mediano y largo plazo de la plataforma informática y tecnológica del SRI.
7. Coordinar y participar en los procesos de contratación, pruebas y recepción de sistemas desarrollados y adquiridos a través de proveedores externos.”

Art. 2.- Eliminar los términos “informático y tecnológico” del numeral 7 del artículo 26, “e informáticos” del numeral 4 del artículo 28.

Art. 3.- Derogar el numeral 8 del artículo 26.

Art. 4.- Modificar la estructura de la Administración Nacional descrita en el artículo 2 del Reglamento Orgánico Funcional vigente, considerando las presentes reformas.

Disposición Final.- Facultar al Director General para que mediante resolución codifique las presentes reformas y expida el Texto Sustitutivo del Actual Reglamento Orgánico Funcional del SRI, que se deberá ser publicado en el Registro Oficial.

A esta resolución se la califica de ejecución inmediata.

Dado en la sala de sesiones del Directorio del Servicio de Rentas Internas, en Quito D. M., el 24 de noviembre de 2005.

f.) Dra. Magdalena Barreiro Riofrío, Ministra de Economía y Finanzas, Presidente del Directorio del Servicio de Renta Internas.

f.) Juan Ignacio Maldonado, Secretario del Directorio del Servicio de Renta Internas.

CERTIFICO.- Que esta es fiel copia del original que se encuentra en los archivos de la Secretaría del Directorio del Servicio de Rentas Internas.

f.) Juan Ignacio Maldonado, Secretario del Directorio del Servicio de Renta Internas.

---

**GOBIERNO LOCAL DEL MUNICIPIO  
DE CELICA**

**Considerando:**

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que en materia de hacienda, a la Administración Municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos;

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

Que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación del impuesto y para otros efectos no tributarios como los de expropiación;

Que el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente,

**Expide:**

**La Ordenanza que regula la determinación, administrativa y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2006-2007.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 314 a 335 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

- 1.- Los impuestos a los predios urbanos.
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 3. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1.- Identificación predial.
- 2.- Tenencia.
- 3.- Descripción del terreno.
- 4.- Infraestructura y servicios.
- 5.- Uso del suelo.
- 6.- Descripción de las edificaciones.

**Art. 4. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Celica.

**Art. 5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

**Art. 6. VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El Valor del suelo que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hallan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite 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.

valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a) Valor de terrenos**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbana del cantón.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la ley; en base a la información, componentes,

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS MUNICIPALES											
SECTOR	Agua P.	Alcant.	Energ.	Alumb.	Vías	Ac. y Bord.	Red. Tel.	Rec. Bas.	Aseo Ca.	Promedio	No. Manz.
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	99,52	98,20	79,60	100,00	100,00	97,00	10,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,48	1,80	20,40	0,00	0,00	3,00	
02 COBERTURA	98,72	92,32	97,50	97,60	87,08	82,40	40,70	93,60	94,40	87,00	20,00
DEFICIT	1,28	7,68	2,50	2,40	12,92	17,60	59,30	6,40	5,60	13,00	
03 COBERTURA	85,04	63,11	77,94	77,65	56,33	41,53	24,47	68,59	54,59	61,00	17,00
DEFICIT	14,96	36,89	22,06	22,35	43,67	58,47	75,53	31,41	45,41	39,00	
04 COBERTURA	33,60	12,97	26,09	26,26	26,64	14,26	2,70	24,61	8,35	19,00	23,00
DEFICIT	66,40	87,03	73,91	73,74	73,36	85,74	97,30	75,39	91,65	81,00	
PROMEDIO	83,00	78,00	82,00	82,00	82,00	79,00	76,00	81,00	77,00	80,00	Ciudad
DEFICIT	17,00	22,00	18,00	18,00	18,00	21,00	24,00	19,00	23,00	20,00	

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra,; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**PRECIO POR SECTOR HOMOGENEO**

Sector 1:	límite sup. (10,00)	16,00	límite inf. (9,13)	15,00 dólares
Sector 2:	límite sup. (8,95)	13,00	límite inf. (7,16)	10,00 dólares
Sector 3:	límite sup. (6,41)	9,00	límite inf. (3,21)	5,00 dólares
Sector 4:	límite sup. (2,96)	4,00	límite inf. (1,65)	2,00 dólares

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométrico; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

1.- GEOMETRICOS

1.1.- RELACION FRENTE/FONDO COEFICIENTE 1.0. a 94

1.2.- FORMA COEFICIENTE 1.0.a 94

1.3.- SUPERFICIE

RANGO DE VARIACION COEFICIENTE 1.0 a 94

1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA COEFICIENTE 1.0 a 95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO COEFICIENTE 1.0 a 95

2.2.- TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 1.0 a 95	= Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE	Valoración individual del terreno
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a . 88	VI = S x Vsh x Fa Fa = CoCS x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL
		Donde:
3.2.- VIAS	COEFICIENTE 1.0 a . 88	VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGENEO CoCS = COEFICIENTE DE CARATERISTICAS DEL SUELO CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA CoFF = COEFICIENTE DE RELACION FRENTE FONDO CoFo = COEFICIENTE DE FORMA CoS = COEFICIENTE DE SUPERFICIE CoL = COEFICIENTE DE LOCALIZACION
ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA		
3.3.- INFRAESTRUCTURA COM- PLENTARIA Y SERV.	COEFICIENTE 1.0 a. 93	
ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES		Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor del terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie.

**b) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas: Otras inversiones; sauna/ turco/ hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor m2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor del terreno

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION**

**MUNICIPIO DE CELICA CATASTROS URBANO 2006**

No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
0,0000	2,0957	0,9477	0,6333	0,4651	0,5158	0,4668	0,4668	0,0000
No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
0,0000	0,7678	0,4270	0,2956	0,1147	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Los. Hor. Ar.	Hierro	Madera	Caña	Mad. Ladill.	Bov. Piedra	Bov. Piedra	
0,0000	0,4268	0,2435	0,1249	0,0447	0,1634	0,1508	0,6350	0,0000
Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareq.	Mad. fina	Mad. Com.	Caña
0,7345	1,2238	0,6809	0,5039	0,5039	0,4067	1,3337	1,0241	0,3813
Hor. A.	Hierro	Mader.	Piedra	Ladril.	Hor. Sim.			
0,0458	0,0359	0,0338	0,0100	0,0180	0,0274	0,0000	0,0000	0,0000
Est. Est	Los. Hor. Ar	Vig. Metáli.	Mad. Fina	Mad. común	Caña			
11,7908	2,0256	1,2371	1,0196	0,7817	0,2121	0,0000	0,0000	0,0000

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION

MUNICIPIO DE CELICA CATASTROS URBANO 2006

Cem. Alisa	Mármol	Ter. Marmet.	Bal. Cerámi.	Bal. Cemnt.	Tabl. Parqu.	Vinil	Duela	Tabla
0,3511	3,0685	2,1480	0,7236	0,4903	1,7018	0,4811	0,5793	0,2161
No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ce.	Enl. tierra	Azulejo	Graf. Chaf.	Pied. Ladr.	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ce.	Enl. tierra	Mármol Mar.	Graf. Chaf.	Aluminio	Cem. Alisad.
0,0000	0,8196	0,4353	0,1934	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. común	Enl. Are. Ce.	Enl. tierra	Mármol Mar.	Pied. Ladr.	Bal. Cement.	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. Común	Enl. Are. Ce.	Enl. tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint.	
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Enl. Are-Ce	Teja Vidri.	Teja común	Fibro Cetme.	Zinc	Bal. Cerámi.	Bal. Cement.	Tejuelo	Paja hojas
0,3066	1,2236	0,7803	0,7103	0,4167	0,6226	0,4752	0,4038	0,1434
No tiene	Mad. Fina	Mad. Común	Aluminio	Hierro	Hie. Madera	Enrollable		
0,0000	1,1714	0,5531	0,9092	0,9761	0,0000	0,6402	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
0,0000	0,5977	0,1704	0,6829	0,2731	0,0670	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Mad. fina	Mad. Común	Aluminio	Tol-Hierro				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Pozo ciego	C. Ag. Servi.	C. Ag. Lluvi.	Can. Combin				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Letrina	Común	½ Baño	1 Baños Com.	2 Baños Co.	3 Baños Co.	4 Baños Co.	+ 4 Baños C.
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Alam. Ext.	Tub. Exteri.	Empotrados					
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
No tiene	Ascensor	Piscina	Sau. turco	Barbacoa				
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido en rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACION							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
Años cumplidos	APORTICADOS				SOPORTANTES		
	Hormigón 1	Hierro 2	Madera tratada 3	Madera común 4	Bloque ladrillo 1	Bahareque 2	Adobe tapial 3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
4-9	0.93	0.93	0.92	0.91	0.9	0.89	0.88

Años cumplidos	Hormigón 1	Hierro 2	Madera tratada 3	Madera común 4	Bloque ladrillo 1	Bahareque 2	Adobe tapial 3
10-14	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.8	0.78
15-19	0.82	0.8	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
20-24	0.77	0.75	0.73	0.7	0.67	0.64	0.61
25-29	0.72	0.7	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
30-34	0.68	0.65	0.63	0.6	0.56	0.53	0.49
35-39	0.64	0.61	0.59	0.56	0.51	0.48	0.44
40-44	0.61	0.57	0.55	0.52	0.47	0.44	0.39
45-49	0.58	0.54	0.52	0.48	0.43	0.4	0.35
50-54	0.55	0.51	0.49	0.45	0.4	0.37	0.32
55-59	0.52	0.48	0.46	0.42	0.37	0.34	0.29
60-64	0.49	0.45	0.43	0.39	0.34	0.31	0.26
65-69	0.47	0.43	0.41	0.37	0.32	0.29	0.24
70-74	0.45	0.41	0.39	0.35	0.3	0.27	0.22
75-79	0.43	0.39	0.37	0.33	0.28	0.25	0.2
80-84	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
85-89	0.4	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
90 o más	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.2	0.33

Para proceder el cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años cumplidos	Estable	A reparar 2	Total deterioro
0-2	1	0.84	0
3-4	1	0.84	0
5-6	1	0.81	0
7-8	1	0.78	0
9-10	1	0.75	0
11-12	1	0.72	0
13-14	1	0.70	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0
19-20	1	0.63	0
21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.50	0
35-36	1	0.48	0
37-38	1	0.47	0
39-40	1	0.45	0
41-42	1	0.44	0
43-44	1	0.43	0
45-46	1	0.42	0
47-48	1	0.40	0
49-50	1	0.39	0
51-52	1	0.38	0
53-54	1	0.37	0
55-56	1	0.36	0

57-58	1	0.35	0
59-60	1	0.34	0
61-64	1	0.34	0
65-68	1	0.33	0
69-72	1	0.32	0
73-76	1	0.31	0
77-80	1	0.31	0
81-84	1	0.30	0
85-88	1	0.30	0
89 o más	1	0.29	0

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la ley, Art. 314.3 LORM.

**Art. 8. DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por la ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 9. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del 1,5% calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según artículo 17 numeral 7, se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429 de 27 de septiembre del 2004.

**Art. 11. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 228, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 12. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 394, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 13. LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posee varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 322 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 14. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán estos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

**Art. 15. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de algunos de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causaría la nulidad del título de crédito.

**Art. 16. EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base de catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% del recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo, 334 de la Ley de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5,83%
Del 1 al 31 de agosto	6,66%
Del 1 al 30 de septiembre	7,49%
Del 1 al 31 de octubre	8,33%
Del 1 al 30 de noviembre	9,16%
	10,00%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

**Art. 17. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sea de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones de la Junta Monetaria, en concordancia con el Art. 20 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 18. LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 19. IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debieren varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 20. NOTIFICACION.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 21. RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 475 y 476 de la Ley de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecidos.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429,27 septiembre del 2004.

**Art. 22. SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 23. CERTIFICACIONES DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 24. VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 25. DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Celica, a los 27 días del mes de octubre del 2005.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico: Que la presente Ordenanza que regula la determinación administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2006 - 2007, fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Celica, en las sesiones realizadas en los días 20 y 27 de octubre del 2005.

Celica, 26 de octubre del 2005.

f.) Lcdo. Stalin Landi Ríos, Vicealcalde.

f.) Srta. Cecilia Cruz S., Secretaria del Concejo (E).

**VICEALCALDIA DEL CANTON CELICA,** a los 26 días del mes de octubre del 2005.

**VISTOS:** De conformidad con el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

**ALCALDIA DEL CANTON CELICA,** a los 26 días del mes de octubre del 2005 de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.

**SANCIONO.-** La presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.

Celica, 26 de octubre del 2005.

f.) Lcdo. Jorge H. Jaramillo A., Alcalde del cantón Celica.

**CERTIFICO:** Que en la presente fecha, 26 de octubre del 2005, proveyó y firmó el Alcalde licenciado Jorge Humberto Jaramillo A., la presente sanción y ejecútese a la Ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación de impuesto a los predios urbanos para el bienio 2006 - 2007.

f.) Srta. Cecilia Cruz Silva, Secretaria del Concejo (E).

---

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTON MEJIA**

**Considerando:**

Que, de acuerdo a las disposiciones constantes en el literal c) del Art. 166 y el tercer inciso del Art. 181 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en materia de hacienda le compete a la Administración Municipal, formular los catastros y administrar adecuadamente los ingresos municipales;

Que, de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal expedida el 27 de septiembre del 2004, en sus artículos: 314.3; 314.4; 315; 316 y 339 establecen los lineamientos generales de la metodología para la valoración de los predios urbanos y rurales;

Que, la Dirección Financiera, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros es la unidad responsable del inventario predial y de su valoración, en el cantón Mejía;

Que, el catastro predial constituye: “El conjunto de datos, atributos y descripciones o características físicas, jurídicas y económicas” que definen la propiedad inmueble del territorio, los que se configuran en una base de datos, al servicio de los titulares de dominio y de los gobiernos locales (Municipios) y del Estado;

Que, el componente económico está relacionado por la puesta en valor el territorio urbano así como el rural y de sus elementos accesorios (construcciones y elementos valorizables), a fin de definir los avalúos de los inmuebles y así establecer la base imponible para la emisión de los impuestos prediales;

Que, los artículos enunciados disponen que las municipalidades, procederán a aprobar mediante ordenanza el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la ley,

#### Expide:

**La Ordenanza de aprobación del plano de precios del terreno urbano, los factores de corrección del terreno, parámetros para la valoración de las edificaciones y tarifas en las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía, que regirán para el bienio 2006-2007.**

### CAPITULO I

#### VALORACION DEL SUELO URBANO

**Art. 1.-** Fíjase a través de esta ordenanza, los nuevos avalúos para la propiedad urbana y rural del cantón Mejía que regirán durante el bienio 2006-2007, constantes en los planos de valores comerciales de la tierra, conforme consta en el anexo 1 del presente instrumento.

**Art. 2.-** Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por m<sup>2</sup> de terreno, constantes en el plano de precios, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas.

Este valor comercial o de mercado, es el producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores en polígono.

**Art. 3.-** A partir de la identificación del valor comercial en la calle, se procederá a avaluar los demás lotes del polígono, para lo cual se tomará en cuenta los factores de configuración para la individualización de los avalúos, criterios que corresponden a metodologías reconocidas en el medio y que son aplicables a la realidad del cantón Mejía.

**Art. 4.- FACTORES DE CORRECCION DEL AVALUO.-** Las características específicas de la estructura urbana de las parroquias del cantón Mejía, identificados a través del loteo y forma de fraccionamiento del terreno,

hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote: Fondo o profundidad, frente, forma, tamaño, esquina.

Como política general a ser aplicado en el cantón Mejía, los méritos y deméritos resultantes de la aplicación de éstos factores, no podrán ser **mayores al 30% del valor en calle** (del frente y precio principal) y **menores al 30% del valor en calle** (del frente y precio principal).

**FACTOR FONDO O PROFUNDIDAD (Fp).**- La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberán calcular de la siguiente manera:

$$Fp = (Ft / Fa)^{0.5}$$

$$Fp = \{\text{Fondo Tipo/Fondo a avaluar}\}^{0.5}$$

0.5 = Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada

**FACTOR FRENTE (Ff).**- De acuerdo a las características de los lotes con respecto a la influencia de su frente, estarán afectados de la siguiente manera:

$$Ff = (Fa / Ft)^{0.25}$$

$$Ff = \{\text{Frente del lote a evaluarse/frente del lote tipo}\}^{0.25}$$

0.25 = Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada.

La condición básica de la expresión anterior, es de que la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo:

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

**FACTOR FORMA (Fr).**- Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo:

$$Fr = S / f$$

Donde:

$$Fr = \text{Fondo relativo o equivalente}$$

$$S = \text{Superficie o área del lote}$$

$$f = \text{Frente}$$

**FACTOR TAMAÑO (Fta).**- Teniendo en cuenta que los terrenos que se encuentran en la zona urbana la curva de oferta y demanda es descendente es decir los terrenos pequeños son más cotizados que los terrenos grandes se aplicará la siguiente fórmula y tabla de relación:

$$Fta = S / St$$

Donde:

$$Fta = \text{Factor tamaño}$$

$$S = \text{Superficie de lote a avaluar}$$

$$St = \text{Superficie del lote tipo}$$

TAMAÑO	FACTOR
2 - 4 veces	1.00
5 - 9 veces	0.9
10 - 19 veces	0.8
20 veces o más	0.7

Este criterio escogido para corregir el valor por superficie, su coeficiente no podrá ser menor al 30%.

**FACTOR VARIOS FRENTES O ESQUINA (Fe).**- Para meritar o demeritar los lotes esquineros se aplicará el factor de corrección; se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y dividirlo para dos. Como observamos en la siguiente expresión:

$$Fe = (f1 + f2 + \dots + fn) / 2$$

Donde:

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2, ..., n del lote

## CAPITULO II

### VALORACION DE LA CONSTRUCCION URBANA

**Art. 5.-** Para valorar la construcción se utilizará el "Método de Costo" o "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, según los materiales y precios actuales.

Para efectos de la valoración, el costo de reposición es el costo de repetirlo o reproducirlo en la cual se toma en cuenta la suma de los diferentes costos que entran en la construcción de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m<sup>2</sup> y corregido por factores de uso, etapa, estado y edad de la construcción.

Para determinar los valores de los precios unitarios de la edificación se utilizarán los fijados por los colegios profesionales de Arquitectos, Ingenieros, así como los de la Cámara de la Construcción de la localidad, o en su defecto del que la Municipalidad tome como referente para sus actos técnico-administrativos.

Corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, con la utilización de factores internacionales establecidos para el efecto y que están consignados en los manuales de avalúos, que son reconocidos nacionalmente y que son válidamente aplicables a la realidad de la ciudad de Machachi y de sus parroquias.

