



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 173

**Quito, miércoles 27 de
diciembre de 2017**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

52 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



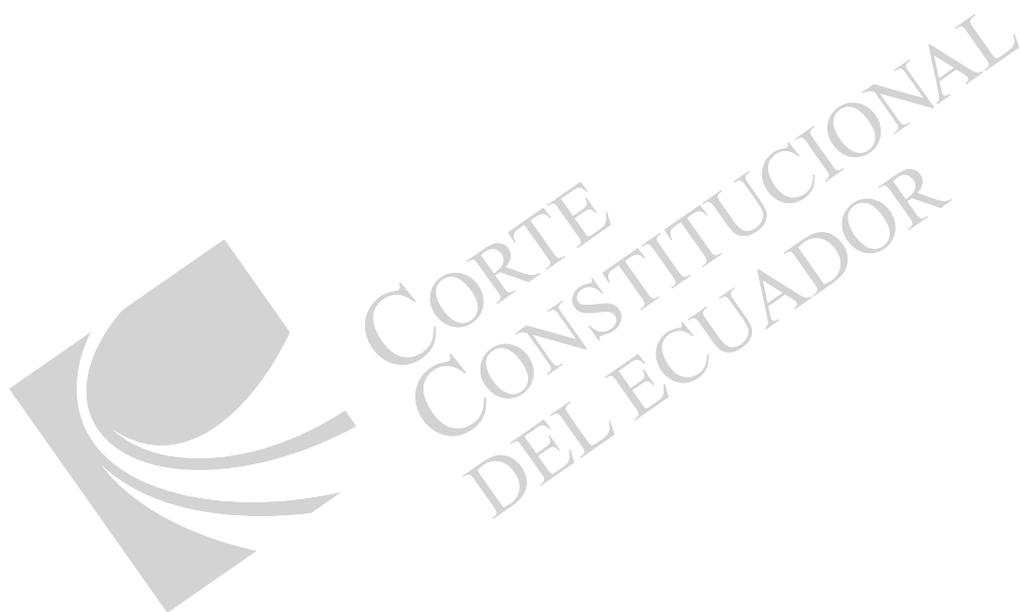
**M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

Págs.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales para el bienio 2018 - 2019 3**
- **Que establece el avalúo de los predios rurales para el bienio 2018 - 2019 30**



EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

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

En ejercicio de la facultad y competencia que confieren los Artículos 240 y 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo

prescrito en los Artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

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 “2018-2019”

CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto.- El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil mediante esta Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del Cantón Guayaquil, para el bienio “2018-2019”.

Artículo 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados dentro del área urbana del cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas del “**PLAN DE DESARROLLO CANTONAL**”, de “**ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL**”, de “**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA**”; y, dentro de los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja y Puná.

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

- 3.1. Tabla con valores base de metro cuadrado de construcción (tabla 2).
- 3.2. Tablas que contienen los Factores de corrección. (tablas 1,3 y 4).
- 3.3. Tabla de Clasificaciones aplicadas por catastro (tabla 5).
- 3.4. Tabla de Clasificaciones aplicadas por la Dirección Financiera (tabla 6).
- 3.5. Planos de valores base por metro cuadrado de suelo según el sector y ubicación (EN SEIS ANEXOS).

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

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

Art. 5.- Aspectos Tributarios.- Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2018-2019 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto

veinticinco por mil y un máximo del cinco por mil, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

CAPÍTULO II DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

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

- 6.1. Aspectos jurídicos:** Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral, las posesiones y otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación también tendrán la correspondiente ficha catastral predial.
- 6.2. Aspectos físico-técnicos:** Corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, conforme a la información georreferenciada en forma sistemática a través del Geoportal, con imágenes aéreas-verticales, ya sea por Software libre o adquirido, previa validación del Instituto Geográfico Militar (IGM), como ente rector; al cual se accede por medio de la página web y permite fortalecer la información existente mediante la integración en un solo sistema, es decir tener los datos alfanuméricos, espaciales y la documentación digitalizada en una sola base de datos.

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

- 7.1. El catastro de la propiedad urbana.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de predios o de alcuotas de dominio en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal. Para efectos de control también se incorpora en el catastro, las posesiones que estén reconocidas por la M. I. Municipalidad de Guayaquil mediante los censos que esta realice.
- 7.2 El registro individual del predio-** Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral mediante códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica. Contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - 7.2.1.-** Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria y la documentación inherente a los mismos.
 - 7.2.2.-** Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que consta la información sobre las construcciones existentes, debidamente georreferenciados en el sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.

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

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

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

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

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

7.3.2 Fotografías aéreas;

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

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

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

En función del párrafo anterior, queda establecido que la base del valor del suelo para el cantón Guayaquil aplicable al bienio 2018-2019, toma como valor base el suelo actualizado al año 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.9 Sin perjuicio de los valores establecidos en el Plano de Valores Base por metro cuadrado del Suelo para los Predios Urbanos del Cantón Guayaquil - Bienio 2018-2019, anexo a esta Ordenanza, en virtud de la condición socioeconómica de los beneficiarios de los procesos de legalización y regularización, el valor por metro cuadrado para predios urbanos sujetos a procesos de legalización sustentados en las leyes expropiatorias 37 y 88 y sus Reformas será de USD \$1,00; y, el valor por metro cuadrado para predios urbanos sujetos a procesos de regularización sustentados en las Ordenanzas correspondientes será de USD \$1,11. Lo anterior se aplicará únicamente para efectos de venta e indemnización, siempre y cuando dicho valor no esté definido en leyes, ordenanzas y demás normativa que regule tales procesos.

8.1.10 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Metro cuadrado de Terreno.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el

área urbana de la ciudad de Guayaquil y en las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, se tomará el valor base del metro cuadrado de suelo urbano, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

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

TABLA # 1
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

FACTORES DE CORRECCION SUELO	RANGO DE VALORES BIENIO 2018-2019	
	DESDE	HASTA
USO DE SUELO (RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, EQUIPAMIENTO, NORMAS DE EDIFICACIÓN, ETC)	0,70	1,45
UBICACIÓN (EN FUNCIÓN DE SU LOCALIZACIÓN)	0,70	1,30
INFRAESTRUCTURA (SERVICIOS BÁSICOS, ACERAS, BORDILLO, RECOLECCIÓN DE BASURA, REGENERACIÓN URBANA)	0,75	1,20
VÍAS DE ACCESO (CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VÍA)	0,70	1,20
TOPOGRAFÍA (RELIEVE DEL TERRENO)	0,70	1,15
TAMAÑO (RELACIÓN CON LOTE TIPO DEL SECTOR)	0,80	1,20
PROPORCIÓN (RELACIÓN FRENTE-FONDO)	0,85	1,20
FORMA (REGULAR - IRREGULAR)	0,85	1,10

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

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

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

8.2.2 Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según el tipo de construcción por sus características y

especificaciones técnicas, se establece de acuerdo a la siguiente tabla # 2.