**Art. 6.- AVALUO DE LA CONSTRUCCION NUEVA.-** A fin de definir el valor de las edificaciones nuevas, se debe conocer los costos actuales de la construcción de acuerdo a su tipología. El costo total de la construcción a ser considerado para modelar la construcción nueva, es de acuerdo a la siguiente expresión:

Costo total de la construcción nueva: CD+CI+CA+CF.

Donde:

- CD = Directos
- CI = Indirectos
- CA = Administrativos
- CF = Financieros

**COSTOS DIRECTOS (CD).**- Los costos directos son aquellos rubros que tienen relación directa con los componentes de la obra física. Están divididos en tres rubros, que mediante el estudio y análisis de los precios unitarios de éstos, se determinan los costos m<sup>2</sup> de la construcción:

- **Materiales:** Insumos y elementos constitutivos de la construcción.
- **Mano de Obra:** Personal calificado o no que participa en cada uno de los procesos y actividades de la construcción.
- **Equipos:** Herramienta y maquinaria que se utiliza en la ejecución de la construcción.

**COSTOS INDIRECTOS (CI).**- Estos costos guardan relación con:

**Honorarios profesionales para la planificación y ejecución de la edificación:** Referidos a: estudios preliminares, estudios de suelo, anteproyecto, proyecto definitivo, elaboración de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios, especificaciones y presupuesto.

**Conexión de servicios:** Está relacionado con la habilitación y puesta en servicio de las obras de infraestructura básica en la obra constructiva, relacionados con agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc.

**Impuestos, seguros y garantías:** Este rubro guarda relación con los impuestos municipales, permisos y licencias de construcción, tasas, contribuciones, seguros para el personal y para la edificación, etc.

**Imprevistos:** Estos componentes de los costos indirectos se refieren a ciertas condiciones que no están previstas en las construcciones y que son importantes tomarlas en cuenta; en nuestro medio se acostumbra a considerar del 2% al 3% de los costos directos.

**Costos administrativos (CA).**- Estos están relacionados a los gastos de tipo administrativo, gestión y ventas de la edificación.

**Gastos administrativos:** Son los rubros que se utilizan para el pago del equipo administrativo que gerencia, dirige y administra la planeación y ejecución del proyecto constructivo (Gerente, mandos altos, equipo técnico, secretarías, auxiliares).

**Gastos de ventas:** Son los rubros que demanda la construcción para su promoción y venta, que están incluidos en las comisiones que se pagan por corretaje para la venta, publicidad, notario, etc.

**Costos financieros (CF).**- Hay que tomar en cuenta que las edificaciones que son proyectadas para su venta, casi en su generalidad requieren de financiamiento para su ejecución. En tal sentido el costo financiero son los montos que importan a través de las tasas de interés del capital prestado.

**Art. 7.-** El valor de la construcción nueva se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m2.

La fórmula general para el cálculo del avalúo de la construcción será:

$$Avc = Sc \times Vmc$$

Donde:

Avcn = Avalúo de la construcción nueva

Sc = Superficie de la construcción

Vmc = Valor del m2 de la construcción ( tablas de precios unitarios - tablas ...)

**Art. 8.- DEFINICION DE VARIABLES E INDICADORES.**- Ya que el acceso a las unidades constructivas se ha tornado cada vez más difícil, el levantamiento de la información de las características constructivas, se la realiza sobre las especificaciones que podamos tomar desde el exterior de las edificaciones. Esto es, tomándose en cuenta los detalles visualizados en el exterior de las edificaciones y que en su generalidad, son el reflejo de los internos.

Las variables que permitirán categorizar las tipologías predominantes en el cantón Mejía así como valorarlas correctamente son:

**VARIABLE USO DEL PREDIO.**- En este artículo vamos a anotar las variables e indicadores que se han tomado como referente para la clasificación de las tipologías constructivas predominantes en el cantón Mejía.

**VARIABLE NUMERO DE PISOS POR BLOQUE.**- El número de pisos por bloque constructivo, se refiere al número de plantas construidas tanto sobre nivel, como bajo nivel.

El número de pisos para bloques construidos en subsuelos se representa con el signo menos (-) antes del número, el mismo que acogerá su valor absoluto, es decir, para operaciones aritméticas su valor es positivo.

Esta variable es de suma importancia, toda vez que las tipologías constructivas están también determinadas por la altura de la edificación, en vista de que a mayor altura la estructura demanda de mayor inversión, que sin embargo se ha llegado a definir constructivamente ciertos rangos que van de:

- 1 a 3 pisos

- 4 a 6 pisos
- Más de 7 pisos

Toda vez que desde los 4 pisos en adelante, las estructuras de la edificación sobre todo en las de hormigón armado y metálica requieren de un diseño especial.

**VARIABLE ESTRUCTURA.**- De lo que se ha podido identificar predominantemente en las áreas urbanas del inmobiliario construido, las edificaciones de la ciudad de Machachi y de las parroquias, prevalecen los siguientes indicadores:

<b>VARIABLE ESTRUCTURA</b>	<b>INDICADOR</b>
	Hormigón armado
	Metálica
	Madera
	Soportante (ladrillo-bloque)
Soportante (adobe-tapial )	

**VARIABLE AÑO DE CONSTRUCCION.**- Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene que ver con la fatiga de los materiales, que para el efecto, la Cámara de la Construcción toma como referente a lo señalado el Código Ecuatoriano de la Construcción, en el que se detalla la vida útil de los materiales:

<b>Variable Características Constructivas</b>	<b>Indicador vida útil (años)</b>
Hormigón armado	50
Metálico	50
Madera	20
Soportante (bloque ladrillo)	40
Soportante (adobe-tapial)	40
Otros	20

**AÑO DE RESTAURACION.**- Para las construcciones restauradas se consignará, es decir se la pone en valor actual una edificación antigua que pudo estar en estado de obsolescencia.

**ETAPA DE CONSTRUCCION.**- Lo que se pretende con esta variable es discriminar el avance de la construcción en el momento que pasa el analista o técnico de la Municipalidad identificará los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:

**EN ESTRUCTURA.**- Es el conjunto de elementos que conforman el armazón o esqueleto de la construcción (cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta).

**EN ACABADOS.**- Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etc.

**TERMINADO.**- Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descritas.

**RESTAURADO.-** Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es, intervenidas en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción y no pertenecerá a este ítem.

Se consignarán de acuerdo a los siguientes códigos:

VARIABLE ETAPA DE CONSTRUCCION	INDICADORES
	En estructura
	En acabados
	Terminado/Restaurado

**MATERIALES PREDOMINANTES EN LA CONSTRUCCION**

VARIABLE MATERIALES EN PAREDES	INDICADORES
	Bloque
	Ladrillo
	Caña
Madera	

VARIABLE MATERIALES EN CUBIERTA	INDICADORES
	Losa
	Teja
	Policarbonato
	Asbesto
	Zinc
Paja	

VARIABLE MATERIALES EN RECUBRIMIENTOS	INDICADORES
	Pintura
	Texturado
	Madera
	Cerámica
	Fachaleta
	Enlucido paleteado
No tiene	

VARIABLE MATERIALES EN PUERTAS/VENTANAS	INDICADORES
	Aluminio
	Hierro
	Madera
	P.V.C.
No tiene	

**CALIDAD DE LA CONSTRUCCION-** La calidad de la construcción se refiere a las características cualitativas de la construcción, es decir sus detalles específicos, identificados perceptivamente por el funcionario que releva la información. Es visible si existe la participación de profesionales en la construcción del inmueble, en el diseño de la edificación, así como la incorporación los materiales y agregados constructivos, etc.

Se ha procurado identificar en tres categorías, de acuerdo a la realidad específica del cantón Mejía.

VARIABLE CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	INDICADORES
	De primera
	Normal
Económica	

**De primera.-** Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta, hormigón visto en llenos, perflería de aluminio anodizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso. Corresponde a los estratos medios altos de la población.

**Normal.-** Se refiere a las construcciones en el que predomina el uso de materiales de origen nacional de costo medio en todos los rubros constructivos; en su diseño prevalecen los llenos sobre los vanos enlucidos, pintados o materiales vistos; perflería de hierro o aluminio blanco en ventanas, vidrios de tamaño mediano, pisos de cerámica nacional o gres en hall de ingreso y exteriores y corresponde a una edificación para el sector medio de la población.

**Económica.-** Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda interés social; fachadas caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perflería de madera ordinaria o de platinas de hierro. Este tipo de construcciones corresponden al estrato social popular.

**Art. 9.- TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS.-** Las tipologías constructivas podrán estar caracterizadas bajo el esquema de la siguiente matriz, teniéndose en cuenta que los rubros, variables o componentes, indicadores deberán ser investigados en la localidad o en su entorno más cercano.

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	ACABADOS		
	Lujo	Normal	Económico
Hormigón armado	273	207	135
Metálico	225	171	112
Lad./bloq.	180	135	90
Madera	232	175	112
Adobe/tapial	138	103	67

Es menester señalar que para el análisis de precios unitarios se podrá tomar en cuenta ciertas relaciones que existen entre las diferentes calidades de la construcción de la vivienda, así:

RELACION OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCION TIPO	OBRA MUERTA	ACABADOS
DE PRIMERA	30	70
NORMAL	48	52
ECONOMICA	60	40

**Art. 10.- AVALUO DE LA CONSTRUCCION USADA.-** El avalúo de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva y aplica un factor de depreciación, de acuerdo a los diferentes métodos, de tal

manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado, esta relación se presenta de la siguiente manera:

$$V_d = V_n(R + (1-R)(1-D))$$

Donde:

- V<sub>d</sub>** = Valor depreciado
- V<sub>n</sub>** = Valor nuevo o costo de reposición
- R** = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)
- (1-R)** = Porcentaje depreciable
- D** = Porcentaje que se aplica por depreciación.

**Art. 11.- VARIABLES E INDICADORES PARA LA DETERMINACION DEL PORCENTAJE DE DEPRECIACION.-** La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Existen tres tipos de depreciación: la depreciación física o por edad, por estado de conservación y la funcional.

**VARIABLE ESTRUCTURA.-** Se identificaron en las áreas urbanas, de las parroquias del cantón Mejía los siguientes indicadores:

<b>VARIABLE ESTRUCTURA</b>	<b>INDICADOR</b>
	Hormigón armado
	Metálica
	Madera
	Soportante (ladrillo-bloque)
	Soportante (adobe-tapial)

**VARIABLE AÑO DE CONSTRUCCION.-** Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene que ver con la fatiga de los materiales, que para el efecto, la Cámara de la Construcción toma como referente a lo señalado el Código Ecuatoriano de la Construcción, en el que se detalla la vida útil de los materiales:

<b>VARIABLE CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>INDICADOR VIDA UTIL (AÑOS)</b>
HORMIGON ARMADO	50
METALICO	50
MADERA	20
MIXTO (BLOQUE LADRILLO)	40
SOPORTANTE (ADOBE- TAPIAL)	40
OTROS	20

Para el efecto utilizaremos el método de la línea recta, que consiste en considerar la depreciación como función lineal de la edad del inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil. Denominando D a la depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte "depreciable" E a la edad de la construcción y Vt a la vida técnica o útil de la construcción, por lo que tendremos la siguiente relación:

$$D = E / V_t$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

**ESTADO DE CONSERVACION.-** Esta variable permite realizar una apreciación comparativa de las construcciones usadas, mediante una inspección ocular de la edificación, identificando el grado de mantenimiento de la construcción.

<b>VARIABLE ESTADO DE CONSERVACION</b>	<b>INDICADOR</b>
	Bueno
	Regular
	Malo

Para determinar el estado de conservación del predio se basará en las siguientes consideraciones, teniéndose en cuenta que con la misma edad es posible que una construcción esté mejor conservada y para ello se han establecido coeficientes

**BUENO.-** La edificación no requiere de reparaciones, o en su defecto, se requiere reparaciones de poca importancia o menores como pintura general, arreglo de fachadas, cambio de ventanas. Las construcciones son nuevas o bien mantenidas.

**REGULAR.-** Reparaciones parciales como instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas; reparación de cielo rasos o cambio de pisos.

**MALO.-** Reparaciones importantes de cubierta, estructura, mampostería, pisos o cimentación; cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias y/o eléctricas.

**DETERMINACION DEL FACTOR DE DEPRECIACION.-** El factor de depreciación (D) resulta de la combinación de la edad en porcentaje con el estado de mantenimiento o conservación:

<b>EDAD EN %</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>		
	<b>(Rango)</b>	<b>Bueno</b>	<b>Regular</b>
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411
11 a 15	0.0613	0.2310	0.5549
16 a 20	0.0930	0.2570	0.5700
21 a 25	0.1273	0.2851	0.5862
26 a 30	0.1640	0.3151	0.6036
31 a 35	0.2033	0.3453	0.6222
36 a 40	0.2450	0.3815	0.6420
41 a 45	0.2892	0.4177	0.6630
46 a 50	0.3360	0.4560	0.6851
51 a 55	0.3852	0.4963	0.7085
56 a 60	0.4369	0.5387	0.7330
61 a 65	0.4910	0.5832	0.7587
66 a 70	0.5479	0.6296	0.7857
71 a 75	0.6071	0.6782	0.8137
76 a 80	0.6689	0.7287	0.8430
81 a 85	0.7331	0.7814	0.8737
86 a 90	0.7998	0.8360	0.9051
91 a 95	0.8690	0.8927	0.9379
96 en adelante	0.9408	0.9515	0.9719

Tabla de Fitto Corvini

### CAPITULO III

#### VALORACION DEL SUELO RURAL

**Art. 12.-** El avalúo de los predios rurales será proyectado hasta la realización de los avalúos reales.

**Art. 13.-** Par el cobro del impuesto predial rural, se mantiene los parámetros que constan tanto para las áreas de influencia como en las tablas correspondientes a la DINAC.

### CAPITULO IV

#### TARIFA A SER APLICADA

**Art. 14.-** De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para el bienio 2006-2007, para el área urbana se deberá aplicarse la siguiente tarifa: 0.8 por mil del avalúo real.

**Art. 15.-** De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para el bienio 2006-2007, para el área rural deberá aplicarse la siguiente tarifa: 0.8 por mil del avalúo proyectado.

**Art. 16.- Recargo.-** Establécese el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor imponible, que gravará a los solares no edificados en la zona urbana de acuerdo a las regulaciones establecidas en el Art. 324 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 17.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, se aplicará a partir del 1ro. de enero del 2006.

Dado en Machachi en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Cantón Mejía a los quince días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

f.) Sr. Raúl Sánchez Mancheno, Tercer Integrante de la Comisión de Mesa, Excusas y Calificaciones.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente ordenanza fue estudiada y aprobada por el I. Concejo Municipal del Cantón Mejía, en las sesiones del 9 y 15 de diciembre del año dos mil cinco.

Machachi, 16 de diciembre del 2005.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

**ALCALDÍA DEL CANTON MEJÍA.-** Machachi, 19 de diciembre del 2005.

#### EJECUTESE:

f.) Lic. Carmen González Sotomayor, Alcaldesa del Cantón Mejía (E).

**CERTIFICO.-** Que la presente a la ordenanza fue sancionada por la Lic. Carmen González Sotomayor, Alcaldesa del cantón Mejía (E), el 19 de diciembre del 2005.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

#### EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA

##### Considerando:

Que la Directora Financiera ha presentado el anteproyecto del presupuesto del ejercicio económico del año 2006 a consideración del señor Alcalde;

Que el señor Alcalde presentó al Concejo el proyecto definitivo del presupuesto correspondiente al ejercicio económico del año 2006 con sus respectivos anexos;

Que la Comisión de Finanzas del Concejo ha emitido el respectivo informe; y,

En uso de las facultades previstas en los Arts. 64 numerales 1 y 27; 126; y 127; de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; 228 y 231 de la Constitución Política,

##### Expide:

#### LA ORDENANZA DE APROBACION DE LA PROFORMA PRESUPUESTARIA DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2006.

**Art. 1.-** Se aprueba la pro forma presupuestaria del ejercicio económico del año 2006 y sus anexos de ingresos, gastos e inversión, que son parte integrante de esta ordenanza, la misma que está estructurada de acuerdo a las normas de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y Ley Orgánica de Administración Financiera y Control.

**Art. 2.-** El presupuesto para el año 2006 es de \$ 11'444.951,90 correspondiente a ingresos.

**Art. 3.-** Los egresos son:

- Gasto de gestión \$ 3'839.553,20, equivalente al 34%; y,
- Gastos de inversión \$ 7'605.398,70, equivalente al 66%, los que incluyen inversión preasignada del 2006, inversión distribuida en parroquias, arrastres de gastos de inversión del año 2005 y años anteriores.

Total de gastos \$ 11'444.951,90

**Art. 4.-** El Alcalde será el responsable de administrar los recursos y ejecutar el presupuesto de acuerdo a los anexos y a las disposiciones legales correspondientes.

**Art. 5.-** El presente ejercicio económico terminará el 31 de diciembre del 2006.

**DISPOSICION FINAL.-** La presente ordenanza, una vez sancionada por la señora Alcaldesa, encargada, entrará en vigencia desde el 1 de enero del 2006, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Machachi en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del cantón Mejía, a los nueve días del mes de diciembre del dos mil cinco.

f.) Sr. Raúl Sánchez Mancheno, tercer integrante de la Comisión de Mesa, Excusas y Calificaciones.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

**CERTIFICADO DE DISCUSION.-** Certifico que la presente ordenanza fue estudiada y aprobada por el I. Concejo Municipal del Cantón Mejía, en las sesiones del 7 y 9 de diciembre del año dos mil cinco.

Machachi, 12 de diciembre del 2005.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

**ALCALDIA DEL CANTON MEJIA.-** Machachi, 12 de diciembre del 2005.

**EJECUTESE.**

f.) Lic. Carmen González Sotomayor, Alcaldesa del cantón Mejía (E).

**CERTIFICO.-** Que la presente ordenanza fue sancionada por la Lic. Carmen González Sotomayor, Alcaldesa del cantón Mejía (E), el 12 de diciembre del 2005.

f.) Dra. Silvia Cárdenas Sandoval, Secretaria del I. Concejo del Cantón Mejía.

---

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

**Considerando:**

Que, conforme lo prescribe el artículo 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, concordante con el considerando anterior, la primera disposición transitoria de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que, las municipalidades actualizarán los catastros y los valores de las propiedades, en los términos establecidos en la presente ley, hasta el mes de diciembre del año 2005, de tal forma que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se

apliquen ineludiblemente a partir del 1 de enero del 2006. Para las tarifas que regirán el primer bienio las municipalidades aplicarán el porcentaje que resulte del valor de la última emisión, incluidos solo el impuesto principal y los adicionales de beneficio municipal, dividida para el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en la presente ley, esta tarifa, en el primer año de aplicación, no podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar;

Que, a efectos de lo anterior es imprescindible aplicar, entre otros, el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que contiene las normas para establecer el valor de la propiedad inmobiliaria;

Que, para este fin la Municipalidad debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo, que regirán para el bienio 2006-2007 y elaborar los planos correspondientes;

Que, corresponde a las municipalidades actualizar los catastros y los valores de las propiedades en los términos establecidos en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 159 del 5 de diciembre del 2005, hasta el mes de diciembre de dicho año; y,

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido conforme a lo prescrito en el Art. 228 de la Constitución Política de República; y los Arts. 153, letra c) y 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

**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 2006-2007".**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 1. Objeto.-** El M. I. Concejo Cantonal 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 2006 - 2007.

**Artículo 2. Ambito.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área urbana de la ciudad de Guayaquil, de acuerdo a los límites establecidos en la Ordenanza reformativa de delimitación urbana de la ciudad de Santiago de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 828 del 9 de diciembre de 1991; como en el área de expansión urbana establecida según Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano del Cantón.

También se aplicará en los predios ubicados dentro de los límites urbanos de las cabeceras parroquiales de El Morro, Juan Gómez Rendón, Posorja, Puná y Tenguel, promulgadas por las respectivas ordenanzas de delimitación, publicadas el 12 de mayo de 1995.

**Artículo 3. Documentación complementaria.-** Forman parte de la presente ordenanza:

- 3.1. Las tablas que contienen el resumen de valoración del suelo y de la edificación (anexo No. 1).
- 3.2. Los planos de valoración del suelo (anexo No. 2).
- 3.3. La documentación técnica que respecto de normas de avalúo del suelo, construcciones y edificaciones, sustenta y complementa el alcance normativo de esta ordenanza, y que elaborada en atención a lo prescrito en el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, consta en los archivos del Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

**Artículo 4. Dependencias municipales responsables.-**

Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, mantener y actualizar el registro catastral, para establecer el valor comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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

**Artículo 5. Terminología o definiciones.-** Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el anexo N° 1.

## CAPITULO II

### DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

**Artículo 6. Catastro predial.-** Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

- 6.1 **Aspectos jurídicos:** Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.
- 6.2 **Aspectos físico-técnicos:** Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre bases de datos.
- 6.3 **Aspectos tributarios o fiscales:** Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

### LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

**Artículo 7.-** La formación del catastro predial urbano y de las cabeceras parroquiales rurales del cantón, se realizará en atención a:

7.1. El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

7.1.1. **El catastro del título de dominio de los predios.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

7.1.2. **El registro individual en la base de datos alfanumérica.-** Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derechos sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

7.2. **Mapas o registro cartográficos.-** Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- La utilización de los soportes indeformables manejados por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones, que incluye la sectorización catastral.

**Artículo 8. El valor de la propiedad.-** Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

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

8.1. **Valoración del Suelo.-** Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o

solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar (Art. 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal).

En el anexo N° 2 se establecen los valores bases por sectores catastrales.

- 8.2. **Factores de aumento o reducción del valor por metro cuadrado de terreno.-** A los precios unitarios por sector, considerados básicos, se les podrá aplicar los factores de corrección de acuerdo al anexo N° 3.

Para la aplicación de los factores relacionados con uso del suelo y ubicación en consideración lo prescrito al respecto en las ordenanzas del esquema urbano y de edificaciones de Guayaquil.

- 8.3. **Valoración de la edificación.-** El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

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

Para el caso de la presente ordenanza se establece el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas de acuerdo al anexo N° 4.

- 8.5. **Avalúo de las edificaciones no terminadas.-** En correspondencia con la ordenanza de edificaciones, a los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará sobre el solar y sobre lo construido.

Para fines de avalúos no se considerarán como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierras, excavación y cimentación de la edificación no terminada.

- 8.6. **Factores por depreciación.-** A los valores de reposición se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil de acuerdo al anexo N° 5.

#### CLASIFICACION DE LOS PREDIOS

**Artículo 9.-** Para efectos del catastro los predios se identifican y clasifican de acuerdo al anexo N° 6.

**Artículo 10. De las actualizaciones y mantenimiento catastral.-** Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

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

10.1 Inclusión/Reinclusión:

10.2 Fusión y división del solar, o edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.

10.3 Transferencia de dominio.

10.4 Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de zaguán, hoja catastral, barrio o ciudadela, etc.

10.5 Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales, prescritos por la ordenanza de edificaciones.

10.6 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones. Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral por el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro serán comunicadas a la Dirección Financiera mediante reporte que generará el sistema informático catastral.

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones:

- Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
- Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

**Artículo 11. Inventario Catastral.-** Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema computarizado, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran.

#### CAPITULO III

#### DE LA APLICACION DEL CATASTRO

**Artículo 12. Notificaciones a los contribuyentes.-** La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana de la ciudad de Guayaquil, de los ubicados dentro de los límites de las cabeceras parroquiales y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2006 - 2007, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado. El incumplimiento de esta obligación será sancionado conforme lo establece el Capítulo V de esta ordenanza.

## ASPECTOS TRIBUTARIOS

**Artículo 13. Tarifas impositivas.-** De conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso de la disposición transitoria primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 del 5 de diciembre del 2005, para el cobro del impuesto predial, la M. I. Municipalidad de Guayaquil aplicará, en cada caso, las tarifas que resulten de dividir el valor de la última emisión correspondiente al año 2005, del impuesto predial y los adicionales de beneficio municipal, para el valor de la propiedad, determinado en la forma prevista en la ley y en la presente ordenanza, incrementadas en el porcentaje que sea requerido, a fin de que el valor total de pago del impuesto predial urbano y sus adicionales tenga un incremento del 10% en relación al año 2005. Dichas tarifas deberán incrementarse dentro de los límites establecidos en el Art. 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Artículo 14. Avalúo imponible en predios con edificaciones no terminadas y solares no edificados.-** En sujeción a lo establecido por la ordenanza de edificaciones, el mismo se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- 14.1. **Predio con edificación no terminada pero declarada habitable.-** Se liquidará el impuesto predial de acuerdo al valor del solar y sobre lo construido con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir con las normas mínimas exigibles en el sector.
- 14.2. **Predio con edificación no terminada y que, previa solicitud a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, por no ser habitable, ha sido declarada inconclusa.-** Se liquidará sus impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado (a la fecha).
- 14.3. **Recargo a solares no edificados.-** Se gravará un recargo anual del dos por mil (2/00), a los solares no edificados o cuando lo construido no supere el 30% del valor del terreno (ordenanzas de edificaciones). De conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso de la disposición transitoria primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 del 5 de diciembre del 2005, el cobro del recargo a solares no edificados no podrá generar, en cada caso, una emisión inferior a la correspondiente al año 2005.

## CAPITULO IV

### DE LAS OBLIGACIONES

**Artículo 15. De los propietarios.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal o a subdivisión, éste deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.

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

**Artículo 16. Del Registro de la Propiedad.-** El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente la conexión informática con el Departamento de Avalúos y Registro en base al Convenio de Transferencias Electrónicas de Datos, firmado con los representantes del M. I. Municipalidad de Guayaquil el 24 de julio de 1997, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato.
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.
- Matrícula inmobiliaria.

## CAPITULO V

### DE LAS SANCIONES

**Artículo 17. Al sujeto pasivo.-** La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el Art. 15 de esta ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Jefe del Departamento Técnico de Avalúos y Registro, se impongan multas equivalentes al 25% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general.

**Artículo 18. A los funcionarios y empleados.-** Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la Municipalidad serán sancionados con una multa equivalente al 25% y hasta el 125% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, y, destituidos de sus cargos cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo, sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diere lugar su conducta.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** El monto correspondiente a la contribución especial de mejoras que se ha recaudado simultáneamente con el impuesto a los predios urbanos y adicionales se mantendrá para el año 2006 en las mismas cifras vigentes para el año 2005, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza. En consecuencia dicha contribución especial de mejoras, no experimentará incremento alguno.

**SEGUNDA.-** El monto correspondiente a la tasa para la prestación del servicio de drenaje pluvial de Guayaquil y sus cabeceras parroquiales, creada mediante la Ordenanza para el servicio de alcantarillado de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 577 del 19 de junio de 1974 y sus reformas, que se ha recaudado simultáneamente con el impuesto a los predios urbanos y adicionales se mantendrá durante el año 2006 en las mismas cifras vigentes para el año 2005, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza. En consecuencia dicha tasa no experimentará incremento alguno.

**Artículo 19.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

f.) Luis Chiriboga Parra, Vicepresidente del M. I. Concejo Cantonal.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

**CERTIFICO:** Que la presente “Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio 2006-2007”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fecha ocho y quince de diciembre del año dos mil cinco.

Guayaquil, 15 de diciembre del 2005.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 125, 126 y 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciono la presente “Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio 2006-2007”, y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial.

Guayaquil, 16 de diciembre del 2005.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, 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 2006-2007”, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

Lo certifico.

Guayaquil, 16 de diciembre del 2005.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

**ANEXO N° 1****DEFINICIONES**

**TERMINOLOGIA O DEFINICIONES.-** Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones de la siguiente terminología:

**ACTOS ANTIJURIDICOS:**

Actos voluntarios ilícitos que tienen por fin inmediato establecer entre las personas relaciones al margen de la ley.

**ALICUOTA:**

Parte determinada de un agregado. Sumadas las alícuotas miden exactamente a su todo.

**AVALUO:**

Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**AVALUO DE LA PROPIEDAD:**

El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro en aplicación del Art. 316 de la Ley de Régimen Municipal.

**AVALUO DEL SOLAR:**

Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**AVALUO DE LA EDIFICACION:**

Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**BASE CARTOGRAFICA CATASTRAL:**

Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles; incluye superficie, linderos y demás atributos físicos existentes.

**BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMERICA:**

La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**BIEN INMUEBLE (BIENES RAICES):**

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que esté incorporado a él de manera orgánica.

**CARTOGRAFIA:**

Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO:**

Documento emitido por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro, utilizado para: adjudicaciones, cancelación de hipoteca, hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.

**CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL:**

Documento emitido por la DUAR, como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía, previo a solicitar el certificado de inspección final.

**CODIGO CATASTRAL:**

Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en régimen de propiedad horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**CONTRAVENCION:**

Violación de la ley; infracción a disposiciones municipales; falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.

**DEDUCCIONES O REBAJAS:**

Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por la Ley de Régimen Municipal.

**DIVISION O SUBDIVISION:**

Desmembramiento de un inmueble en una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por ordenanza.

**DUAR:**

Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil.

**EVASION TRIBUTARIA:**

Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

**EXONERACIONES O EXENCIONES:**

Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a persona naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar impuestos prediales.

**FACTORES DE CORRECCION:**

Coefficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

**FORMULAR EL CATASTRO:**

Sintetizar el inventario catastral para la disposición del cobro del impuesto predial urbano y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales y sus adicionales.

**FUSION:**

Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal fusión o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la Municipalidad.

**GRAVAMEN:**

Carga, impuesto u obligación que recae sobre las personas respecto a un bien.

**IMPUESTO PREDIAL:**

Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona urbana o urbana rural delimitada por el Concejo Cantonal, en favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el inmueble.

**INSCRIPCION:**

Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables o inmuebles, para perfeccionar la transferencia de derechos reales.

**INSTRUMENTO PUBLICO DE DOMINIO:**

Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

**INCLUSION:**

Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.

**INSPECCION FINAL:**

Acto que ejecuta DUAR para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la ordenanza de edificaciones.

**INSTRUCCION DEL PROCESO:**

Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencias y actuaciones procesales necesarias para comprobar la existencia de un delito, así como para individualizar e identificar los autores, cómplices y encubridores.

**INVENTARIO CATASTRAL:**

Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanos y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**LOTE:**

Segmento de una manzana que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad.

**POSESIONARIO:**

Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

**PREDIO:**

Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y, o georeferenciada.

**PROPIEDAD:**

Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedad, la propiedad mueble y la propiedad raíz o inmueble.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Es la división de una propiedad en pisos, departamentos o unidades u otros usos. Cada propietario o condómino es dueño exclusivo de su piso, departamento o unidad, y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común en forma porcentual con relación al área total de dicha propiedad (suelo y edificación). Trámite que debe ser aprobado por el Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos de carácter técnico determinados en ordenanza.

**REBAJAS DE IMPUESTOS:**

Deducción o descuento al impuesto predial urbano de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y o saldo deudor de la hipoteca.

**REGISTRO DE CONSTRUCCION:**

Instrumento público otorgado por la DUAR, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

**REINCLUSION:**

Predio registrado pero del cual no existe emisión del título.

**SMV:**

Salario Mínimo Vital para los trabajadores en general, establecido legalmente.

**SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICO MUNICIPAL (SIGMU):**

Sistema computarizado de propósitos múltiples, que permite mantener un inventario actualizado de los bienes inmuebles del cantón. Su proceso comprende: ingreso, transformación, análisis y entrega de datos espaciales y sus atributos, en un sistema de coordenadas uniforme o perfectamente georeferenciado.

**SOLAR:**

Lote que se encuentra en zona urbanizada con todos los servicios básicos de infraestructura; agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

**SOLARES NO EDIFICADOS:**

De acuerdo a la ordenanza de edificaciones, se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanta construcción alguna, o que tengan edificaciones que no superen el 30% del avalúo comercial municipal del terreno.

**TASA:**

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

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO:**

Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.

**TRIBUTO:**

Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.

**ZONA DE EDIFICACION INTENSIVA:**

Areas urbanas en las que la ordenanza de edificaciones permite construir con elevados índices de edificabilidad y, o densidad poblacional.

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION		ESPECIFICACIONES TECNICAS										VALOR POR M2 SUGERIDO 2005	
		EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS		MEJORAS
						INT.	EXT.						
EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R)	1 Y 2 PLANTAS	CAÑA	TIERRA CAÑA		CAÑA			ZINC		SOBREP.			\$8,00
EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M) TIPO HOGAR DE CRISTO	1 Y 2 PLANTAS	MADERA	MADERA CAÑA		MADERA CAÑA			ZINC		SOBREP.			\$20,00
EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1) 1-2P	1 Y 2 PLANTAS	MADERA	H.SIMPLE MADERA		LADRILLO BLOQUE			ZINC		SOBREP.			\$60,00
EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2) 3-4P	3 Y 4 PLANTAS	MADERA	H.SIMPLE MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE			ZINC	CARTON PRENSADO	SOBREP. Y EMP.			\$80,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1 (E.R.U. 1)	1 PLANTA	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	NO	LADRILLO BLOQUE	NO	SI	ZINC	NO	EMP.	ECONOMICO		\$70,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2 (E.R.U. 2)	2 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	VINIL BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	STIL PANEL Y/O ASBESTO	CARTON PRENSADO	EMP.	ECONOMICO		\$120,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION		ESPECIFICACIONES TECNICAS										VALOR POR M2 SUGERIDO 2005	
		EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS		MEJORAS
						INT.	EXT.						
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 3 (E.R.U.3. 1P)	1 PLANTA	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE LADRILLO	SI	SI	STIL PANEL LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO-BAJO		\$210,00
EDIF. RESIDENCIAL BIFAMILIAR 4 (E.R.B.4 2-3P)	2 Y 3 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE VICTORIA	SI	SI	ASBESTO LOSA ECUATEJA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO-ALTO		\$240,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 5 (E.R.U.5 1-2P)	1 Y 2 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO Y MARMOTONE IRREGULAR	BLOQUE VICTORIA	SI	SI	ASBESTO LOSA	ENLUCIDO CON MOLDURAS GYPSUM	EMP.	PRIMERA		\$320,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 6 (E.R.U.6 3P)	3 PLANTAS Y DESNIVELES	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO MARMOTONE	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA Y TEJA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	PRIMERA	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY SIST. SEGURIDAD	\$360,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 7 (E.R.U.7 1P)	1 PLANTA	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	MARMOTONE DUELAS MARMOL	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	CON O SIN PISCINA JACUZZY	\$420,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 8 (E.R.U.8 2P)	2 PLANTAS Y DESNIVELES	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMOL PARQUET ALFOMBRA	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA TEJA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO IMP.	PISCINA A.A.A.A. SIST. SEGURIDAD	\$520,00

## VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005	
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS		
					INT.	EXT.							
EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 9 (E.R.M. 9) 4 - 5 (P)	4 Y 5 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIOS ECONOMICOS		\$ 210,00
EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 10 (E.R.M. 10) 4 - 5 (P)		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIOS PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$ 260,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 1 (E.D.O. 1) 6 A 12 (P)	6 A 12 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIOS	ASCENSOR	\$ 325,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 2 (E.D.O. 2) 6 - 12 (P)		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	DE PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$ 380,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 3 (E.D.O. 3) 13 (P) Y MAS	13 PLANTAS Y MAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIOS	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$ 420,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 4 (E.D.O. 4) 13 (P) Y MAS		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A. HELIPUERTO	\$ 510,00

## VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA LIVIANA	\$ 110,00
EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	-				ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	SOBREP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA LIVIANA	\$ 85,00
EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA SEMI PESADA PESADA CENTRAL A.A.	\$ 140,00
EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE PORCELANATO ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMP.	PRIMERA LUJO	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$ 450,00
EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. ALARMI INCENDIO SIST. SEGURIDAD	\$ 330,00
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECTRICA BANDA TRANSPORTADORA	\$ 320,00
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO STEEL PANEL	YESO	EMP.	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD	\$ 220,00
EDIFICACION COMISARIATOS Y/O SUPERMERCADOS (E.C.S.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	-	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$ 200,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGÚN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho. SIMPLE Ho. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	ALUMINIO GYPSUM	EMP.	MEDIO ALTO	SISTEMA DE SEGURIDAD	\$365,00
EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	NO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	ECONOMICO		\$225,00
EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5 ★)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	MARMETONE ALFOMBRA MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECT.	\$540,00
EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4 ★)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$450,00
EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3 ★)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$320,00
EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2 ★)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MADIO	-	\$250,00
EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	MERMETONE CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO ALTO	-	\$290,00
EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO BAJO	-	\$210,00
EDIFICACION CINE (E.C.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO ARMSTRONG	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$185,00
EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	Ho armado METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ANTENAS PARABOLICAS	\$340,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION IGLESIAS CATOLICAS (E.I.C.)	Ho ARMADO	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	MADERA	EMP.	MEDIO		\$250,00
EDIFICACION IGLESIAS MORMONES (E.I.M.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A.	\$240,00
EDIFICACION IGLESIAS TESTIGOS DE JEHOVA (E.I.T.J.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A.	\$210,00
EDIFICACION IGLESIAS EVANGELICAS (E.I.E.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO		\$170,00
EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R. 1)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$260,00
EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	ECONOMICO		\$200,00
EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	ASCENSOR SIST. SEGURIDAD	\$310,00
EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P. 2)	METALICA	Ho SIMPLE	-	-	-	-	STEEL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO	-	\$90,00
EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 1 (E.E.C. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	PISCINA SIST. SEGURIDAD	\$320,00
EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 2 (E.E.C. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO		\$215,00
EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD	\$250,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ASBESTO	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. SIST. RADAR ESC. ELECTRICA BANDA TRANSPORTADORA	\$480,00
EDIFICACION TERMINAL TERRESTRES (E.T.T.)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR ESC. ELECTRICA	\$280,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C. 1)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS MADERA	EMP.	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR	\$360,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C. 2)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR	\$245,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C. 3)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	ECONOMICO		\$160,00
EDIFICACION ESTADIOS (E.E.)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSAS	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD ASCENSOR	\$310,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION SEGUN TIPO DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	Ho ARMADO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSAS CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIO	PISCINA AREA VERDE CENTRAL A.A. CANCHAS	\$265,00
EDIFICACION TERMINAL MARITIMO (E.T.M.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD MUELLE	\$290,00
EDIFICACION ESPECIAL INDUSTRIAS GRANDES (E.E.I.G.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA STIL PANEL	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	MAQ. PESADA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD BANDA TRANSPORTADORA SILOS	\$310,00
<b>56</b>												

AQUELLAS EDIFICACIONES QUE POR SUS FUNCIONES Y PARTICULARIDAD PRESENTAN CARACTERISTICAS ESPECIALES SE VALORARAN PUNTUALMENTE DEPENDIENDO EL CASO.