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

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES			NIVELES	ESTRUCTURA	PISOS	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBAO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MEJORAS
#	DESCRIPCION	VALOR						INT.	EXT.					
1	EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R)	24.00	1Y2 PLANTAS	CAÑA / MADERA	TIERRA Y CAÑA	-	CAÑA/MADERA	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
2	EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M)	60.80	1Y2 PLANTAS	MADERA	MADERA CAÑA	-	MADERA CAÑA	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
3	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1)	128.00	1Y2 PLANTAS	MADERA	HO. SIMPLE	-	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	-	SOBREPUESTA	-	-
4	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2)	160.00	3 Y MAS PLANTAS	MADERA	HO. SIMPLE MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	CARTON PENSADO	SOBREPUESTA EMPOTRADA	-	-
5	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 1 (E.R.1)	176.00	1 PLANTA	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	SIN SOBREPISO Y/O BALDOSA	LADRILLO Y/O BLOQUE PREFABRICADO	NO	SI	ZINC ETERNIT	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-
6	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 2 (E.R.2)	288.00	2 PLANTAS Y MAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE MADERA HO. ARMADO	VINI BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT ZINC	CARTON PENSADO YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
7	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 3 (E.R.3)	352.00	1 PLANTA	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL LOSA	YESO/YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO-BAJO	-
8	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 4 (E.R.4)	416.00	2 Y 3 PLANTAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO-ALTO	-
9	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 5 (E.R.5)	576.00	1 Y 2 PLANTAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA Y/O PORCELANATO MARMETON E IRREGULAR	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA BAJO	-
10	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 6 (E.R.6)	672.00	3 PLANTAS Y DESNIVELES	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO Y/O MARMETON	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	PRIMERA ALTO	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY SIST. SEGURIDAD
11	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 7 (E.R.7)	768.00	1 PLANTA	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	MARMETON Y/O DUELAS MARMOL PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	GYPSUM DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	CON O SIN PISCINA Y JACUZZY
12	EDIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 8 (E.R.8)	856.00	2 PLANTAS Y DESNIVELES	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON Y/O PARQUET ALFOMBRA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA TEJA	DUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	PISCINA A.A.A. SIST. SEGURIDAD EXTRAS
13	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.9)	425.00	4 A 6 PLANTAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
14	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)	480.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	ASCENSOR CENTRAL A.A
15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTUSO 1 (E.D.O.M.1)	608.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR
16	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTUSO 2 (E.D.O.M.2)	736.00	7 A 12 PLANTAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO MARMETON E MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A
17	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTUSO 3 (E.D.O.M.3)	832.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR CENTRAL A.A
18	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTUSO 4 (E.D.O.M.4)	960.00	13 PLANTAS Y MAS	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E MARMOL DUELAS ALFOMBRA S	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A HELIPUERTO
19	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTUSO 5 (E.D.O.M.5)	1.360.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E MARMOL DUELAS ALFOMBRA S	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR CENTRAL A.A, CENTRAL DE CAMARAS HELIPUERTO
20	EDIFICIOS OFICINA (E.O)	400.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	MAGUINARIA LIVIANA/ PESADA CENTRAL A.A.
21	EDIFICACION DE PARQUEOS 1 (E.P.1)	672.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCENSOR SIST. SEGURIDAD
22	EDIFICACION DE PARQUEOS 2 (E.P.2)	416.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ZINC STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
23	EDIFICACION SERVIC.COMUNIT.POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.1)	352.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD
24	EDIFICACION SERVIC.COMUNIT.POLIFUNCIONAL (E.S.C.F.2)	512.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
25	EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL (E.C.T.M)	360.00	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES			NIVELES	ESTRUCTURA	PISOS	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MEJORAS
#	DESCRIPCIÓN	VALOR						INT.	EXT.					
26	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M.1)	256.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD
27	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M.2)	416.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
28	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)	928.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSSUM DUELAS	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD EXTRAS
29	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)	480.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	SISTEMA DE SEGURIDAD
30	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.C.C.3)	352.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSSUM YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-
31	EDIFICACION COMSARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)	320.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
32	EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R.T.1)	416.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
33	EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R.T.2)	278.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
34	EDIFICACION ADMINISTRATIVA ESPECIAL (E.A.E)	768.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A SIST. SEGURIDAD
35	EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	112.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	-	-	-	ZINC ETERNIT	SOBREPUESTA	ECONOMICO	MAQUINARIA LIVIANA	-
36	EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	250.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	MAQUINARIA LIVIANA
37	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P)	256.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. ARMADO	-	BLOQUE	SI	SI	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	MAQUINARIA SEMI PESADA CENTRAL A.A
38	EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G.1)	536.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	ALUMINIO GYPSSUM	EMPOTRADA	MEDIO-ALTO	SIST. SEGURIDAD
39	EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G.2)	424.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE	-	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	GYPSSUM	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
40	EDIFICACION TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.1)	56.00	1 PLANTA/ TERRAZA	MADERA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	-	ZINC Y/O ETERNIT STEEL PANEL LOSA	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-
41	EDIFICACION TIPO CUBIERTA (E.T.A.C.2)	83.20	1 PLANTA/ TERRAZA	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	-	-	-	STEEL PANEL, ETERNIT, LOSA	-	SOBREPUESTA EMPOTRADA	PRIMERA	-
42	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1(E.H.C.1)	736.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANATO CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSSUM DUELAS MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR
43	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2(E.H.C.2)	480.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSSUM ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCENSOR
44	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3(E.H.C.3)	352.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-
45	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	400.00	2 ESTRELLAS	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-
46	EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3)	608.00	3 ESTRELLAS	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA, PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCENSOR CENTRAL A.A
47	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	832.00	4 ESTRELLAS	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSSUM Y FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
48	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	1,088.00	5 ESTRELLAS	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E ALFOMBRA MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	DUELAS GYPSSUM Y FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LUJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECT.
49	EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	576.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-
50	EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	368.00	-	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO.SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
51	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I.1)	192.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES			NIVELES	ESTRUCTURA	PISOS	SOBREPISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TUMBADO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MEJORAS
#	DESCRIPCION	VALOR						INT.	EXT.					
52	EDIFICACION IGLESIA 2 (E.I.2)	352.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO CON EST METALICA	EMPOTRADA	MEDIO	-
53	EDIFICACION IGLESIA 3 (E.I.3)	544.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
54	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M.)	928.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMETON E PORCELANA TO ALFOMBRA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	LUD	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
55	EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A.)	640.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA MARMETON E PORCELANA TO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. ALARM INCENDIO SIST. SEGURIDAD
56	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 1 (E.E.C.1)	416.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANA TO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	PISCINA SIST. SEGURIDAD
57	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 2 (E.E.C.2)	224.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-
58	EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	576.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANA TO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	SIST. SEGURIDAD
59	EDIFICACION BIBLIOTECA / MUSEO (E.B.M)	608.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	PORCELANA TO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	SIST. SEGURIDAD
60	EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	424.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	PISCINA AREA VERDE CENTRAL A.A. CANCHAS
61	EDIFICACION ESTADIOS (E.E)	720.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	SIST. SEGURIDAD ASCENSOR
62	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A)	992.00												
63	EDIFICACION TERMINAL TERRESTRE	560.00												
64	EDIFICACION TERMINAL MARITIMO	464.00												
65	CENTRO DE CONVENCIONES Y ARTES (E.C.C.A)	672.00												
66	EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	544.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANA TO MARMETON E	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ANTENAS PARABOLICAS
67	EDIFICACION CINE (E.C)	320.00	-	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT	YESO ARMSTRONG	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD
68	EDIFICACION SILOS DE ALMACENAMIENTO (E.S.A.)	960.00												
69	EDIFICACION TORRE DE CONTROL	2.240.00												
70	CEMENTERIO Y PANTERONES-3	320.00												

Estas tipologías se considerarán cuando las edificaciones se ingresen por primera vez a través de la Inspección Final, cuando se realicen transferencias de dominio o ante peticiones de actualización; es decir, se considerarán estas tipologías a las edificaciones validadas con su respectivo Registro de Construcción e inspección final.

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

Los valores que constan en la tabla # 2, se podrán actualizar aplicando los coeficientes de depreciación.

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

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

8.2.4 Factores por depreciación.- A los valores de reposición de las edificaciones se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y al estado de conservación, considerando como vida útil lo indicado en la tabla #3; y, en la tabla #4 la relación según método de Fitto y Corvini.

TABLA #3:**VIDA UTIL DE LOS MATERIALES DE EDIFICACION**

MATERIAL		VIDA UTIL/AÑOS
ESTRUCTURA	HORMIGON ARMADO	85
	MADERA	35
	METÁLICA	65
PISOS	TIERRA	
	MADERA	30
	HORMIGON SIMPLE	70
	HORMIGON ARMADO	80
SOBREPISOS	VINYL	15
	BALDOSA	45
	CERAMICA	40
	MARMETON	85
	DUELA/MADERA	30
	PORCELANATO	25
	MARMOL	85
PAREDES	CAÑA	5
	MADERA	30
	BLOQUES	75
CUBIERTA	ZINC	12
	ASBESTO/ETERNIT	35
	TEJA	35
	LOSA/H.A.	70
TUMBADO	CARTON PENSADO	5
	YESO	15
	YESO/ESTRUCTURA METALICA	20
	FIBRA MINERAL	20
	ENLUCIDO	70
	GYPSUM	20
INSTALACIONES ELECTRICAS	EMPOTRADA	20
	SOBREPUESTA	15
INSTALACIONES SANITARIAS		20
INSTALACIONES ESPECIALES EXTERNAS		25
ASCENSOR		50
PISCINA		40
CENTRAL A.A.		15

TABLA #4:

DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES, TABLA DE FITTO Y CORVINI

Edad en % Vida	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.20	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.29	9.30	11.57	16.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20	12.00	12.01	14.22	19.12	28.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.42	13.44	15.60	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.14	14.17	16.31	21.09	29.68	42.85	59.30	78.71	100.00
24	14.92	14.90	17.03	21.77	30.28	43.14	59.85	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	22.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.95	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	28.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	33.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	29.00	29.02	30.70	34.66	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.02	29.84	31.59	35.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	36.35	43.28	53.74	67.37	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	38.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	39.84	46.39	56.27	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.50	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.45	59.60	71.33	85.00	100.00
53	40.54	40.56	42.04	45.35	51.30	60.28	71.82	85.25	100.00
54	41.58	41.59	43.05	46.30	52.15	60.97	72.31	85.51	100.00
55	42.62	42.64	44.07	47.25	53.01	61.67	72.80	85.77	100.00
56	43.68	43.69	45.10	48.24	53.87	62.39	73.30	86.03	100.00
57	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100.00
58	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
59	46.90	46.92	48.25	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
60	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00
61	49.10	49.12	50.39	53.22	58.32	66.00	75.87	87.38	100.00
62	50.22	50.23	51.47	54.25	58.23	66.75	76.40	87.66	100.00
63	51.34	51.26	52.57	55.28	60.15	67.50	76.94	87.94	100.00
64	52.48	52.49	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100.00
65	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.02	78.02	88.50	100.00
66	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
67	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100.00
68	57.12	57.13	58.20	60.59	64.88	71.36	79.63	89.37	100.00
69	58.30	58.31	59.36	61.68	65.05	72.15	80.24	89.66	100.00
70	59.50	59.51	60.52	62.78	66.83	72.95	80.80	89.96	100.00
71	60.70	60.71	61.70	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100.00
72	61.92	61.93	62.88	65.00	68.81	74.56	81.95	90.56	100.00
73	63.14	63.15	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.85	100.00
74	64.38	64.39	65.28	67.27	70.83	76.21	83.12	91.17	100.00
75	65.62	65.63	66.49	68.41	71.85	77.04	83.71	91.47	100.00
76	66.88	66.89	67.71	69.57	72.87	77.88	84.30	91.78	100.00
77	68.14	68.15	68.95	70.73	73.91	78.72	84.90	92.10	100.00
78	69.42	69.43	70.19	71.90	74.95	79.57	85.50	92.42	100.00
79	70.70	70.71	71.44	73.08	76.01	80.43	86.11	92.74	100.00
80	72.00	72.00	72.71	74.28	77.07	81.30	86.73	93.00	100.00
81	73.30	73.31	73.98	75.48	78.14	82.17	87.35	93.38	100.00
82	74.62	74.62	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.70	100.00
83	75.94	75.95	76.56	77.89	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
84	77.48	77.28	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100.00
85	79.02	78.63	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.70	100.00
86	79.98	79.98	80.48	81.60	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
87	81.34	81.35	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.38	100.00
88	82.72	82.73	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100.00
89	84.10	84.11	84.51	85.39	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
90	85.50	85.50	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00
91	86.90	86.90	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.25	90.43	92.20	94.46	97.10	100.00
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.57	93.15	95.14	97.45	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.89	92.77	94.11	95.82	97.01	100.00
95	92.62	92.62	92.81	93.22	93.96	95.07	96.50	98.17	100.00
96	94.08	94.08	94.93	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.61	95.35	97.02	97.89	98.89	100.00
98	97.02	97.02	97.10	97.25	97.56	98.01	98.59	98.26	100.00
99	98.50	98.50	98.54	99.63	98.78	99.00	99.29	99.63	100.00
100	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

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

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

8.2.5.- METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Corresponde a las siguientes fórmulas:

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

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

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

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

“6. Depreciaciones de activos fijos.