**VALORES POR M<sup>2</sup> DE SUELO POR SECTORES CATASTRALES**

PARROQUIAS	Valores	Propuestos
	Sector	Valores
PEDRO CARBO	01	\$ 50,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 100,00
		\$ 150,00
		\$ 200,00
		\$ 250,00
		\$ 300,00
		\$ 350,00
\$ 400,00		
ROCA	02	\$ 70,00
		\$ 50,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 100,00
		\$ 150,00
		\$ 200,00
		\$ 250,00
		\$ 300,00
ROCAFUERTE	03	\$ 80,00
		\$ 100,00
		\$ 150,00
		\$ 200,00
		\$ 250,00
		\$ 300,00
		\$ 350,00
		\$ 400,00
OLMEDO	04	\$ 60,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 100,00
		\$ 150,00
		\$ 200,00
		\$ 250,00
		\$ 300,00
		\$ 350,00
BOLIVAR	05	\$ 60,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 100,00
AYACUCHO	06	\$ 60,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
XIMENA	07	\$ 60,00
		\$ 65,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00

GARCIA MORENO	08	\$ 30,00
		\$ 35,00
		\$ 45,00
		\$ 50,00
		\$ 60,00
		\$ 70,00
SUCRE	09	\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 90,00
9 DE OCTUBRE	10	\$ 80,00
		\$ 90,00
		\$ 100,00
		\$ 200,00
TARQUI	11	\$ 60,00
		\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 90,00
		\$ 200,00
URDANETA	12	\$ 40,00
		\$ 50,00
		\$ 55,00
		\$ 60,00
		\$ 65,00
		\$ 70,00
		\$ 200,00
LETAMENDI	13	\$ 25,00
		\$ 35,00
		\$ 45,00
FEBRES CORDERO	14	\$ 15,00
		\$ 17,00
		\$ 35,00
		\$ 40,00
		\$ 45,00
LETAMENDI	15	\$ 20,00
LETAMENDI	16	\$ 15,00
LETAMENDI	17	\$ 15,00
XIMENA	18	\$ 65,00
XIMENA	19	\$ 50,00
XIMENA	20	\$ 55,00
XIMENA	21	\$ 70,00
XIMENA	22	\$ 80,00
XIMENA	23	\$ 15,00
		\$ 50,00
		\$ 65,00
XIMENA	24	\$ 55,00

XIMENA	25	\$ 80,00
XIMENA	26	\$ 40,00
		\$ 45,00
		\$ 120,00
		\$ 150,00
TARQUI	27	\$ 15,00
		\$ 25,00
		\$ 60,00
TARQUI	28	\$ 20,00
		\$ 55,00
		\$ 100,00
TARQUI	29	\$ 55,00
		\$ 70,00
TARQUI	30	\$ 60,00
TARQUI	31	\$ 30,00
		\$ 70,00
		\$ 85,00
TARQUI	32	\$ 60,00
TARQUI	33	\$ 70,00
		\$ 80,00
		\$ 90,00
		\$ 100,00
		\$ 110,00
		\$ 150,00
		\$ 200,00
		\$ 300,00
		\$ 350,00
		\$ 400,00
TARQUI	34	\$ 60,00
TARQUI	35	\$ 70,00
		\$ 90,00
		\$ 100,00
		\$ 110,00
		\$ 150,00
TARQUI	36	\$ 60,00
TARQUI	37	\$ 90,00
		\$ 110,00
TARQUI	38	\$ 50,00
TARQUI	39	\$ 50,00
		\$ 70,00
TARQUI	40	\$ 6,00
		\$ 12,00
		\$ 25,00
		\$ 50,00
		\$ 85,00
FEBRES CORDERO	41	\$ 12,00
FEBRES CORDERO	42	\$ 10,00
		\$ 15,00
		\$ 20,00
		\$ 30,00
		\$ 45,00
LETAMENDI	43	\$ 15,00

LETAMENDI	44	\$ 12,00
XIMENA	45	\$ 65,00
		\$ 40,00
		\$ 45,00
		\$ 50,00
		\$ 65,00
XIMENA	46	\$ 55,00
XIMENA	47	\$ 70,00
TARQUI	48	\$ 0,80
		\$ 1,00
		\$ 3,00
		\$ 6,00
		\$ 8,00
		\$ 10,00
		\$ 12,00
		\$ 25,00
		\$ 40,00
		\$ 45,00
TARQUI	49	\$ 0,80
		\$ 0,50
		\$ 1,50
		\$ 3,00
		\$ 4,00
		\$ 6,00
		\$ 15,00
		\$ 25,00
XIMENA	50	\$ 40,00
TARQUI	51	\$ 20,00
		\$ 35,00
		\$ 65,00
TARQUI	52	\$ 85,00
		\$ 90,00
		\$ 30,00
TARQUI	53	\$ 20,00
TARQUI	54	\$ 15,00
TARQUI	55	\$ 15,00
TARQUI	56	\$ 10,00
		\$ 25,00
TARQUI	57	\$ 2,00
		\$ 5,00
		\$ 7,00
		\$ 15,00
TARQUI	58	\$ 1,50
		\$ 3,00
		\$ 5,00
		\$ 10,00
		\$ 15,00
		\$ 20,00
		\$ 25,00
\$ 40,00		
\$ 55,00		

TARQUI	59	\$ 2,50 \$ 25,00
TARQUI	60	\$ 7,00 \$ 10,00 \$ 15,00 \$ 20,00 \$ 25,00 \$ 30,00 \$ 40,00 \$ 45,00 \$ 60,00 \$ 75,00
TARQUI	61	\$ 3,00 \$ 5,00 \$ 10,00 \$ 15,00 \$ 20,00 \$ 25,00 \$ 30,00 \$ 45,00 \$ 50,00 \$ 140,00
TARQUI	62	\$ 60,00
TARQUI	63	\$ 60,00
TARQUI	64	\$ 60,00 \$ 45,00 \$ 70,00
TARQUI	65	\$ 70,00
TARQUI	66	\$ 40,00 \$ 65,00 \$ 70,00 \$ 85,00 \$ 90,00 \$ 350,00
TARQUI	67	\$ 70,00
TARQUI	68	\$ 40,00
TARQUI	69	\$ 20,00
TARQUI	70	\$ 20,00
TARQUI	71	\$ 50,00
TARQUI	73	\$ 20,00
TARQUI	74	\$ 15,00
TARQUI	75	\$ 15,00
TARQUI	76	\$ 10,00 \$ 15,00 \$ 26,00
TARQUI	77	\$ 15,00
TARQUI	78	\$ 50,00
XIMENA	79	\$ 70,00
XIMENA	80	\$ 40,00

XIMENA	81	\$ 20,00 \$ 25,00
XIMENA	82	\$ 20,00 \$ 40,00
XIMENA	84	\$ 25,00
XIMENA	85	\$ 25,00
XIMENA	86	\$ 0,50 \$ 3,00 \$ 8,00 \$ 12,00 \$ 20,00
XIMENA	87	\$ 45,00
TARQUI	88	\$ 30,00 \$ 60,00 \$ 100,00 \$ 120,00
TARQUI	89	\$ 15,00
TARQUI	90	\$ 2,50 \$ 7,00 \$ 20,00 \$ 40,00 \$ 60,00 \$ 70,00
XIMENA	91	\$ 5,00 \$ 7,00 \$ 10,00 \$ 15,00 \$ 20,00 \$ 25,00 \$ 40,00 \$ 45,00
TARQUI	92	\$ 70,00
TARQUI	93	\$ 45,00
TARQUI	94	\$ 70,00
TARQUI	95	\$ 5,00 \$ 8,00 \$ 25,00 \$ 45,00 \$ 70,00
TARQUI	96	\$ 0,50 \$ 0,60 \$ 0,80 \$ 2,50 \$ 7,00 \$ 10,00 \$ 12,00 \$ 15,00 \$ 65,00 \$ 70,00 \$ 75,00 \$ 80,00 \$ 110,00

<b>TARQUI</b>		<b>97</b>	\$ 1,00
			\$ 3,00
			\$ 10,00
			\$ 15,00
			\$ 25,00
			\$ 50,00
			\$ 60,00
<b>TARQUI</b>		<b>98</b>	\$ 25,00
			\$ 60,00
<b>TARQUI</b>		<b>99</b>	\$ 70,00

**VALORES POR M<sup>2</sup> DE SUELO PARA LAS CABECERAS PARROQUIALES BIENIO 2006 - 2007**

	Valores	Propuestos
PARROQUIAS	Sector	Valores
<b>POSORJA</b>	<b>200</b>	\$ 0,50
		\$ 3,00
		\$ 5,00
		\$ 8,00
		\$ 12,00
<b>EL MORRO</b>	<b>300</b>	\$ 0,50
		\$ 1,00
		\$ 2,50
		\$ 3,50
<b>JUAN GOMEZ RENDON</b>	<b>400</b>	\$ 0,50
		\$ 1,00
		\$ 3,00
		\$ 7,00
<b>PUNA</b>	<b>500</b>	\$ 2,00
		\$ 2,50
		\$ 4,00
<b>TENGUEL</b>	<b>600</b>	\$ 0,80
		\$ 3,00
		\$ 7,00

Los nuevos desarrollos urbanísticos (nuevas urbanizaciones serán avaluados independientemente del sector:

Para tierra urbanizada el valor de suelo será:

Tipo económico	\$ 45,00
Tipo medio	\$ 60,00
Tipo medio alto	\$ 75,00
Tipo alto	\$ 100,00

\* Predios localizados en los sectores de legalización de acuerdo al Decreto de Ley de Expropiación N° 37 (Reg. Ofic. 17-Nov. 1997) \$ 1,00 por m2.

\* Para el caso de predios con fajas o excedentes:

A los valores antes mencionados se aplicarán los correspondientes coeficientes de disminución de ser el caso.

<b>FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR POR M2 DEL SUELO A APLICARSE</b>		
<b>(Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal Art. 313)</b>		
No	FACTORES	RANGO
1	<b>INFRAESTRUCTURA (SERVICIOS BASICOS, ACERAS, BORDILLOS, RECOLECCION DE BASURA)</b>	<b>0,7 - 1,00</b>
2	<b>USO DEL SUELO (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, ETC)</b>	<b>0,80 - 1,20</b>
3	<b>VIAS DE ACCESO (CARACTERISTICAS FISICAS DE LA VIA)</b>	<b>0,85 - 1,00</b>
4	<b>FORMA (REGULAR O IRREGULAR)</b>	<b>0,95 - 1,00</b>
5	<b>PROPORCION (RELACION FRENTE - FONDO)</b>	<b>0,80 - 1,20</b>
6	<b>TOPOGRAFIA (RELIEVE DEL TERRENO)</b>	<b>0,85 - 1,00</b>
7	<b>UBICACION (CORREDORES COMERCIALES - VIAS PRINCIPALES)</b>	<b>1,05 - 1,40</b>
8	<b>TAMAÑO (DIMENSIONES DEL TERRENO)</b>	<b>0,85 - 1,00</b>

TABLA DE % PARA LA DEPRECIACION DE EDIFICACIONES					
EDAD		MADERA	MIXTA	METALICAS	HORMIGON ARMADO
AÑOS DE ANTIGÜEDAD	5 años	0,84	0,90	0,95	0,95
	10 años	0,63	0,77	0,90	0,90
	15 años	0,34	0,60	0,85	0,85
	20 años	0,00	0,44	0,80	0,80
	30 años	0,00	0,28	0,70	0,70
	40 años	0,00	0,00	0,60	0,60

**CLASIFICACIONES A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES PARA EL BIENIO 2006-2007**

- A** Solar con edificación de propiedad particular y uso residencial.
- A1** Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A7** Inmuebles declarados obsoletos sin obligación de recargo y de propiedad particular.
- A13** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración 5 años por estar amparado en el patrimonio familiar o adjudicación en su caso, Art. 332, lit a) (Aplic. por la Dirección Financ.).
- A14** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100%.
- A15** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por cuanto la construcción ha sido realizada con préstamo al IESS, BEV o Mutualista, Art. 332, literal "b". (Aplicado por la Direcc. Financiera).
- A16** Solar con edificación sometida a exoneración por cinco años por haber sido declarada VIV. popular, en aplicación del Art. 332 lit. "c" de la Ley de Régimen Munic. (Aplic. por la Direcc. Financ.).
- A18** Solar con Edific. destinada a vivienda sobre la cual se ha aplicado exoneración por dos años Art. 332 literal d) (Aplicado por la Direcc. Financ.).
- A20** Solar y Edific. con exoneración porcentual en aplicación de la Ley del Anciano (Aplic. por la Direcc. Financiera).
- A21** Los predios que no tengan un valor equivalente a 25 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, estarán exentos del pago del impuesto predial urbano (artículo 331 literal a).
- A22** Solar y Edific. con exoneración porcentual por Aplic. de la Ley del Anciano, para aquellos casos en que el avalúo comercial municipal excede los 1.000 salarios mínimos unificados (Aplicado por la Direcc. Financ.).
- A23** Solar y edificación con exoneración del 95% del impuesto predial (Art. 314.6: aplicado por la Dirección Financiera).
- A24** Propiedad declarada de utilidad pública por el Concejo Municipal. Expropiación total (Art. 33-1 lit. f).
- A25** Propiedad declarada de utilidad pública por el Concejo Municipal. Expropiación porcentual (Art. 331-lit. f).
- C** Solar con edificación de propiedad particular y uso comercial.
- C1** Solar de propiedad particular y edificación de otra persona de uso comercial.
- C2** Edificación de propiedad particular y uso comercial de solar de propiedad de otra persona.
- D** Solar de propiedad municipal con Edific. de propiedad de otra persona y con contrato de arriendo.
- D1** Solar vacío de propiedad municipal con contrato de arriendo.
- D2** Solar de propiedad municipal con edificio de propiedad de otra persona y sin contrato de arriendo.
- D3** Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado.
- D5** Solar municipal con edificación de otra persona entre obsoleto sin contrato de arriendo.
- D14** Solar de propiedad municipal con 100% de exoneración en la edificación, en aplicación de la Ley del Anciano (Aplicado por la Dirección Financ.).
- D20** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exon. porcentual por aplicación de la Ley del Anciano (Aplic. Direcc. Financ.).
- D21** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular que no tengan un valor equivalente a 25 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, estarán exentos del pago del impuesto predial urbano (artículo 331 literal a).

- E** Solar y edificación de propiedad particular de uso industrial.
- E1** Solar y edificación de propiedad particular y edificación de otra persona de uso industrial.
- E2** Edificación de propiedad particular y uso industrial en solar de propiedad de otra persona.
- E3** Solar y edificación con fines industriales al cual se le aplica la exoneración de 2 años según Art. 332, literal "d" de la Ley de Régimen Municipal (Aplic. por la Dirección Financ.).
- F** Solar de propiedad particular, en proceso constructivo según registro catastral.
- F1** Solar calificado como no edificado de propiedad particular, situado en zona de Edific. intensiva establecida por la ordenanza de edificaciones.
- F2** Solar calificado como no Edific. de propiedad particular situado en zonas urbanizadas con recargo adicional por no Edific. A edificación que no supere el 30% del avalúo del solar.
- F3** Los predios que no tengan un valor equivalente a 25 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, estarán exentos del pago del impuesto predial urbano (artículo 331 literal a).
- F4** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular situado en zona no urbanizada y en urbanizaciones nuevas se aplicará por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización.
- F5** Solar calificado como no edificado, que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio Art. 324 numeral 5.
- F6** Solar calificado como no edificado de propiedad particular adquirido por medio de préstamo realizado al IESS, BEV, Mutualista y gravado con deuda hipotecaria Art. 332 lit. b) (Aplicado por la Dirección Financ.).
- F7** Solar calificado como no Edific. de propiedad particular desocupado por siniestro terremoto o caso fortuito (Art. 324 numeral 4).
- 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 edificación ha sufrido demolición autorizada por haber sido declarada obsoleta no se aplicará recargo por un año a partir de la declaratoria.
- F10** Solar calificado como no edificado de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- F11** Solar calificado como no edificado de propiedad eclesiástica.
- 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.
- F14** Solar calificado como no edificado destinado a estacionamiento de vehículos debidamente autorizada por la DUAR.
- F15** Solar calificado como no edificado que pertenece a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
- F20** Solar no edificado, de propiedad particular con 100% de exoneración en aplicación de la Ley del Anciano (Aplicado por la Dirección Financ.).
- F21** Solar calificado como no edificado de propiedad particular con aplicación porcentual de exoneración por Ley del Anciano (Aplicado por la Dirección Financ.).
- F22** Solar no edificado de propiedad particular con aplicación porcentual de exoneración por Ley del Anciano para casos en el que el avalúo comercial municipal excede 1.000 SMU (Aplicado por la Dirección Financ.).
- G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
- G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público con edificación de propiedad de otra persona o dado en comodato.
- G2** Edificación de propiedad de entidad del sector público en solar de propiedad de otra persona.
- H** Solar con edificación destinados para jardín de infantes, escuelas, colegios o universidades particulares.
- I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- I1** Solar de propiedad eclesiástica con edificación de otra persona.
- I2** Edificación de propiedad eclesiástica en solar de otra persona.
- J** Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social.
- J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- J2** Edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social en solar de propiedad de otra persona.
- K** Solar y edificación de una misma persona destinada a hotel Art. 332 literal c) (Aplicado por la Dirección Financiera).
- K1** Solar de propiedad particular con edificación de otras personas destinado a hotel.
- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel en solar de otra persona.