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

(l) *Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcas y similares 5% anual. (...)*”

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

CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

Artículo 9.- Para efectos catastrales y tributarios, los predios se clasifican de acuerdo a las tablas #5 y #6 respectivamente.

**TABLA # 5:
CLASIFICACIONES APLICADAS POR CATASTRO**

CLASIFICACIÓN A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2018-2019	
A	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO RESIDENCIAL
A1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL (EMISION POR EL SOLAR)
A2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y USO RESIDENCIAL (EMISION POR LA CONSTRUCCION)
A7	INMUEBLES DECLARADOS OBSOLETOS SIN OBLIGACION DE RECARGO Y DE PROPIEDAD PARTICULAR.
A21	PREDIOS UNIFAMILIARES URBANO-MARGINALES CON AVALUOS DE HASTA 25 REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, QUE SEAN DE USO RESIDENCIAL Y SITUADOS EN SECTORES URBANO-MARGINALES, ESTARAN EXCENTOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- COOTAD ART.509 LITERAL a).
A26	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO POR LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL O UNA INSTITUCION PÚBLICA.
C	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL.
C1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACION DE OTRA PERSONA DE USO COMERCIAL (EMISION POR EL SOLAR)

C2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO COMERCIAL, SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCIÓN).
D	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y CON CONTRATO DE ARRIENDO.
D1	SOLAR VACIO DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON CONTRATO DE ARRIENDO
D2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON EDIFICIO DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA Y SIN CONTRATO DE ARRIENDO
D3	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CALIFICADO COMO NO EDIFICADO
D5	SOLAR MUNICIPAL CON EDIFICACION OBSOLETA DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA SIN CONTRATO DE ARRIENDO
D23	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA DECLARADO EN UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL, ESTARA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO COOTAD ART. 509 LETRA e).
E	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL.
E1	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR Y EDIFICACION DE OTRA PERSONA DE USO INDUSTRIAL (EMISION POR EL SOLAR)
E2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DE USO INDUSTRIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
F	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO
F1	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR, SITUADO EN ZONA DE EDIFICACION INTENSIVA ESTABLECIDA POR LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES.
F2	SOLAR NO EDIFICADO O CON EDIFICACION QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALUO DEL SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONAS URBANIZADAS CON RECARGO ADICIONAL POR NO ESTAR EDIFICADO O EDIFIC. QUE NO SUPERE EL 30% DEL AVALUO DEL SOLAR.
F3	LOS PREDIOS QUE NO TENGAN UN VALOR EQUIVALENTE A 25 REMUNERACIONES MENSUALES BASICAS MINIMAS UNIFICADAS DEL TRABAJADOR EN GENERAL, ESTARAN EXCENTOS DEL PAGO DEL RECARGO ANUAL DEL DOS POR MIL. COOTAD ART. 507, LETRA f)
F4	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR SITUADO EN ZONA NO URBANIZADA. Y EN URBANIZACIONES NUEVAS SE APLICARA POR 5 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACION DE LA URBANIZACION
F5	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, QUE HABIENDO ESTADO SOMETIDO A RECARGO POR NO ESTAR CONSTRUIDO, HA SIDO OBJETO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO. COOTAD ART. 507 LETRA e).
F7	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR DESOCUPADO POR SINIESTRO TERREMOTO O CASO FORTUITO POR EL CUAL NO HABRA LUGAR A RECARGO. COOTAD ART.507 LETRA d).
F8	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR UBICADO EN ZONA CON IMPEDIMENTO LEGAL PARA CONSTRUIR
F9	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACION HA SUFRIDO DEMOLICION AUTORIZADA POR HABER SIDO DECLARADA OBSOLETA NO SE APLICARA RECARGO POR UN AÑO A PARTIR DE LA DECLARATORIA
F10	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO
F11	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA
F12	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONAL O ESTADO EXTRANJERO.
F13	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE LA JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL COOTAD ART. 509 LETRA c).
F14	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LA DUOT.
F15	SOLAR QUE CORRESPONDE AL ÁREA URBANA DE ACUERDO: A LA "ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL" APROBADA EL 23 DE DICIEMBRE DEL 2011, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL # 28 DEL 10 DE ENERO DEL 2012; Y, A LA "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA".
G	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO

G1	SOLAR DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA O DADO EN COMODATO. (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
G2	EDIFICACION DE PROPIEDAD DE ENTIDAD DEL SECTOR PUBLICO EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
H	SOLAR CON EDIFICACION DESTINADOS PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES.
I	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA.
I1	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIASTICA CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCCION)
I2	EDIFICACION DE PROPIEDAD ECLESIASTICA EN SOLAR DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
J	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL)
J1	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
J2	EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
K1	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EDIFICACION DE OTRAS PERSONAS DESTINADO A HOTEL (EMISION POR EL SOLAR)
K2	EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR DESTINADA A HOTEL EN SOLAR DE OTRA PERSONA (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
K3	SOLAR Y EDIFICACION DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACION DEL 100 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
K4	SOLAR Y EDIFICACION DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL CON EXONERACION DEL 50 POR CIENTO DE CONFORMIDAD A LA LEY DE TURISMO (EMISION POR LA CONSTRUCCION).
M	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD MUNICIPAL (EXENCIÓN TOTAL)
M1	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL ENTREGADO EN COMODATO
M2	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL, OBTENIDO POR DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL
Q	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A APARCAMIENTOS MOTORIZADO DE VEHICULOS.
R	SOLAR Y EDIFICACION PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CREDITO.
T	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES.
X	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION TOTAL COOTAD ART.509 LETRA e).
X1	PROPIEDAD DECLARADA DE UTILIDAD PUBLICA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL EXPROPIACION PORCENTUAL COOTAD ART.509 LETRA e).

TABLA # 6:

CLASIFICACIONES APLICADAS POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA

APLICACIONES PARA EFECTOS TRIBUTARIOS POR PARTE DE LA DIRECCION FINANCIERA A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES PARA EL BIENIO 2018-2019	
A13	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN 5 AÑOS POR ESTAR AMPARADO EN EL PATRIMONIO FAMILIAR SIEMPRE SU AVALÚO NO SUPERE LOS USD48.000.00 COOTAD ART. 510, LETRA a)
A14	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACION DEL 100% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO
A15	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROP. PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CUANTO LA CONSTRUCCIÓN HA SIDO REALIZADA CON PRESTAMO AL IEISS, BEV O MUTUALISTA , COOTAD ART.510, LETRA b),

A16	SOLAR CON EDIFICACIÓN SOMETIDA A EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS SE CONSTRUYAN PARA VIVIENDAS POPULARES , COOTAD ART.510 LETRA c)
A18	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA SOMETIDA A EXONERACIÓN POR DOS AÑOS CONTEMPLADAS EN EL INCISO SEGUNDO QUE VIENE A CONTINUACIÓN DE LA LETRA C) DEL ART.510 COOTAD
A19	SOLAR CON EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES SOMETIDA A EXONERACIÓN POR DOS AÑOS, CONTEMPLADAS EN EL INCISO QUE VIENE A CONTINUACIÓN DE LA LETRA C) DEL ART. 510 COOTAD
A20	SOLAR Y EDIFIC.CON EXONERACIÓN PORCENTUAL EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO
A22	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO, PARA AQUELLOS CASOS EN QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS
A23	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON EXONERACION DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL.POR ESTIMULOS TRIBUTARIOS, COOTAD ART. 498
A30	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O PERSONAS NATURALES O JURIDICAS QUE TENGAN BAJO SU PROTECCION O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL 50% AL 100%. (APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA).
A31	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE TENGAN BAJO SU PROTECCION O CUIDADO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, EL CUAL ESTÁ EXONERADO PORCENTUALMENTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEBIDO A QUE EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD EXCEDE LAS 500 REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS (APLICADA POR LA DIRECCION FINANCIERA).
E3	SOLAR Y EDIFICACIÓN CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACION DE 2 AÑOS COOTAD ART. 510.
F6	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR EL CUAL HA SIDO ADQUIRIDO MEDIANTE PRÉSTAMO REALIZADO AL IESE, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA, COOTAD ART.503
J	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART.509 LETRA c)
F10	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE CUALQUIER ENTIDAD DEL SECTOR PÚBLICO, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL COOTAD ART. 509 LETRA b)
G	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DEL SECTOR PÚBLICO, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART. 509 LETRA b).
H	SOLAR CON EDIFICACION DESTINADO PARA JARDIN DE INFANTES, ESCUELAS, COLEGIOS O UNIVERSIDADES PARTICULARES, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ART. 35 CÓDIGO ORGÁNICO TRIBUTARIO Y LEY ORGÁNICA DE EDUCACIÓN SUPERIOR.
J3	SOLAR CON EDIFICACIÓN QUE PERTENEZCAN A LAS ENTIDADES AMPARADAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO S-N PUBLICADO EN EL R.O. 346 DEL 22 DE OCTUBRE DE 1953, EL CUAL ESTÁ EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.
K	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL, EL CUAL ESTA EXONERADO POR CINCO AÑOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART.510 LETRA c)
L	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE INTERÉS HISTÓRICO Y/O ARTÍSTICO
O	SOLAR Y EDIFICACIÓN PERTENECIENTE A ESTADO EXTRANJERO O A ORGANISMO INTERNACIONAL FUNCIÓN PÚBLICA. COOTAD ART.509 LETRA d)
P	SOLAR CUYA CONSTRUCCIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR HA SIDO ADQUIRIDO POR PRÉSTAMO REALIZADO AL IESE, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO OCN UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA. COOTAD ART. 503
U	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACION HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION Y SOBRE LA CUAL SE APLICARÁ EXONERACION DEL 50 POR CIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL MAS ADICIONALES

V	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACIÓN HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION Y SOBRE LA CUAL SE APLICARÁ EXONERACION DEL 100 POR CIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL MAS ADICIONALES
W	SOLAR Y EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN DEL 100 POR CIENTO POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO
W1	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACIÓN PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

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

Únicamente para los casos que se detallan a continuación deberá adjuntarse el levantamiento topográfico georreferenciado, firmado por el propietario y el responsable técnico del mismo, previamente validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

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

Artículo 11.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se superponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación para realizar el catastro. Adicionalmente, no se expedirán actos administrativos posteriores relativos a dichos predios superpuestos por parte de la Municipalidad de Guayaquil, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

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

Artículo 13.- En aquellos casos de predios que pasan de rurales a urbanos según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial aprobada el 23 de diciembre del 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de enero del 2012, y de los cuales se solicitare el catastro, certificación catastral del predio, o cuando no conste en el archivo de la Subdirección de catastro el levantamiento del predio; deberá el

interesado presentar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, debidamente firmado por el propietario y responsable técnico que lo elabora.

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

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

SEGUNDA.- En razón de que con el nuevo avalúo de la propiedad se modificarán los valores a pagar por concepto de Contribución Especial de Mejoras, se establece que por ningún caso pagarán un valor mayor al que pagaron en el bienio anterior.

TERCERA.- El valor de la Tasa por la prestación del servicio de Drenaje Pluvial de Guayaquil y sus cabeceras parroquiales, creada mediante la Ordenanza para el Servicio de Alcantarillado de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 577, del 19 de junio de 1974 y sus reformas, que se recauda simultáneamente con el Impuesto Predial Urbano, así como sus adicionales, se mantendrá durante el bienio 2018-2019. De igual manera, el Impuesto que se cobra en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, que es un tributo accesorio, corre la misma suerte del principal; en consecuencia, dichos tributos no experimentarán incremento alguno.

CUARTA.- Los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil" aprobada el 23 de Diciembre del 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de Enero del 2012, con la cual se amplió el límite urbano y que fueron incorporados al área urbana, y los lotes que de acuerdo a la "Ordenanza del Plan Regulador de Posorja", aprobada el 25 de septiembre del 2008 publicada en el Registro Oficial # 467 del 14 de noviembre del 2008, con la cual se amplió el límite de la cabecera de la Parroquia Rural Posorja, fueron incorporados a esta cabecera, ingresarán con identificación predial y código catastral urbano conservando las características de predio Rural hasta que el predio se vea favorecido por alguna obra pública que mejore sus características.

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

QUINTA.- La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en los considerandos de esta Ordenanza, no cambiará el valor del Impuesto Predial, el cual se conservará con los mismos valores del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas que por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con

el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEXTA.- La Tasa por el servicio de Recolección de Basura y Aseo Público que se cobra como adicional al Impuesto Predial y que fuera creada mediante Ordenanza publicada en el Registro Oficial # 444, el 4 de marzo del año 1983 y su reforma publicada en el Registro Oficial # 78 del 2 de diciembre del año 1992, queda derogada de tal manera que ya no será aplicable para el bienio 2018-2019.