- L** Solar con edificación de interés histórico y/o artístico (Aplicado por la Dirección Financiera).
- M** Solar y edificación de propiedad municipal (extensión total).
- M1** Solar de propiedad municipal con edificación de otra persona o institución entregado en comodato.
- O** Solar y edificación perteneciente a estado extranjero o a organismo internacional función pública - Art. 331 lit. e) (Aplicado por la Dirección Financiera).
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja temporal del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria Art. 319 lit. b) (Aplicado por la Dirección Financiera).
- Q** Solar y edificación destinada a aparcamientos motorizado de vehículos (Aplicado por la Dirección Financiera).
- R** Solar y edificación perteneciente a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito (Aplicado por la Dirección Financiera).
- T** Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas especiales (Aplicado por la Dirección Financiera).
- U** Solar de propiedad particular cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al patrimonio cultural de la nación y sobre la cual se aplicará exoneración del 50% del impuesto predial y adicionales (Aplicado por la Dirección Financiera).
- V** Solar de propiedad particular cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al patrimonio cultural de la nación y sobre la cual se aplicará exoneración del 100% del impuesto predial y adicionales (Aplicado por la Dirección Financiera).
- W** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 100% por aplicación de la Ley del Ciego (Aplicado por la Dirección Financiera).
- W1** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del Ciego (Aplicado por la Dirección Financiera).

Que, el Art. 304, inciso primero de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada determina que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 63, numeral 23, dispone como atribución al Concejo Municipal, aplicar, mediante ordenanza, los atributos municipales creada expresamente por la ley;

Que, el Art. 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el Art. 306 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada establece que las municipalidades mantendrán actualizadas en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales;

Los bienes inmuebles contarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;

Que, el Art. 328 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada, determina que las municipalidades con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente; y,

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido, conforme a lo prescrito en el Art. 228 de la Constitución Política de la República; y, los artículos 166, literal c) y 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada,

**Expide:**

**LA SIGUIENTE ORDENANZA DE AVALUOS Y CATASTROS QUE DETERMINA EL CALCULO DE IMPUESTO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON SANTO DOMINGO PARA EL BIENIO 2006-2007.**

**TITULO I**

**DE LOS PREDIOS DE NATURALEZA URBANA**

Art. 1.- Para establecer el valor de la propiedad se registrá a lo determinado en el artículo 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 2.- Los factores para el avalúo de la propiedad urbana serán los determinados en el Art. 313 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 3.- Conforme a lo que determina el Art. 315 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25%) y un máximo de cinco por mil (5‰).

Art. 4.- El valor por metro cuadrado (m2) del suelo urbano está definido por zonas homogéneas conforme al plano del valor de la tierra de acuerdo a la TABLA N° 1:

**EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO**

**Considerando:**

Que, el Art. 228, inciso segundo de la Constitución Política de la República, confiere a los gobiernos cantonales plena autonomía y del ejercicio de la facultades legislativas para dictar ordenanzas que reglamenten la aplicación de los impuestos;

VALOR DEL SUELO POR M2 URBANO POR ZONAS HOMOGENEAS

TABLA N° 1

VALOR POR M2 DEL SUELO URBANO POR ZONAS HOMOGENEAS		
ZONA HOMOGENEA Nª	SUB ZONA	VALOR POR M2
1	1A	\$405
	1B	\$130
	1C	\$43
2	2A	\$135
	2B	\$90
	2C	\$43
	2D	\$20
	2E	\$8
3	3A	\$43
	3B	\$20
	3C	\$8
	3D	\$6
4 ASENTAMIENTOS SIN SERVICIOS Y SIN INFRAESTRUCTURA	4A	\$4
5 CENTROS POBLADOS DE PARROQUIAS RURALES	5A	\$6
6 BANDAS DE VALOR - VÍAS	6A	\$180
	6B	\$100
	6C	\$50
	6D	\$20

Art. 5.- El valor base por metro cuadrado del suelo urbano (TABLA N° 1) será corregido por los factores de aumento o reducción de los aspectos geométricos, topográficos, nivel de la propiedad con relación a la rasante; y que constan en la TABLA N° 2.

TABLA No. 2

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION QUE CORRIGEN EL VALOR BASE DEL SUELO URBANO

GEOMÉTRICOS		RASANTE		TOPOGRAFIA	
UBICACIÓN DEL TERRENO		NIVEL DE PROPIEDAD CON RELACIÓN A LA CALLE		RELIEVE DEL TERRENO	
ESQUINERO	1,10	A NIVEL	1,00	REGULAR	1,00
INTERMEDIO	1,00	SOBRE	0,90	IRREGULAR	0,90
EN CABECERA	1,20	BAJO	0,85		
MANZANERO	1,40				
INTERIOR	0,60				

SUPERFICIE	FACTOR DE CORRECCION
De 500 a 1.000 m2	0.70
De 1.001 a 3.000 m2	0.35
De 3.001 a 5.000 m2	0.25
De 5.001 a 10.000 m2	0.15
Mayor a 10.000 m2	0.11

Art. 6.- El avalúo del terreno o suelo urbano está definido por la siguiente fórmula:

$$AVT = VB/M2 \times PFC \times A$$

Donde:

AVT = AVALUO DEL TERRENO

VB/M2 = VALOR BASE POR M2 SEGUN ZONA HOMOGENEA

PFC = PRODUCTO DE FACTORES DE CORRECCION

A = AREA DEL TERRENO EN M2

Art. 7.- Las construcciones serán valoradas conforme a lo que disponen los literales b) y c) del Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

“Literal b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición”; y,

“Literal c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”.

“Las Municipalidades mediante Ordenanza establecerán los parámetros específicos que se permitirán para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad”.

Art. 8.- Se definen como componentes de una construcción las siguientes obras:

**EDIFICACION:** Constituida por estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas, y cubierta); albañilería (contrapisos, pisos, paredes, enlucidos) y acabados (revestimientos que se dan a todos los elementos de la edificación) la calidad de los mismos definen la categoría de la edificación.

**OBRAS EXTERIORES:** Constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería y muros de contención.

**INSTALACIONES ESPECIALES:** Se refiere a piscinas, canchas deportivas, salas de juego, baños sauna y turco, salas de convenciones, y otras de este género.

Art. 9.- Las construcciones están diferenciadas por los siguientes aspectos:

**USO DE LA CONSTRUCCION:** Se relaciona con el destino que se le dé a la misma y que está clasificado en: vivienda, oficinas, bancos, comercial neto (oficinas y gasolineras), hoteles y moteles: comercial mixto (vivienda y comercio); industrias; clínicas y educación privada y turismo; cada una de éstas tiene un factor de mayoración de acuerdo a la actividad predominante.

**TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION:** Está definida por los materiales constitutivos predominantes de la estructura, es decir, cimientos, vigas, columnas, entrepisos, cubiertas, gradas los mismos que pueden ser de: hormigón armado o mixto (hormigón armado y madera y hormigón armado y metálico). Se considera como estructura al bloque cruzado que son construcciones sin columnas ni vigas con una cubierta de madera y un entechado liviano. También las construcciones que el material predominante es la madera o caña.

**CATEGORIA DE LA CONSTRUCCION:** Está definida por los materiales de los acabados de los diferentes elementos de la construcción, se considera las siguientes categorías: excelente, muy bueno, económico, regular y sin acabados.

Para cada una de ellas se determinan los respectivos costos por m2; que se consideran en el presupuesto por rubros y precios unitarios de ellos; tomándose en cuenta exclusivamente los costos directos esto es: materiales, mano de obra y herramientas y equipos.

**DEPRECIACION DE LA CONSTRUCCION:** Es un factor de corrección del costo del metro cuadrado de la misma, proporcional al tiempo de su vida útil.

**MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCION:** Es un factor de corrección del costo por metro cuadrado y está relacionado con el estado de conservación de los materiales de la misma, considerándose los grados bueno, regular y malo. Y en caso de total deterioro se define como en destrucción u obsoleta, por lo cual su costo será cero.

Art. 10.- Lo descrito en el Art. 9 está representado en las TABLAS Nos. 3, 4, 5, 6 y 7:

TABLA PARA EL AVALUO DE LA CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO

TABLA No. 3

USO	TIPO	FACTOR	CATEGORIA					FACTORES MANTENIMIENTO		
			EXCELENTE	MUY BUENO	ECONOMICO	REGULAR	SIN ACABADOS	BUENO	REGULAR	MALO
VIVIENDA	HORMIGON ARMADO	1,00		208	151	123	95	1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + MADERA H.A. + METALICO			157	116	82	47			
	BLOQUE CRUZADO				108	76	44			
	MADERA - CAÑA						30			
BANCOS	HORMIGON ARMADO	1,50	252	208				1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + METALICO		207	157						
COMERCIAL NETO (OFICINAS GASOLINERAS)	HORMIGON ARMADO	1,40	252	157	151			1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + MADERA H.A. + METALICO		207	157	116					
HOTELES - MOTELES	HORMIGON ARMADO	1,40	252	208	151			1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + MADERA H.A. + METALICO		207	157	116					
COMERCIAL MIXTO (VIVIENDA + COMERCIO)	HORMIGON ARMADO	1,20	252	208	151			1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + MADERA H.A. + METALICO		207	157	116					
	BLOQUE CRUZADO				108	76				
INDUSTRIAS	HORMIGON ARMADO	1,40	252	208				1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + METALICO		207	157						
CLINICAS - EDU. PRIV.	HORMIGON ARMADO	1,30	252	208				1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + METALICO		207	157						
TURISMO	HORMIGON ARMADO	1,40	252	208				1,00	0,90	0,80
	MIXTO: H.A. + METALICO		207	157						

TABLA N° 4

CATEGORIA		
77	100	EXCELENTE
61	76	MUY BUENO
52	60	ECONOMICO
31	51	REGULAR
0	30	SIN ACABADOS

TABLA N° 6

OBRAS EXTERIORES															
CERRAMIENTO										Long.:		Alt.:		VALOR POR M2	
ÁREA (M2)	COLUMNAS			PAREDES			REVEST.		Puerta	PUERTA PRINC.					
	Hormigón Armado	Tubo	Madera	Bloque	Malla	Madera	Caña	Enlucido		Sin enlucir	Hierro	Hierro - Madera	Tol		Madera
1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	4		
X			X				X		X			X			\$ 48,46
X			X				X					X			\$ 42,56
X			X				X					X			\$ 30,33
X			X				X		X	X					\$ 37,34
X			X				X		X	X					\$ 31,22
X			X	X			X						X		\$ 22,30
X			X	X			X						X		\$ 17,55

NOTA:

LA CATEGORIA EXCELENTE NO SE APLICARA EXCLUSIVAMENTE AL USO VIVIENDA, LOS DEMAS SI.

TABLA N° 5

TABLA DE DEPRECIACIÓN		
EDAD AÑOS	TIPO ESTRUCTURA	% DEPRECIACION
1 - 5	HORMIGON ARMADO Y MIXTO	1
6 - 10	HORMIGON ARMADO Y MIXTO	0,97
11 - 15	HORMIGON ARMADO Y MIXTO	0,94
> 15	HORMIGON ARMADO Y MIXTO	0,91

TABLA N° 7

PATIO				VALOR POR M2
ÁREA (M2)	Hormigón	Adoquinado	Tierra	
	1	2	3	
X				\$ 15,98
	X			\$ 15,05
		X		\$ 0,00
			X	\$ 30,54

  

CISTERNA				VALOR GLOBAL
Tiene	No tiene	Tiene	Tanque elevado	
X				\$ 1.523,42
		X		\$ 1.044,62

Art. 11.- **AVALUO DE LA PROPIEDAD:** El avalúo de la propiedad está constituido por los avalúos de: construcción, cerramiento, patio, e instalaciones especiales y avalúo del terreno.

**AVALUO DE LA CONSTRUCCION (AVC)**

$$AVC = \text{FACTOR USO} \times \text{CATEGORIA} / M2 \times \text{DEPRECIACION} \times \text{FACT. DE MANT} \times \text{AREA}$$

**AVALUO DEL CERRAMIENTO (AVCM)**

$$AVCM = \text{AREA} \times \text{TIPOLOGIA} / M2$$

**AVALUO DEL PATIO (AVP):**

$$AVP = \text{AREA} \times \text{TIPOLOGIA} / M2$$

**AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (AVTP)**

$$AVTP = AVC + AVCM + AVP + AVT$$

Art. 12.- **BASE IMPONIBLE:** La base imponible para la determinación del impuesto predial urbano constituye el avalúo total de la propiedad.

**TITULO II**

**DE LOS PREDIOS DE NATURALEZA RURAL**

Art. 13.- Se consideran propiedades rurales todas aquellas ubicadas fuera del perímetro urbano definido por la Dirección de Planificación del Gobierno Municipal.

Art. 14.- Los factores para definir la propiedad rural son: El suelo o tierra, las edificaciones y el valor de reposición.

Art. 15.- Para valorar la tierra de naturaleza rural; se aplica el sistema internacional de clasificación de la tierra, que establece ocho clases de tierra; considerando las condiciones agronómicas, topográficas, climatológicas y de explotación; así como el uso y destino de la propiedad.

Art. 16.- Las siguientes TABLAS Nos. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 determinan el valor de la tierra por hectárea, influencia y clase; la valoración está definida para cada parroquia rural.

**TABLA No 8**

PARROQUIA LUZ DE AMERICA					
INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	6971	1	4436	1	3591
2	4679	2	2977	2	2410
3	3894	3	2478	3	2006
4	3300	4	2100	4	1700
5	2894	5	1842	5	1491
6	2198	6	1399	6	1132
7	1323	7	842	7	682
8	568	8	361	8	292

**TABLA No 9**

PARROQUIA SANTA MARIA DEL TOACHI					
INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3		INFLUENCIA 4	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	3707	1	2535	1	878
2	3097	2	2119	2	734
3	2242	3	1534	3	531
4	1900	4	1300	4	450
5	1748	5	1196	5	414
6	893	6	611	6	212
7	342	7	234	7	81
8	101	8	69	8	24

**TABLA No 10**

PARROQUIA PUERTO LIMON					
INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	6971	1	4436	1	3591
2	4679	2	2977	2	2410
3	3894	3	2478	3	2006
4	3300	4	2100	4	1700
5	2894	5	1842	5	1491
6	2198	6	1399	6	1132
7	1323	7	842	7	682
8	568	8	361	8	292

**TABLA No 11**

PARROQUIA VALLE HERMOSO					
INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	6971	1	4225	1	1901
2	4679	2	2836	2	1276
3	3894	3	2360	3	1062
4	3300	4	2000	4	900
5	2894	5	1754	5	789
6	2198	6	1332	6	599
7	1323	7	802	7	361
8	568	8	344	8	155

**TABLA No 12**

PARROQUIA EL ESFUERZO					
INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3		INFLUENCIA 4	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	3707	1	2535	1	878
2	3097	2	2119	2	734
3	2242	3	1534	3	531
4	1900	4	1300	4	450
5	1748	5	1196	5	414
6	893	6	611	6	212
7	342	7	234	7	81
8	101	8	69	8	24

**TABLA No 13**  
**PARROQUIA SAN JACINTO DEL BUA**

INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ	CLASE TIERRA	PRECIO HÁ
1	6126	1	4436	1	3802
2	4112	2	2977	2	2552
3	3422	3	2478	3	2124
4	2900	4	2100	4	1800
5	2543	5	1842	5	1579
6	1931	6	1399	6	1199
7	1163	7	842	7	722
8	499	8	361	8	310

**TABLA No 14**  
**PARROQUIA ALLURIQUIN**

INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3		INFLUENCIA 4	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ						
1	7393	1	3707	1	2535	1	878
2	4962	2	3097	2	2119	2	734
3	4130	3	2242	3	1534	3	531
4	3500	4	1900	4	1300	4	450
5	3070	5	1748	5	1196	5	414
6	2331	6	893	6	611	6	212
7	1404	7	342	7	234	7	81
8	602	8	101	8	69	8	24

**TABLA No 15**  
**PARROQUIA SANTO DOMINGO - SECTOR RURAL**

INFLUENCIA 1		INFLUENCIA 2		INFLUENCIA 3		INFLUENCIA 4	
CLASE TIERRA	PRECIO HÁ						
1	7393	1	4647	1	4013	1	1274
2	4962	2	3119	2	2694	2	851
3	4130	3	2596	3	2242	3	708
4	3500	4	2200	4	1900	4	600
5	3070	5	1929	5	1666	5	526
6	2331	6	1465	6	1265	6	400
7	1404	7	882	7	762	7	241
8	602	8	378	8	327	8	103

**MINIFUNDIO**

**TABLA No 16**

**DESTINO AGRÍCOLA**

CODIGO	RANGO SUP_M2.	VALOR M2.
1	1 ___ 1.000	1,65
2	1.001 ___ 7.000	1,14
3	7.001 ___ 10.000	0,85
4	10.001 ___ 12.000	0,80
5	12.001 ___ 14.500	0,78
6	14.501 ___ 17.000	0,77
7	17.001 ___ 20.000	0,76
8	20.001 ___ 30.000	0,74

**TABLA No 17**

**DESTINO HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL RECREACIONAL Y TURISMO**

CODIGO	RANGO SUP_M2.	VALOR M2.
1	1 ___ 1.000	1,98
2	1.001 ___ 1.500	1,70
3	1.501 ___ 3.000	1,27
4	3.001 ___ 5.000	1,20
5	5.001 ___ 10.000	1,18
6	10.001 ___ 20.000	1,15
7	20.001 ___ 30.000	1,14
8	30.001 Y MAS	1,10

Art. 17.- El avalúo de las tierras (AVT) de los predios de naturaleza rural se define por la siguiente fórmula de cálculo:

$$AVT = VT \times (INFLUENCIA Y CLASE TIERRA (Há)) \times AREA$$

Art. 18.- Las edificaciones de predios de naturaleza rural serán avaluadas aplicando las tablas que para el efecto se consideran en el catastro urbano. El valor por metro cuadrado (m2) de construcción allí establecido será

disminuido en un 10% por motivos de distancia, vías de acceso y mano de obra, que afectan al sector rural.

Art. 19.- **AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD.** El avalúo total de la propiedad de naturaleza rural esta definido por la suma del avalúo de las tierras más las edificaciones.

Art. 20.- **BASE IMPONIBLE.** La base imponible para determinar el impuesto predial rural constituye el avalúo total de la propiedad.

Art. 21.- Las propiedades urbanas y rurales cuyo avalúo actualizado determinen un impuesto predial menor al cero punto veinticinco por mil (0,25o/oo) deberán estar en el cero punto veinticinco por mil (0,25o/oo).

Art. 22.- Los predios urbanos cuyo avalúo actualizado determine un impuesto predial mayor que el cinco por mil (5 o/oo) deberán estar en el cinco por mil (5 o/oo). Toda propiedad urbana cuya actualización determine un incremento de su construcción; para su impuesto predial se le aplicará el cero punto veinte y cinco por mil (0,25o/oo).

Art. 23.- Los predios rurales cuyo avalúo actualizado determinen un impuesto predial mayor al tres por mil (3 o/oo) deberán estar en el tres por mil (3o/oo).

Art. 24.- De conformidad con lo definido en la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, "no se podrán generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar"; en consecuencia, ningún propietario pagará un impuesto menor al determinado en el año dos mil cinco; por tanto, se mantiene el impuesto predial del año 2005, para los predios cuyos impuestos están dentro de las bandas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal; así como los que no hayan incrementado su construcción.

Art. 25.- La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del I. Concejo Municipal; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 26.- Mediante la presente ordenanza quedan derogadas todas las ordenanzas que sobre esta materia haya aprobado el I. Concejo Municipal, y las demás disposiciones que se contrapongan a la misma.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal de Santo Domingo, a los 26 días del mes de diciembre del 2005.

f.) Jadira del Rosario Bayas Uriarte, Vicepresidenta del I. Concejo.

f.) Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca, Secretario del I. Concejo.

**CERTIFICACION DE DISCUSION:** El infrascrito Secretario del Ilustre Concejo Municipal de Santo Domingo certifica que: La Ordenanza que establece el cobro del impuesto anual de patentes municipales, en la jurisdicción del cantón Santo Domingo, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo en sesión ordinaria del 22 y extraordinaria del 26 de diciembre del 2005.- Lo certifico.

f.) Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca, Secretario del I. Concejo.

**VICEPRESIDENTA DEL I. CONCEJO.-** Una vez que la presente Ordenanza de avalúos y catastros que determina el cálculo de impuesto de los predios urbanos y rurales del cantón Santo Domingo para el bienio 2006-2007, en la jurisdicción del cantón Santo Domingo, ha sido conocida y aprobada por el Ilustre Concejo en las fechas antes señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada, remítase al señor Alcalde del cantón, en tres ejemplares, a efectos de su sanción legal.- Cúmplase.

Santo Domingo de los Colorados, 27 de diciembre del 2005.

f.) Jadira del Rosario Bayas Uriarte, Vicepresidenta del Ilustre Concejo.

**CERTIFICACION.-** El infrascrito Secretario del Ilustre Concejo certifica que: La señora Jadira del Rosario Bayas Uriarte, Vicepresidenta del I. Concejo, firmó la ordenanza que antecede a la fecha señalada.- Lo certifico.

f.) Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca, Secretario del I. Concejo.

**ALCALDIA DEL CANTON.-** Una vez que el I. Concejo ha conocido, discutido y aprobado la Ordenanza de avalúos y catastros que determina el cálculo de impuesto de los predios urbanos y rurales del cantón Santo Domingo para el bienio 2006-2007 en la jurisdicción del cantón Santo Domingo, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, a efectos de su vigencia y aplicación legal. Ejecútese.- Notifíquese.

Santo Domingo de los Colorados, 29 de diciembre del 2005.

f.) Kléber Paz y Miño Flores, Alcalde del cantón.

**CERTIFICACION.-** El infrascrito Secretario del I. Concejo Municipal de Santo Domingo certifica que: el señor Kléber Paz y Miño Flores, Alcalde del cantón, proveyó y firmó la ordenanza a la fecha señalada. Lo certifico.

f.) Dr. Marcelo Guerrero Montesdeoca, Secretario del I. Concejo.

---

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

**Considerando:**

Que, conforme lo prescribe el artículo 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, con este fin la Municipalidad debe expedir normas de avalúo para las edificaciones y el suelo, que regirán para el bienio 2006-2007, y elaborar los planos correspondientes;

Que, para lograr un efectivo avalúo y un catastro integral de la propiedad inmobiliaria del cantón, que rija para el bienio 2006-2007, es necesario normar jurídicamente su elaboración;

Que, corresponde a las municipalidades actualizar los catastros y los valores de las propiedades en los términos establecidos en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 159 del 5 de diciembre del 2005, hasta el mes de diciembre de dicho año; y,

En uso de las atribuciones con las que se encuentra investido conforme a lo prescrito en el Art. 228, inciso primero de la Constitución Política de República; y, los artículos 153, letra c) y artículo 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

**Expediente:**

**LA "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007".**

**CAPITULO I****DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 1.- Objeto.-** El M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, mediante esta ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del cantón Guayaquil, para el bienio 2006-2007.

**Artículo 2.- Ambito.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área rural del cantón Guayaquil, esto es fuera del límite urbano, de acuerdo a los límites establecidos en la Ordenanza reformativa de delimitación urbana y rural del cantón Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 828 del 9 de diciembre de 1991; como en el área de expansión urbana establecida según Ordenanza del plan regulador de desarrollo urbano y rural del cantón, y fuera del límite de las cabeceras parroquiales en las parroquias rurales Chongón, Pascuales, Juan Gómez Rendón, El Morro, Posorja, Tenguel, y Puná, promulgadas por las respectivas ordenanzas de delimitación, publicadas el 29 de mayo de 1997.

También se aplicará a los predios ubicados dentro del sector considerado como el estuario del cantón Guayaquil.

**Artículo 3.- Documentación complementaria.-** Forman parte de la presente ordenanza:

- 3.1. Las tablas que contienen el resumen de valoración de la tierra según su zona de influencia, clase de tierra, ubicación por sector o tramo, elementos valorizables y de las construcciones.
- 3.2. Los planos de valoración del suelo, según su zona de influencia, clase de tierra y ubicación contenidas en un medio digital.
- 3.3. La documentación técnica que respecto de normas de avalúo del suelo, infraestructura bioacuática, construcciones y edificaciones, sustenta y complementa el alcance normativo de esta ordenanza, y que elaborada en atención a lo prescrito en el artículo 307 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, consta en los archivos del Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

**Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde al Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, mantener y actualizar el registro catastral, para establecer el valor comercial de las edificaciones e infraestructura bioacuática y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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

**Artículo 5.- Terminología o definiciones.-** Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones de la siguiente terminología (Anexo N° 1).

**CAPITULO II****DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES**

**Artículo 6.- Catastro predial.-** Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados del cantón. Tal inventario constituye información que deberá ser sistematizada de acuerdo a:

- 6.1. Aspectos jurídicos.-** Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.
- 6.2. Aspectos físico-técnicos.-** Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios e infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación gráfica y en forma sistemática sobre base de datos.
- 6.3. Aspectos tributarios o fiscales.-** Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

**LOS COMPONENTES DEL CATASTRO**

**Artículo 7.-** La formación del catastro predial rural del cantón, se realizará en atención a:

- 7.1.** El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:
  - 7.1.1. El catastro del título de dominio de los predios.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el registro de la propiedad, de los predios.
  - 7.1.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica.-** Tal registro, llevado y controlado por medios electrónicos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
    - Derechos sobre el predio o bien inmueble.
    - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección; y levantamiento planimétrico con coordenadas (U.T.M.).

**7.2. Mapas o registro cartográficos.-** Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- La utilización de los soportes indeformables manejados por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro.
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las Construcciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio, edificaciones e infraestructura bioacuática, que incluye las zonas de influencia y las clases de tierra.
- Levantamiento planimétrico utilizando Sistemas de Posicionamiento Global (G.P.S.) y estaciones totales.

**Artículo 8.- El valor de la propiedad.-** Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones o infraestructura bioacuática que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**8.1. Valoración del suelo.-** Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o lotes de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o lote (artículo 307 de la codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal).

En el anexo N° 2 se establecen los valores bases por zonas de influencia y clases de tierra.

**8.2 Factores de aumento o reducción del valor por hectárea de terreno.-** A los precios unitarios por Zona considerados básicos, se les podrá aplicar los factores de corrección de acuerdo al anexo N° 3.

Para la aplicación de los factores relacionados con la clase de tierra, ubicación, sector o tramo, elementos valorizables y tamaño se tomará en consideración lo prescrito en las ordenanzas.

**8.3 Valoración de la edificación.-** El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones e infraestructura bioacuática que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado sobre el método de reposición.

**8.4 El valor de reposición.-** Se determina aplicando un proceso que permite 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. Para el caso de la presente ordenanza se establece el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción y por hectárea en caso de infraestructura bioacuática según sus características, estado y especificaciones técnicas de acuerdo al anexo N° 3.

**8.5 Factores por depreciación.-** A los valores de reposición se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil de acuerdo al anexo N° 5.

#### CLASIFICACION DE LOS PREDIOS

**Artículo 9.-** Para efectos del catastro rural los predios serán identificados de acuerdo al cuadro de clasificaciones de predios urbanos, utilizando solo aquellas que puedan ser aplicables a los predios rurales.

**Artículo 10.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral.-** Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

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

- 10.1 Inclusión/reinclusión.
- 10.2 Fusión y división del lote.
- 10.3 Transferencia de dominio.
- 10.4 Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, parcela, lote, calle, hoja catastral, recinto o lotización, etc.
- 10.5 Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales, prescritos por la ordenanza de edificaciones.
- 10.6 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.
- 10.7 Anulación de códigos en caso de existir duplicidad.

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

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones:

- a) Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
- b) Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

**Artículo 11.- Inventario catastral.-** Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser

llevado y controlado en medios electrónicos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema computarizado, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran.

### CAPITULO III

#### DE LA APLICACION DEL CATASTRO

**Artículo 12.- Notificaciones a los contribuyentes.-** La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área rural del cantón Guayaquil, esto es los que se encuentran fuera del límite urbano, fuera de los límites de las cabeceras parroquiales y en el sector el estuario del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2006 - 2007, y la obligación que tienen de inscribir el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado. El incumplimiento de esta obligación será sancionado conforme lo establece el Capítulo V de esta ordenanza.

#### ASPECTOS TRIBUTARIOS

**Artículo 13.- Tarifas impositivas.-** De conformidad con lo dispuesto en el segundo inciso de la disposición transitoria primera de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 del 5 de diciembre del 2005, para el cobro del impuesto predial, la M. I. Municipalidad de Guayaquil aplicará, en cada caso, las tarifas que resulten de dividir el valor de la última emisión correspondiente al año 2005, del impuesto predial y los adicionales de beneficio municipal, para el valor de la propiedad, determinado en la forma prevista en la ley y en la presente ordenanza, incrementadas en el porcentaje que sea requerido, a fin de que el valor total de pago del impuesto predial urbano y sus adicionales tenga un incremento del 10% en relación al año 2005. Dichas tarifas deberán incrementarse dentro de los límites establecidos en el Art. 315 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### CAPITULO IV

#### DE LAS OBLIGACIONES

**Artículo 14.- De los propietarios.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Registro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, así como los planos debidamente georeferenciados, con coordenadas U.T.M. inscritos en el Registro de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

En el caso de que un predio haya sido sometido a subdivisión o desmembración, y que esté ubicado dentro del área de expansión urbana deberá registrarse, previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Avalúos y Registro.

**Artículo 15.- Del Registro de la Propiedad.-** El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente la conexión informática con el Departamento de Avalúos y Registro en base al Convenio de Transferencias Electrónicas de Datos, firmado con los representantes de la M. I. Municipalidad de Guayaquil el 24 de julio de 1997, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato.
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de hacerlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.
- Matrícula inmobiliaria.

### CAPITULO V

#### DE LAS SANCIONES

**Artículo 16.- Al sujeto pasivo.-** La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 15 de esta ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Jefe del Departamento Técnico de Avalúos y Registro, se impongan multas equivalentes al 25% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general.

**Artículo 17.- A los funcionarios y empleados.-** Los funcionarios y empleados que por negligencia u otra causa debidamente acreditada cometieren actos contra la moral o la ética u otra circunstancia acreditada que tienda a lesionar los intereses de la Municipalidad serán sancionados con una multa equivalente al 25% y hasta el 125% del valor absoluto de la remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, y, destituidos de sus cargos cuando se comprobare o hubiere presunciones de dolo, sin perjuicio de las demás sanciones legales a que diere lugar su conducta.

**Artículo 18.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

f.) Luis Chiriboga Parra, Vicepresidente del M. I. Concejo Cantonal.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fecha quince y dieciséis de diciembre del año dos mil cinco, respectivamente.

Guayaquil, 16 de diciembre del 2005.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 125, 126 y 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciono la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007", y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial.

Guayaquil, 19 de diciembre del 2005.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2006-2007", el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil cinco.- Lo certifico.

Guayaquil, 19 de diciembre del 2005.

f.) Ab. Henry Cucalón Camacho, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

#### **ANEXO N° 1**

#### **DEFINICIONES**

##### **AVALUO DE LA EDIFICACION:**

Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

##### **AVALUO INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA:**

Se lo determinará multiplicando el área de las piscinas por el valor de la hectárea según su estado.

##### **BASE CARTOGRAFICA CATASTRAL:**

Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles; incluye superficie, linderos y demás atributos físicos existentes.

##### **BASE DE DATOS CATASTRAL ALFANUMERICA:**

La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

##### **BIEN INMUEBLE (BIENES RAICES):**

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como el suelo y todo lo que esté incorporado a él de manera orgánica.

##### **CARTOGRAFIA:**

Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

##### **CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO:**

Documento emitido por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro, utilizado para: Adjudicaciones, cancelación de hipoteca, hipoteca, posesión efectiva, transferencia de dominio, venta de acciones y derechos hereditarios, etc.

##### **PREDIO RURAL CATASTRADO:**

Documento emitido por el Departamento Técnico de Avalúos y Registro, previo a la actualización del catastro.

##### **CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL:**

Documento emitido por la DUAR, como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía, previo a solicitar el certificado de inspección final.

##### **CODIGO CATASTRAL:**

Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio, la que se origina en el proceso de catastro.

##### **CONTRAVENCION:**

Violación de la ley; infracción a disposiciones municipales; falta que se configura al no cumplirse lo ordenado.

##### **DEDUCCIONES O REBAJAS:**

Rebajas que podrán ser solicitadas por el contribuyente en la Dirección Financiera Municipal, en atención a los casos al respecto previstos por la Ley de Régimen Municipal.

##### **DIVISION O SUBDIVISION:**

Desmembramiento de un inmueble en una superficie menor en atención a dimensiones mínimas establecidas por ordenanza.

##### **DUAR:**

Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil.

##### **EVASION TRIBUTARIA:**

Medio hábil o mecanismo para eludir una obligación tributaria.

##### **EXONERACIONES O EXENCIONES:**

Exclusión o dispensa legal, total o parcial, permanente o temporal, que la ley en forma expresa otorga a personas naturales o jurídicas respecto de la obligación de pagar impuestos prediales.

##### **FACTORES DE CORRECCION:**

Coefficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por hectárea de suelo, en atención a su destino, ubicación, clase de tierra, dotación de servicios y, o afectaciones.

**FORMULAR EL CATASTRO:**

Sintetizar el inventario catastral para la disposición del cobro del impuesto predial rural y sus adicionales.

**FUSION:**

Integración de dos o más predios en uno, sea por existir edificación que genera tal fusión o por solicitud expresa del usuario y autorizada por la Municipalidad.

**GRAVAMEN:**

Carga, impuesto u obligación que recae sobre las personas respecto a un bien.

**IMPUESTO PREDIAL:**

Obligación tributaria que tiene toda persona natural o jurídica propietaria de un inmueble (sujeto pasivo) ubicado en zona rural delimitada por el Concejo Cantonal, en favor de la Municipalidad (sujeto activo) en cuya circunscripción territorial se encuentra ubicado el inmueble.

**INSCRIPCION:**

Acción y efecto de inscribir, actos y contratos relativos a bienes muebles registrables o inmuebles, para perfeccionar la transferencia de derechos reales.

**INSTRUMENTO PUBLICO DE DOMINIO:**

Documento otorgado ante un funcionario competente (Notario) que tiene como finalidad transferir o constituir un derecho real.

**INCLUSION:**

Registro de un predio por primera vez, en el catastro municipal.

**INSPECCION FINAL:**

Acto que ejecuta DUAR para verificar y determinar que una construcción realizada se ajusta a los diseños, planos y especificaciones, acordes a las normas establecidas por la ordenanza de edificaciones.

**INSTRUCCION DEL PROCESO:**

Formalización de un juicio o de una causa penal. Reunión de pruebas o prácticas de diligencias y actuaciones procesales necesarias para comprobar la existencia de un delito, así como para individualizar e identificar los autores, cómplices y encubridores.

**INVENTARIO CATASTRAL:**

Relación ordenada de los bienes o propiedades e inmuebles rurales del cantón, contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**LOTE:**

Segmento de una parcela o de un gran lote denominado matriz que cuenta con límites definidos, registrable como unidad de propiedad en el Registro de la Propiedad.

**POSESIONARIO:**

Personas naturales y, o jurídicas que ocupan un predio.

**PREDIO:**

Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y, o georeferenciada.

**PROPIEDAD:**

Derecho de poseer, usar y disfrutar una cosa. Existen dos tipos de propiedad, la propiedad mueble y la propiedad raíz o inmueble.

**REBAJAS DE IMPUESTOS:**

Deducción o descuento al impuesto predial rural de predios que soportan deudas o cargas hipotecarias que lo gravan con motivo de su adquisición, construcción o mejoras. Para la determinación de la rebaja se considerará el valor y, o saldo deudor de la hipoteca.

**REGISTRO DE CONSTRUCCION:**

Instrumento público otorgado por la DUAR, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

**REINCLUSION:**

Predio registrado pero del cual no existe emisión del título.

**SMU:**

Salario mínimo vital para los trabajadores en general, establecido legalmente.

**SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICO MUNICIPAL (SIGMU):**

Sistema computarizado de propósitos múltiples, que permite mantener un inventario actualizado de los bienes inmuebles del cantón. Su proceso comprende: ingreso, transformación, análisis y entrega de datos espaciales y sus atributos, en un sistema de coordenadas uniforme o perfectamente georeferenciado.