SÉPTIMA.- Refórmese la “Ordenanza que establece la Contribución Especial de Mejoras a los propietarios de los inmuebles urbanos, por la apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase, repavimentación urbana, construcción de aceras, mercados, plazas y parques y demás obras ejecutadas por la Municipalidad”, con la sustitución del artículo 1, el que dirá:

“Artículo 1.- Todos los propietarios de inmuebles de la ciudad de Guayaquil, pagarán simultáneamente con el Impuesto Predial Urbano, una contribución especial de mejoras que será el producto de la multiplicación del valor del avalúo de la propiedad por el coeficiente que le corresponda a cada sector, en consideración a los siguientes rangos mínimos y máximos que se detallan:

Sector	Mínima	Máxima
1	0.00006897	0.00276804
2	0.00015003	0.00330070
3	0.00002071	0.00346739
4	0.00000114	0.00373097
5	0.00006622	0.00308824
6	0.00002923	0.00354513
7	0.00002578	0.00207958
8	0.00001256	0.00194543
9	0.00000946	0.00251491
10	0.00005859	0.00284165
11	0.00011662	0.00258979
12	0.00002036	0.00335008
13	0.00002751	0.00218660
14	0.00001340	0.00182551
15	0.00000706	0.00168250
16	0.00001772	0.00093386
17	0.00001932	0.00068879
18	0.00014267	0.00071244
19	0.00009082	0.00088751
20	0.00022459	0.00080656
21	0.00002107	0.00202182
22	0.00019835	0.00175098
23	0.00001383	0.00875356
24	0.00010503	0.00132200
25	0.00006984	0.00188204
26	0.00002218	0.01411018
27	0.00000827	0.00266405
28	0.00000641	0.00235897
29	0.00000240	0.00099192
30	0.00011698	0.00123664
31	0.00004779	0.00110472
32	0.00019979	0.00093250
33	0.00000331	0.00416843
34	0.00004264	0.00128078
35	0.00004833	0.00299067

Sector	Mínima	Máxima
36	0.00004430	0.00121713
37	0.00000034	0.00281248
38	0.00002870	0.00091008
39	0.00000704	0.01459807
40	0.00000933	0.00167173
41	0.00001438	0.00118001
42	0.00000042	0.00847498
43	0.00000556	0.00100265
44	0.00002611	0.00080424
45	0.00000352	0.00195307
46	0.00007922	0.00060970
47	0.00021023	0.00070658
48	0.00000265	0.01888896
49	0.00000084	0.00790326
50	0.00001464	0.00159390
51	0.00001402	0.00160815
52	0.00000640	0.00369995
53	0.00005999	0.00392868
54	0.00007536	0.00096008
55	0.00004290	0.00879555
56	0.00000195	0.00217494
57	0.00000310	0.01318681
58	0.00000464	0.01761067
59	0.00000347	0.00203597
60	0.00000417	0.00293974
61	0.00000904	0.01315789
62	0.00005639	0.00085494
63	0.00010069	0.00163635
64	0.00001863	0.00163606
65	0.00003451	0.00179093
66	0.00000376	0.00215589
67	0.00005772	0.00166478
68	0.00029401	0.00643598
69	0.00004720	0.00115193
70	0.00028029	0.00113347

Sector	Mínima	Máxima
71	0.00016494	0.00123767
73	0.00003832	0.00226349
74	0.00003926	0.00084899
75	0.00009281	0.00065649
76	0.00000183	0.00198750
77	0.00006091	0.00087568
78	0.00000693	0.00212000
79	0.00011588	0.00142420
80	0.00001320	0.00571200
81	0.00000616	0.00171800
82	0.00001756	0.00068410
84	0.00001224	0.00056254
85	0.00007066	0.00171997
86	0.00000305	0.01085992
87	0.00007229	0.00108220
88	0.00000660	0.00313764
89	0.00014503	0.00127065
90	0.00000217	0.01646668
91	0.00000207	0.01205929
92	0.00002290	0.00189336
93	0.00001113	0.00067867
94	0.00004326	0.00185730
95	0.00000341	0.01021392
96	0.00000001	0.00928865
97	0.00000361	0.05500016
98	0.00000415	0.00190517
99	0.00003925	0.00239719”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todo cambio en el avalúo de una propiedad que se produzca durante el presente bienio, generará efectos tributarios respecto del Impuesto Predial, a partir del año siguiente al de su cambio, en razón de la emisión de los títulos de crédito para ese ejercicio económico.

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

ANEXOS DE PLANOS

1. PLANO DE VALORES BASE POR M² DEL SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL,
2. PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL POSORJA,
3. PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL EL MORRO,
4. PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN GOMEZ RENDÓN,
5. PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL PUNA,
- 6.- PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL TENGEL.

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

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017.



Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL



Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA 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 “2018-2019”, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en

sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas veinte y veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

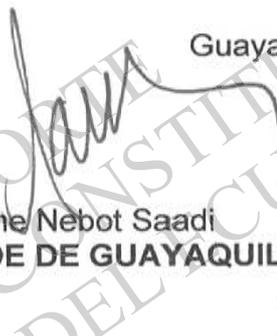
Guayaquil, 21 de diciembre de 2017



Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2018-2019”,** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

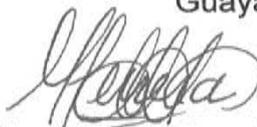
Guayaquil, 21 de diciembre de 2017



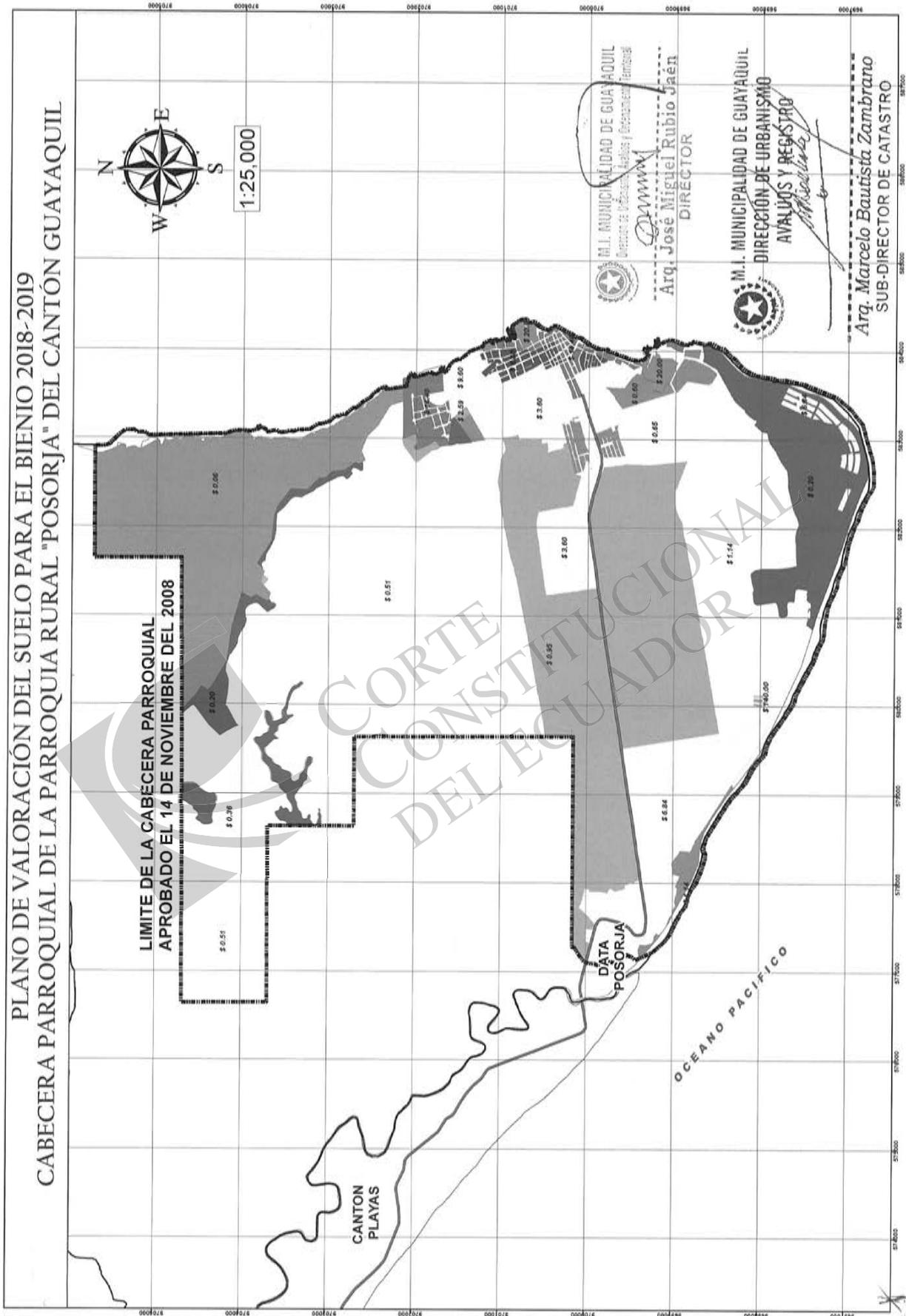
Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