**PARCELA O LOTE:**

Terreno que se encuentra en zona rural y que forma parte de otro de mayor extensión, lotización o parcelación.

**TASA:**

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

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO:**

Corresponde al momento en el cual un bien determinado pasa del dominio de una persona a otra.

**TRIBUTO:**

Prestación en dinero que el Estado, por disposición de la ley, exige con el objeto de cumplir con sus fines.

**CUADROS DE VALORES POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRICOLAS**

Zona	Parroquia	Clase de tierra	Coef. de ubicación	Valor por Ha. 2006-2007
1	Pascuales	IV	Sector 1	\$8.200

**Descripción:** Predios ubicados después del límite urbano hasta el límite del cantón y después de la zona 2.

Zona 2	Parroquia	Clase de tierra	Coef. de ubicación	Valor por Ha. 2006-2007
	Pascuales	IV	Sector 1	\$ 7.540

**Descripción:** Predios ubicados desde el límite urbano hasta el límite del cantón y entre las zonas uno y tres.

Zona 3	Parroquias	Sectores	Clase de tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Chongón y Pascuales	Sector 1	II	\$ 9.350
			III	\$ 8.500
			IV	\$ 6.970
			VI	\$ 4.680
		Sector 2	III	\$ 8.500
			IV	\$ 6.970
			VI	\$ 4.680
	Sector 3	II	\$ 9.350	
		III	\$ 8.500	
		IV	\$ 6.970	
		VI	\$ 4.680	
		VII	\$ 3.830	

**Descripción:** Esta zona ha sido dividida en tres sectores:

**Sector 1:** Predios ubicados hasta 5 km después de la zona 4.

**Sector 2:** Predios ubicados hasta 5 km después del sector 1.

**Sector 3:** Predios ubicados después del sector 2 hasta el límite del cantón en Chongón y Pascuales y predios ubicados después del sector 2 y antes de la zona 7 en Chongón.

**CUADRO DE VALORES POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRICOLAS**

ZONA 4	Parroquias	Tramos	Clases de tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Chongón	1	II	\$ 13.200
	Chongón	2		
	J. G. Rendón	3		
	Chongón	1	III	\$ 12.000
	Chongón	2		
	J. G. Rendón	3		
	*Chongón	1	IV	\$ 9.840
	Chongón	2		
	J. G. Rendón y el Morro	3		
	Chongón	1	VI	\$ 6.600
	Chongón	2		

**Descripción:** Predios ubicados a 1 km a ambos lados de la vía Guayaquil-Salinas y Progreso-Playas. Esta zona ha sido dividida en tres tramos:

**Tramo 1:** Desde el límite urbano hasta el km 30 (canal).

**Tramo 2:** Desde el km 30 hasta el km 50 (límite de la parroquia Chongón).

**Tramo 3:** Desde el límite de la parroquia J. G. Rendón hasta el km 78 de la vía Progreso-Playas en el río Comejen y km 72 vía Progreso-Salinas.

Zona 4	Parroquias	Tramo	Clases de tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Posorja	Tramo 3	III	\$ 8.000
			IV	\$ 6.560

**Descripción:** Predios ubicados a 1 km a ambos lados de la vía data-Posorja. A esta vía le corresponde el tramo 3.

**Tramo 3:** Desde data de Posorja hasta el límite de la cabecera parroquial.

Zona 5	Parroquias	Sectores	Clase de Tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	El Morro, Juan Gómez Rendón y Chongón	Sector 1	II	\$ 6.380
			III	\$ 5.800
			IV	\$ 4.760
		Sector 2	II	\$ 6.380
			III	\$ 5.800
			IV	\$ 4.760
		Sector 3	II	\$ 6.380
			III	\$ 5.800

**Descripción:** Esta Zona ha sido dividida en tres sectores:

**Sector 1:** Predios ubicados hasta 5 km después de la zona 4.

**Sector 2:** Predios ubicados hasta 5 km después del sector 1.

**Sector 3:** Predios ubicados después del sector 2 hasta el límite del cantón en el Morro y predios ubicados después del sector 2 y antes de la zona 7 en Chongón y el Morro y predios ubicados después del sector 2 y antes de la zona 3 en J. G. Rendón.

Zona 5	Parroquias	Sectores	Clase de Tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Posorja Tenguel	Sector 2	II	\$ 5.170
			III	\$ 4.700
			IV	\$ 3.850

**Descripción:** a las parroquias Posorja y Tenguel le corresponde el sector 2.

**Sector 2:** Predios ubicados después de la zona 4 hasta el límite del cantón en Posorja y predios ubicados después de la zona 6 hasta el límite de la parroquia en Tenguel y antes de la zona 7.

Zona 5	Parroquias	Sectores	Clase de Tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Puná	Sector 3	III	\$ 3.800
			IV	\$ 3.120
			V	\$ 2.580

**Descripción:** A la parroquia Puná le corresponde el sector 3.

**Sector 3:** Predios ubicados entre la zona 7 y el mar.

**CUADRO DE VALORES POR Ha. PARA LOS PREDIOS RURALES AGRICOLAS**

Zona 6	Parroquias	Tramo	Clase de Tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Tenguel	Tramo 3	II	\$ 5.720
			III	\$ 5.200

**Descripción:** Predios ubicados a 1 km a ambos lados de la vía Panamericana

Zona 7	Parroquias	Sector	Clase de Tierra	Valor por Ha. 2006-2007
	Estuarios Chongón	Sector 1	VIII	\$ 960
	Chongón Morro Posorja Tenguel	Sector 2	VIII	\$ 960
			III	\$ 2.400
	Estuarios		VIII	\$ 960
	Estuarios	Sector 3	VIII	\$ 960
	Puná	Sector 3	III	\$ 2.100
			IV	\$ 1.720
			VIII	\$ 840

**Descripción:** En esta zona predomina la vida bioacuática y ha sido dividida en tres sectores:

**Sector 1:** Predios ubicados desde el límite urbano hasta la zona 3 en **Chongón** y desde el límite urbano hasta el estero las Canoas, Punta de Piedra, y el río Guayas en el **Estuario**.

**Sector 2:** Predios ubicados desde el estero las Canoas hasta el estero Chupadores Grandes, Punta Alcatras e incluye las islas Mondradón, Matorrillos, y la de los Ingleses en el **Estuario** y predios ubicados después de la zona 5 hasta el límite de la parroquia **El Morro** y el estero Salado; predios ubicados después de la zona 5 hasta el límite de la parroquia **Posorja**, el Océano Pacífico y el estero Salado; y predios ubicados después de la zona 5 hasta el límite de la parroquia **Tenguel** y el Océano Pacífico.

**Sector 3:** Predios ubicados desde el estero Chupadores Grandes hasta el límite del Estuario y predios ubicados después de la zona 5 hasta el límite de la parroquia **Puná**, el Océano Pacífico y el estero Salado en **Puná**.

**CUADRO DE VALORES POR MT² PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO HABITACIONAL Y COMERCIAL**

Parroquia	Rango Superficie (M2)		Valor por M2 2006-2007
	Desde	Hasta	
Chongón Pascuales Posorja	1 m2	1.000 m2	\$ 1,40
	1.001 m2	5.000 m2	\$ 1,30
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 1,20
J. G. Rendón Tenguel	1 m2	1.000 m2	\$ 1,10
	1.001 m2	5.000 m2	\$ 1,00
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,90
El Morro	1 m2	1.000 m2	\$ 0,80
	1.001 m2	5.000 m2	\$ 0,70
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,60
Puná	1 m2	1.000 m2	\$ 0,55

	1.001 m2	5.000 m2	\$ 0,50
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,45
Estuarios	1 m2	1.000 m2	\$ 0,40
	1.001 m2	5.000 m2	\$ 0,30
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,20

**Descripción:** Se considera lotes de uso habitacional y comercial a aquellos que no excedan los 10.000 M2.

**CUADRO DE VALORES POR MT² PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO RECREACIONAL E INDUSTRIAL**

Parroquia	Rango Superficie (M2)		Valor Por M2 2006-2007
	Desde	Hasta	
Chongón Pascuales Posorja	1 m2	5.000 m2	\$ 1,60
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 1,40
	10.001 m2	30.000 m2	\$ 1,20
	30.001 m2	50.000 m2	\$ 1,00
	50.001 m2	En adelante	\$ 1,50
J. G. Rendón Tenguel	1 m2	5.000 m2	\$ 1,30
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 1,10
	10.001 m2	30.000 m2	\$ 0,90
	30.001 m2	50.000 m2	\$ 0,70
	50.001 m2	En adelante	\$ 1,20
El Morro	1 m2	5.000 m2	\$ 1,00
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,80
	10.001 m2	30.000 m2	\$ 0,60
	30.001 m2	50.001 m2	\$ 0,40
	50.001 m2	En adelante	\$ 1,00
Puná	1 m2	5.000 m2	\$ 0,90
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,70
	10.001 m2	30.000 m2	\$ 0,60
	30.001 m2	50.000 m2	\$ 0,50
	50.001 m2	En adelante	\$ 0,80
Estuarios	1 m2	5.000 m2	\$ 0,70
	5.001 m2	10.000 m2	\$ 0,60
	10.001 m2	30.000 m2	\$ 0,40
	30.001 m2	50.000 m2	\$ 0,30
	50.001 m2	En adelante	\$ 0,25

**Descripción:** Predios ubicados en cualquier parroquia rural cuya actividad es recreacional, industrial o ambas.

**COEFICIENTES POR SU TAMAÑO**

Rangos en HAS.		Coeficiente
Desde	Hasta	
1 has.	30 has.	1.00
30,01 has.	60 has.	0.95
60,01 has.	200 has.	0.8
200,01 has.	En adelante	0.7

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios con destino agrícola

**COEFICIENTE POR SU TAMAÑO**

Rangos en mt2		Coeficiente
Desde	Hasta	
Más de 1 m2	1.000 m2	1.00
1.001 m2	5.000 m2	0.95
5.001 m2	10.000 m2	0.9
10.0001 m2	En adelante	0.85

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios de uso habitacional y comercial

**COEFICIENTE POR SU TAMAÑO**

Rangos en mt2		Coeficiente
Desde	Hasta	
Más de 1 m2	1.000 m2	1.00
1.001 m2	5.000 m2	0.95
5.001 m2	10.000 m2	0.9
10.0001 m2	30.000 m2	0.85
30.001 m2	50.000 m2	0.8
50.001 m2	En adelante	0.75

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios de uso recreacional e industrial.

**COEFICIENTES ELEMENTOS VALORIZABLES**

CARACTERISTICAS	COEFICIENTE
*Predios ubicados al pie de un río o canal y al borde de un camino secundario	1.00
*Predios ubicados al pié de un río o canal	0.90
*Predios ubicados al pié de un camino secundario	0.85
*Predios que no cuentan con ninguna de las características anteriores	0.80

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios rurales.

**COEFICIENTES DE SECTOR**

Zonas	Sector	Coeficiente
3-5-7	Sector 1	1
1-2-3-5-7	Sector 2	0.8
3-5-7	Sector 3	0.55

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios con destino agrícola.

**COEFICIENTES POR TRAMO**

Zonas	Tramo	Coeficiente
4	Tramo 1	1.05
4	Tramo 2	0.8
4-6	Tramo 3	0.7

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios de la zona 4 y zona 6.

**COEFICIENTE POR CLASE DE TIERRA**

Clases	Coeficiente
II	1.1
III	1
IV	0.82
V	0.68
VI	0.55
VII	0.45
VIII	0.4

**Descripción:** Se aplicará a todos los predios con destino agrícola.

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION		ESPECIFICACIONES TECNICAS										VALOR POR M2 SUGERIDO 2005		
		EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS		MEJORAS	
						INT.	EXT.							
EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R)	1 Y 2 PLANTAS	CAÑA	TIERRA CAÑA		CAÑA				ZINC		SOBREP.			\$8,00
EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M) TIPO HOGAR DE CRISTO	1 Y 2 PLANTAS	MADERA	MADERA CAÑA		MADERA CAÑA				ZINC		SOBREP.			\$20,00
EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1) 1-2P	1 Y 2 PLANTAS	MADERA	H.SIMPLE MADERA		LADRILLO BLOQUE				ZINC		SOBREP.			\$60,00
EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2) 3-4P	3 Y 4 PLANTAS	MADERA	H.SIMPLE MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE				ZINC	CARTON PRENSADO	SOBREP. Y EMP.			\$80,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1 (E.R.U. 1)	1 PLANTA	H <sub>o</sub> ARMADO METALICA	H <sub>o</sub> SIMPLE	NO	LADRILLO BLOQUE	NO	SI		ZINC	NO	EMP.	ECONOMICO		\$70,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2 (E.R.U. 2)	2 PLANTAS	H <sub>o</sub> ARMADO METALICA	H <sub>o</sub> SIMPLE H <sub>o</sub> ARMADO	VINIL BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	STIL PANEL Y/O ASBESTO	CARTON PRENSADO		EMP.	ECONOMICO		\$120,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005	
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS		
					INT.	EXT.							
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 3 (E.R.U.3. 1P)	1 PLANTA	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE LADRILLO	SI	SI	STILL PANEL LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO-BAJO		\$210,00
EDIF. RESIDENCIAL BIFAMILIAR 4 (E.R.B.4 2-3P)	2 Y 3 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE VICTORIA	SI	SI	ASBESTO LOSA ECUATEJA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO-ALTO		\$240,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 5 (E.R.U.5 1-2P)	1 Y 2 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO Y MARMETONE IRREGULAR	BLOQUE VICTORIA	SI	SI	ASBESTO LOSA	ENLUCIDO CON MOLDURAS GYPSUM	EMP.	PRIMERA		\$320,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 6 (E.R.U.6 3P)	3 PLANTAS Y DESNIVELES	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA Y TEJA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	PRIMERA	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY SIST. SEGURIDAD	\$360,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 7 (E.R.U.7 1P)	1 PLANTA	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	MARMETONE DUELAS MARMOL	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	CON O SIN PISCINA JACUZZY	\$420,00
EDIF. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 8 (E.R.U.8 2P)	2 PLANTAS Y DESNIVELES	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMOL PARQUET ALFOMBRA	BLOQUE ALFADOMUS	SI	SI	LOSA TEJA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO IMP.	PISCINA A.A.A.A. SIST. SEGURIDAD	\$520,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005	
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS		
					INT.	EXT.							
EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 9 (E.R.M. 9) 4 - 5 (P)	4 Y 5 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIOS ECONOMICOS		\$ 210,00
EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 10 (E.R.M. 10) 4 - 5 (P)		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIOS PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$ 260,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 1 (E.D.O. 1) 6 A 12 (P)	6 A 12 PLANTAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIOS	ASCENSOR	\$ 325,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 2 (E.D.O. 2) 6 - 12 (P)		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	DE PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$ 380,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 3 (E.D.O. 3) 13 (P) Y MAS	13 PLANTAS Y MAS	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIOS	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$420,00
EDIF. DE DEPARTAMENTOS Y OFICINAS 4 (E.D.O. 4) 13 (P) Y MAS		Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A. HELIPUERTO	\$ 510,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA LIVIANA	\$110,00
EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	-				ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	SOBREP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA LIVIANA	\$85,00
EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO Y/O STIL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO MEDIO	MAQUINARIA SEMI PESADA PESADA CENTRAL A.A.	\$140,00
EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE PORCELANATO ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMP.	PRIMERA LUJO	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$450,00
EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. ALARM INCENDIO SIST. SEGURIDAD	\$330,00
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECTRICA BANDA TRANSPORTADORA	\$320,00
EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO STEEL PANEL	YESO	EMP.	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD	\$220,00
EDIFICACION COMISARIATOS Y/O SUPERMERCADOS (E.C.S.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	-	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$200,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	ALUMINIO GYPSUM	EMP.	MEDIO ALTO	SISTEMA DE SEGURIDAD	\$365,00
EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE	NO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	ECONOMICO		\$225,00
EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5 ★)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE ALFOMBRA MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECT.	\$540,00
EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4 ★)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MARMETONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSUM Y FIBRA MINERAL	EMP.	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$450,00
EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3 ★)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A.	\$320,00
EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2 ★)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MADIO	-	\$250,00
EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	MERMETONE CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO ALTO	-	\$290,00
EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO BAJO	-	\$210,00
EDIFICACION CINE (E.C.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO ARMSTRONG	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$185,00
EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	Ho armado METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ANTENAS PARABOLICAS	\$340,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION IGLESIAS CATOLICAS (E.I.C.)	Ho ARMADO	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	MADERA	EMP.	MEDIO		\$250,00
EDIFICACION IGLESIAS MORMONES (E.I.M.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	CERAMICA MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A.	\$240,00
EDIFICACION IGLESIAS TESTIGOS DE JEHOVA (E.I.T.J.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO CON EST. METALICA	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A.	\$210,00
EDIFICACION IGLESIAS EVANGELICAS (E.I.E.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO		\$170,00
EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R.1)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$260,00
EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R.2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO	YESO	EMP.	ECONOMICO		\$200,00
EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	ASCENSOR SIST. SEGURIDAD	\$310,00
EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)	METALICA	Ho SIMPLE	-	-	-	-	STEEL PANEL	-	EMP.	ECONOMICO		\$90,00
EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 1 (E.E.C.1)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	PORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	PISCINA SIST. SEGURIDAD	\$320,00
EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 2 (E.E.C.2)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	MEDIO		\$215,00
EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U.)	Ho ARMADO METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD	\$250,00

### VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A.)	Ho ARMADO y/o METALICA	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ASBESTO	GYPSUM	EMP.	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. SIST. RADAR ESC. ELECTRICA BANDA TRANSPORTADORA	\$480,00
EDIFICACION TERMINAL TERRESTRES (E.T.T.)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR ESC. ELECTRICA	\$280,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C.1)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM DUELAS MADERA	EMP.	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR	\$360,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C.2)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR	\$245,00
EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C.3)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	ASBESTO LOSA	YESO ENLUCIDO	EMP.	ECONOMICO		\$160,00
EDIFICACION ESTADIOS (E.E.)	Ho ARMADO METALICO	Ho SIMPLE Ho ARMADO	BALDOSAS	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ASBESTO	YESO	EMP.	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD ASCENSOR	\$310,00

**VALOR DE REPOSICION POR M2 DE CONSTRUCCION POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

TIPO DE EDIFICACION	ESPECIFICACIONES TECNICAS											VALOR POR M2 SUGERIDO 2005
	EST.	PISOS	SOBRE PISOS	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADOS	MEJORAS	
					INT.	EXT.						
EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	Hº ARMADO	Hº SIMPLE Hº ARMADO	BALDOSAS CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIO	PISCINA AREA VERDE CENTRAL A.A. CANCHAS	\$265,00
EDIFICACION TERMINAL MARITIMO (E.T.M.)	Hº ARMADO y/o METALICA	Hº SIMPLE Hº ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ASBESTO	ENLUCIDO YESO	EMP.	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD MUELLE	\$290,00
EDIFICACION ESPECIAL INDUSTRIAS GRANDES (E.E.I.G.)	Hº ARMADO y/o METALICA	Hº SIMPLE Hº ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA STIL PANEL	ENLUCIDO	EMP.	MEDIO	MAQ. PESADA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD BANDA TRANSPORTADORA SILOS	\$310,00
56												

**CLASIFICACION GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

CONSTRUCCION DE EXPLOTACION BIOACUATICA	TIPO DE EDIFICACION PROPUESTA		VALOR POR M2 2006-2007
	LABORATORIO "ACUESPECIES"		\$ 210,00
	ESTANQUES DE ALEVINES		\$ 180,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 1	EXCELENTE	\$ 7.500,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 2	BUENA	\$ 5.500,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUATICA 3	REGULAR	\$ 3.500,00

NOTA: El valor de infraestructura bioacuática se determina por hectárea.