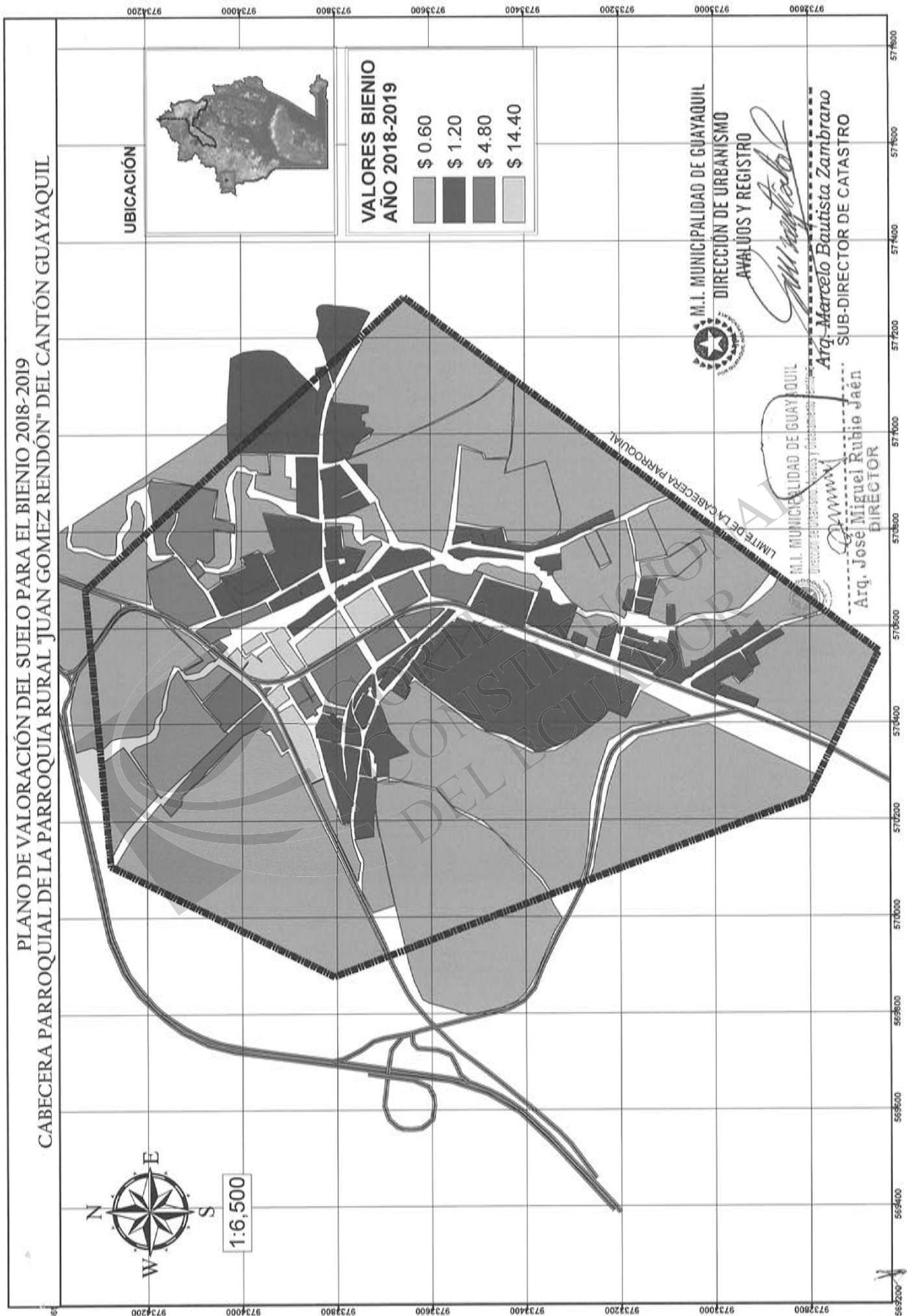
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial, de la presente **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2018-2019”,** el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos diecisiete.- **LO CERTIFICO.-**