**CLASIFICACION GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

CONSTRUCCIONES DE EXPLOTACION AGROPECUARIA	TIPO DE EDIFICACION PROPUESTA
	Establos
	Corrales ordinarios
	Corrales de embarque
	Gallineros
	Chancheras
	Bebederos

Baños garrapaticidas
Molinos construcciones
Silos
Canales de riego
Canales de drenaje
Piladoras
Criaderos
Invernaderos
Troje
Avícolas

Aquellas edificaciones que por sus funciones y particularidad presentan características especiales se valorarán puntualmente dependiendo el caso.

**CLASIFICACION GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS**

<b>CONSTRUCCIONES DE EXPLOTACION AGROPECUARIA</b>	<b>TIPO DE EDIFICACION PROPUESTA</b>
	Alcantarillas
	Represa
	Reservorios de agua
	Estanques
	Caminos
	Puentes
	Muelles
	Rellenos
	Funiculares
	Tendales
	Cerramientos y muros
	Rampas para romanos
	Compuertas
	Pozos de agua
	Empacadoras
	Oficinas de administración
	Talleres
	Laboratorios
	Galleras
Secadoras	
Clasificador de semillas	

Aquellas edificaciones que por sus funciones y articularidad presentan características especiales se valorarán puntualmente dependiendo el caso.

<b>TABLA DE % PARA LA DEPRECIACION DE EDIFICACIONES</b>					
Edad		Madera	Mixta	Metálica	Hormigón armado
Años de antigüedad	5 años	0,84	0,90	0,95	0,95
	10 años	0,63	0,77	0,90	0,90
	15 años	0,34	0,60	0,85	0,85
	20 años	0,00	0,44	0,80	0,80
	30 años	0,00	0,28	0,70	0,70
	40 años	0,00	0,00	0,60	0,60

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA**

**Considerando:**

Que el tercer artículo añadido al artículo 314 y los artículos 316 y 339 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establecen las normas para la valoración de los predios urbanos y rurales;

Que los mencionados artículos ordenan que las municipalidades aprobarán, mediante ordenanza, los criterios y parámetros para establecer el avalúo de los predios urbanos, así como los correspondientes planos de valor del suelo;

Que es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos y rurales que registrá para el bienio 2006 - 2007; y,

En uso de las facultades legales que le concede la ley,

**Expede:**

**La siguiente ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, URBANO PARROQUIAL Y PLANO DE VALOR DEL SUELO RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARAMETROS PARA LA VALORACION DE LAS EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS, QUE REGISTRAN PARA EL BIENIO 2006 – 2007.**

**ARTICULO 1.- VALOR DEL SUELO.-** Apruébase el plano del valor del suelo para predios urbanos, urbano parroquiales, y el plano del valor del suelo para los predios rurales en función de los manzanos y áreas previamente definidas, y las correspondientes tablas que contienen el valor medio básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichos manzanos, y áreas, conforme consta en los anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

**ARTICULO 2.- VALORACION INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA Y URBANO PARROQUIAL.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad y en las áreas urbano parroquiales, se tomará en cuenta el valor medio de oportunidad asignado al manzano o área establecida, al cual se aplicarán los siguientes factores de ajuste:

**FACTOR POR CONDICIONES MECANICAS DEL SUELO URBANO**

• **Factor 1.**

Código	Condición	Porcentaje de depreciación	Factor
1	Áreas urbanizables	0,00%	1,00
2	Suelos no urbanizables: Por limitaciones geológicas, limitaciones topográficas, terrenos inestables, zonas inundables	40,00%	0,60

• Factor 2

**Factores de corrección por topografía del lote con acceso a infraestructura sanitaria**

COD	TIPO	FACTOR
1	A nivel	1.00
2	Bajo nivel	0.90
3	Sobre nivel	0.95
4	Escarpado hacia arriba	0.85
5	Escarpado hacia abajo	0.80

Para el cálculo del avalúo de predios que tengan características topográficas extremas, se considerarán para efectos del avalúo del terreno los siguientes factores.

• Factor 3

Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle

De 30 a 45 grados de pendiente: 0.60  
 De 45.01 a 75 grados de pendiente: 0.40  
 Mayor a 75 grados de pendiente: 0.15

Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle

De 30 a 45 grados de pendiente: 0.50  
 De 45.01 a 75 grados de pendiente: 0.30  
 Mayor a 75 grados de pendiente: 0.15

FACTOR 4 POR EL USO DEL SUELO URBANO.		
CODIGO	USO DEL SUELO	COEFICIENTE
1,1	Gestión v Administración	1,03
1,2	Vivienda	1,00
1,3	Comercio servicios generales v vivienda	1,07
1,4	Comercio servicios generales y vivienda y otros	1,08
2	Comercio y vivienda	1,04
3	Equipamiento mayor de abastecimiento comercio y Vivienda	1,11
4	Servicios industriales e industrias de mediano impacto	1,10
5	Industrias de alto impacto tipo B	1,12
6.0.	Usos forestales	0,96
7	Usos agrícolas v vivienda	0,97
8	Márgenes de protección de ríos y quebradas	0,80
9,1	Sectores especiales y Aeropuerto	0,09
9,3	Ejes urbanos con usos asignados de comercio, servicios Generales y vivienda	1,08

Factor 5 por Localización y Número de Fachadas del Lote		
CODIGO	CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	COEFICIENTE DE CORRECCIÓN
1	Lote Esquinero:	1,10
2	Lote Intermedio:	1,00
3	Lote en Cabecera:	1,15
4	Lote Interiores:	0,85
5	Lote en Callejón:	0,90
6	Lote Manzanero:	1,20

FACTOR 6 POR ACCESIBILIDAD VIAL		
CODIGO	acceso	FACTOR 6
1	No tiene	0,85
2	Paso peatonal	0,8
3	Pasaje	0,9
4	calle	1
5	avenida	1,1

FACTOR 6 POR ACCESIBILIDAD VIAL		
CODIGO	acceso	FACTOR 6
1	No tiene	0,85
2	Paso peatonal	0,8
3	Pasaje	0,9
4	calle	1
5	avenida	1,1

FACTOR 6 POR ACCESIBILIDAD VIAL		
CODIGO	acceso	FACTOR 6
1	No tiene	0,85
2	Paso peatonal	0,8
3	Pasaje	0,9
4	calle	1
5	avenida	1,1

Factor 7 por Características de la Vía de acceso al Lote		
CODIGO	TIPO DE CALZADA	COEFICIENTE DE MODIFICACION
1	Tierra	0,80
2	Lastre	0,90
3	Adoquín de piedra	1,00
3	Adoquín de hormigón	0,95
4	Hormigón asfáltico	1,10
4	Hormigón hidráulico	1,15
5	Piedra	0,95

Factor 8 por el Tamaño del Lote			FACTOR	
RELACION DE TAMAÑO (Área de Lote Tipo/Área del Lote)		DESDE		HASTA
		0,01	0,75	0,900
		0,75	0,80	0,917
		0,80	0,90	0,941
		0,90	1,00	0,970
		1,00	1,10	0,989
		1,10	1,20	0,994
		1,20	1,30	0,997
		1,30	1,40	0,999
		1,50	1,60	1,000
		1,70	1,80	0,999
		1,90	2,00	0,957
		+	2,00	0,952

Factor 9 por la Forma del Lote, Según Relación Frente-Fondo			
CODIGO	RANGO DE RELACION FRENTE/FONDO		FACTOR
	DESDE	HASTA	
1	Menos de	0,4	0,60
2	0,4	0,45	0,62
3	0,44	0,55	0,75
4	0,55	0,65	0,95
5	0,65	0,75	1,15
6	0,75	0,85	1,25
7	0,85	0,95	1,00
8	0,95	1,05	0,95
9	1,05	1,15	0,93
10	1,15	1,25	0,92
11	1,25	1,35	0,90
12	1,35	1,45	0,88
13	1,45	1,55	0,86
14	1,55	1,65	0,85
15	1,65	1,75	0,84
16	1,75	1,85	0,83
17	1,85	1,95	0,82
18	1,95	2	0,81
19	2	Más de	0,08

**Avalúo del terreno:**

Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$V_t = V_b * \text{Area} * F_c$$

Vt:	Valor del terreno
Vb:	Valor por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra
Area:	Area del lote
Fc:	Factor de corrección resultante del producto entre todos los factores que se aplican

**ARTICULO 3.- VALORACION INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA RURAL.-** Para la valoración individual de los predios rurales dentro de cada área definida en el plano de valor del suelo, se considerará el valor medio de oportunidad asignado a esa área, al cual se aplicarán los siguientes factores de aumento o reducción por aspectos de riego, vías de comunicación, utilización y calidad del suelo

<b>FACTOR 1R</b>	
<b>Factor de acceso vial:</b>	
<b>Tipo de acceso</b>	<b>Factor</b>
Vía principal	<b>1,00</b>
Vía secundaria	<b>0,90</b>
Sendero	<b>0,75</b>

<b>FACTOR 2R</b>	
<b>Factor de riego:</b>	
<b>Categoría</b>	<b>Factor</b>
Permanente	<b>1,30</b>
Temporal	<b>1,15</b>
No tiene	<b>1,00</b>

<b>FACTOR 3R</b>	
<b>Factor de topografía y pendiente</b>	
<b>Categoría</b>	<b>Factor</b>
Hasta 10°	<b>1,00</b>
de 10° a 20°	<b>0,90</b>
de 20° a 30°	<b>0,70</b>
Sobre 30°	<b>0,50</b>

<b>Fator de destino: económico habitacional</b>	
<b>Area del predio</b>	<b>Factor</b>
de 1 a 250 m2	<b>1,15</b>
de 251 a 500 m2	<b>1,10</b>
de 501 a 1000 m2	<b>1,00</b>
de 1001 a 3000 m2	<b>0,90</b>
de 3001 a 10000 m2	<b>0,80</b>

<b>Factor de destino: agrícola minifundio</b>	
<b>Area de predio</b>	<b>Factor</b>
de 0,001 a 0,5 Ha	<b>1,10</b>
de 0,5 a 1 Ha	<b>1,00</b>
de 1 a 2 Ha	<b>0,90</b>
de 2 a 5 Ha	<b>0,80</b>

<b>Factor de destino agricola</b>	
<b>Area de predio</b>	<b>Factor</b>
de 0,001 a 0.5 Ha	<b>1,20</b>
de 0,5 a 1 Ha	<b>1,00</b>
de 1 a 2 Ha	<b>0,90</b>
de 2 a 5 Ha	<b>0,80</b>
Más de 5 Ha	<b>0,75</b>

<b>Factor económico agro-industrial</b>	
<b>Area de predio</b>	<b>Factor</b>
de 0,001 a 0.5 Ha	<b>1,25</b>
de 0,5 a 2 Ha	<b>1,50</b>
de 2 a 5 Ha	<b>1,75</b>
Más de 5 Ha	<b>2,00</b>

<b>Factor económico minero</b>	
<b>Area de predio</b>	<b>Factor</b>
de 0,1 a 0,5 Ha	<b>2,25</b>
de 0,5 a 1 Ha	<b>2,00</b>
de 1 a 2 Ha	<b>1,75</b>
de 2 a 5 Ha	<b>1,50</b>
Más de 5 Ha	<b>1,25</b>

**Avalúo del terreno:**

Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$V_t = V_b * \text{Area} * F_c$$

Vt:	Valor del terreno
Vb:	Valor por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra
Area:	Area del lote
Fc R:	Factor de corrección rural resultante del producto entre todos los factores del Modelo de Avalúo Rural que se aplican

**ARTICULO 4.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA Y URBANO PARROQUIAL.-** Para la valoración de las edificaciones en el área urbana y urbano parroquial se aplicará la siguiente fórmula.

$$V_c = A_c \times V_{m2} \times F_c$$

En donde

Vc	=	Valor de la construcción
Ac	=	Area de la construcción
Vm2	=	Valor por metro cuadrado según topología tabla 1U
Fc	=	Factores de corrección

Tabla U

TIPOLOGIA	VALOR POR METRO CUADRADO (\$)
1	56
2	69
3	72
4	87
5	98
6	107
7	141
8	157
9	172
10	177
11	193
12	215
13	244
14	257
15	129
16	165
17	225

Factores de corrección

F1: FACTOR DE CORRECCION POR ANTIGUEDAD DE LAS EDIFICACIONES					
RANGOS DE EDAD		F1 Factor de corrección materiales de la estructura			
AÑOS	AÑOS	H.A.	H.A.-Hie-Lad.	Mad.-Bio.-Lad.	Mad.-Ado.-Bar.
0	4	1	1	1	1
4	6	1	1	0.99	0.99
6	8	1	0.99	0.95	0.94
8	10	0.99	0.98	0.91	0.88
10	12	0.98	0.95	0.86	0.82
12	14	0.96	0.93	0.82	0.79
14	16	0.95	0.90	0.78	0.76
16	18	0.93	0.88	0.74	0.73
18	20	0.92	0.85	0.70	0.67
20	22	0.90	0.83	0.66	0.61
22	24	0.88	0.81	0.62	0.55
24	26	0.84	0.79	0.58	0.50
26	28	0.81	0.77	0.51	0.42
28	30	0.77	0.72	0.45	0.29
30	32	0.74	0.65	0.39	0.20
32	34	0.70	0.52	0.32	0.20
34	36	0.66	0.48	0.25	0.20
36	38	0.61	0.39	0.25	0.20
38	40	0.57	0.30	0.25	0.20
40	42	0.52	0.30	0.25	0.20
42	44	0.48	0.30	0.25	0.20
44	46	0.44	0.30	0.25	0.20
46	48	0.40	0.30	0.25	0.20
48	50	0.35	0.30	0.25	0.20
50	Y mas	0.30	0.30	0.25	0.20

F2 FACTOR DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION	
CONDICION DE ESTADO	FACTOR F2
BUENO	1,00
REGULAR	0,85
MALO	0,75

**ARTICULO 5.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA RURAL.-** Para la valoración de las edificaciones en el área rural se aplicará la siguiente fórmula.

$$Vc = Ac \times Vm2 \times FcR$$

En donde

Vc	=	Valor de la construcción
Ac	=	Area de la construcción
Vm2	=	Valor por metro cuadrado según tabla 1R
FcR	=	Factores de corrección área rural

TABLA 1R	
MATERIAL	VALOR m2
Madera	56
Adobe	72
Ladrillo	98
Hormigón	141

F1R FACTOR DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION	
CONDICION DE ESTADO	FACTOR F1R
BUENO	1,00
REGULAR	0,85
MALO	0,75

**ARTICULO 6.-** El avalúo total del predio será igual a la suma del avalúo del lote y del avalúo de las edificaciones.

**ARTICULO 7.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO y del impuesto predial rural**

La tarifa del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el bienio 2006 2007 correspondiente a cada predio se establece según el siguiente procedimiento:

#### Tarifa base 2005

Tb = Impuesto municipal 2005 \* 1000/Avalúo de la propiedad 2006

#### Tarifa mínima:

Tm = 0.25

Si la tarifa básica (año 2005) es menor a la tarifa mínima, se aplica la tarifa mínima.

Si la tarifa básica (año 2005) es mayor a la tarifa mínima, se aplica la tarifa básica 2005.

De conformidad a la primera disposición transitoria de la Ley Orgánica de Régimen Municipal: La tarifa, en el primer año de aplicación, no podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen con el sistema que se deja de aplicar.

La tarifa básica en el caso de un propietario que tenga registrados varios predios se calcula con el avalúo acumulado de los mismos. Se aplicará las disposiciones del Art. 322 de la L.O.R.M.

La tarifa mínima corresponde a la establecida en los artículos 320 y 340 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, esto es 0.25 por mil del avalúo resultante por el procedimiento que se establece en la presente ordenanza.

#### ARTICULO 8.- Vigencia

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2006, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Certificamos que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en primero y segundo debates, en sesiones ordinaria del 30 de noviembre y extraordinaria del 2 de diciembre del 2005, respectivamente.- Cuenca, 5 de diciembre del 2005.

f.) Dr. Iván Saquicela Rodas, Presidente Ocasional Ilustre Concejo Cantonal.

f.) Dr. Guillermo Ochoa Andrade, Secretario del Ilustre Concejo Cantonal.

**ALCALDIA DE CUENCA.-** Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.- Cuenca, 6 de diciembre del 2005.

f.) Jorge Piedra Ledesma, Alcalde de Cuenca Enc.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Alcalde de Cuenca Enc., a los seis días del mes de diciembre del 2005.- CERTIFICO.

f.) Dr. Guillermo Ochoa Andrade, Secretario del Ilustre Concejo Cantonal.

# SUSCRIBASE YA!



**REGISTRO OFICIAL**  
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

**Venta en la web del Registro Oficial Virtual**  
[www.tribunalconstitucional.gov.ec](http://www.tribunalconstitucional.gov.ec)

**R. O. W.**

Informes: [info@tc.gov.ec](mailto:info@tc.gov.ec)  
Teléfono: (593) 2 2565 163

Av. 12 de Octubre N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez / Edificio NADER  
Teléfonos: **Dirección:** 2901 629 / Fax 2542 835  
Oficinas centrales y ventas: 2234 540  
**Editora Nacional:** Mañosca 201 y 10 de Agosto / Teléfono: 2455 751  
Distribución (Almacén): 2430 110  
**Sucursal Guayaquil:** Calle Chile N° 303 y Luque / Teléfono: 04 2527 107