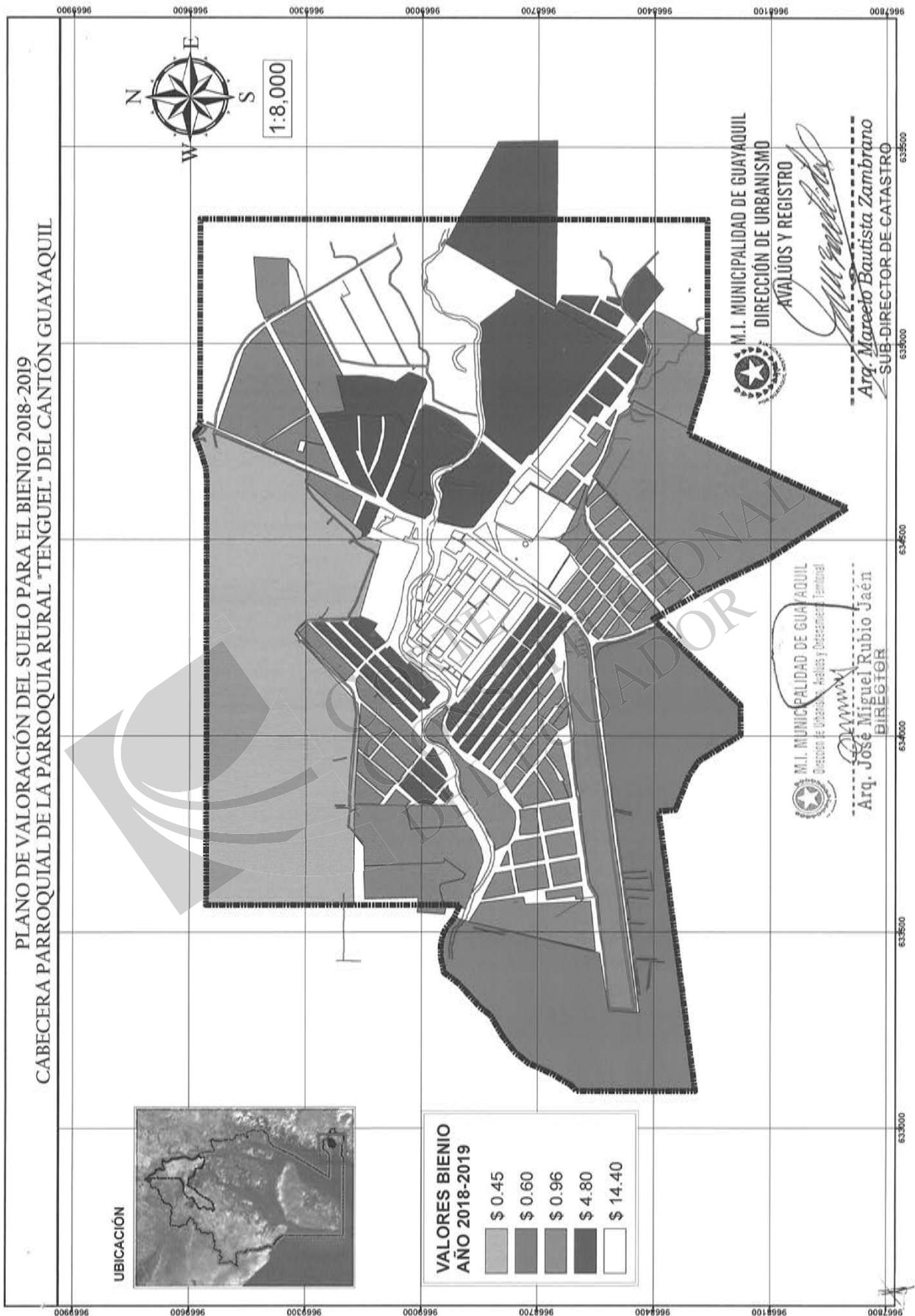
Guayaquil, 21 de diciembre de 2017

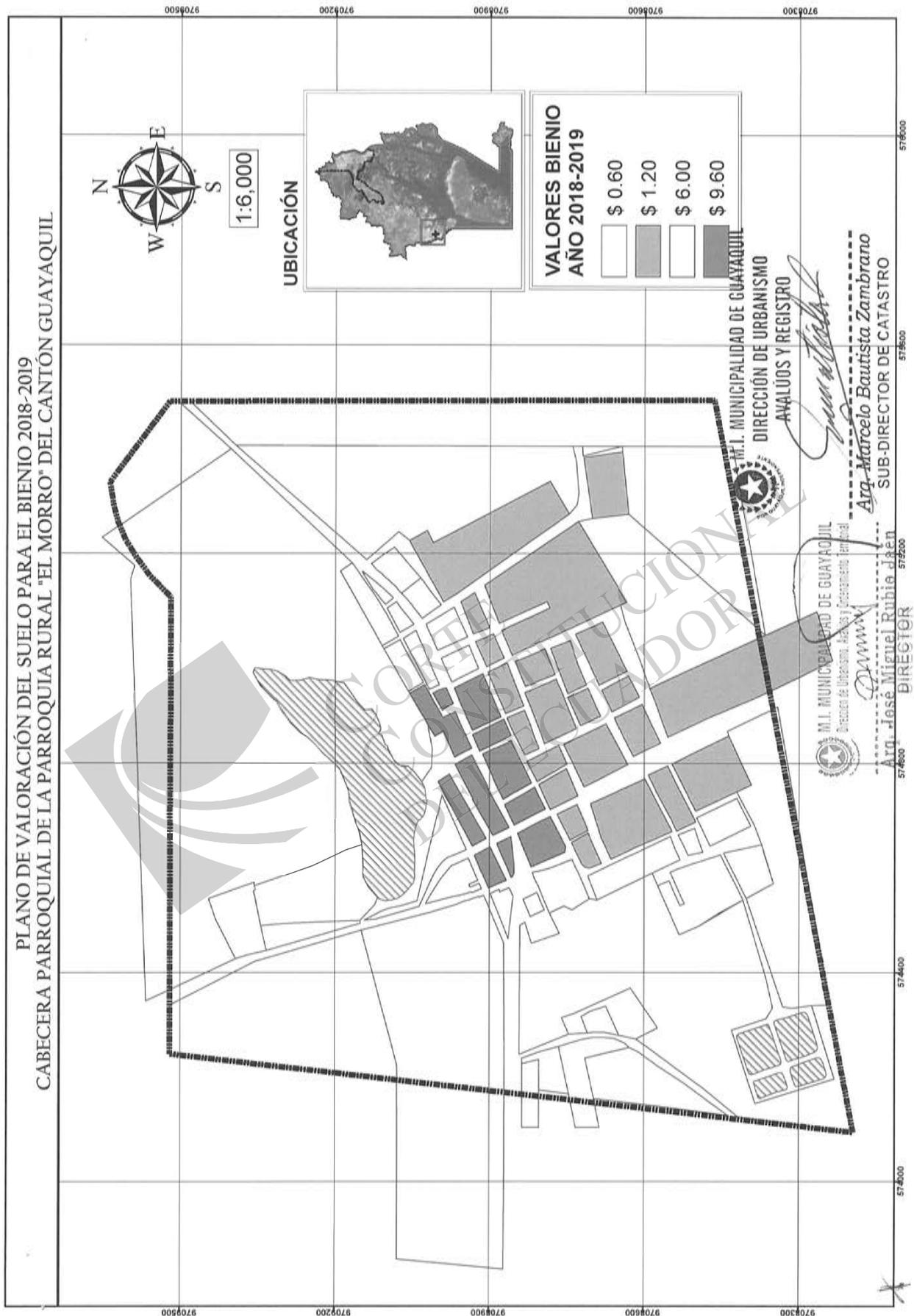


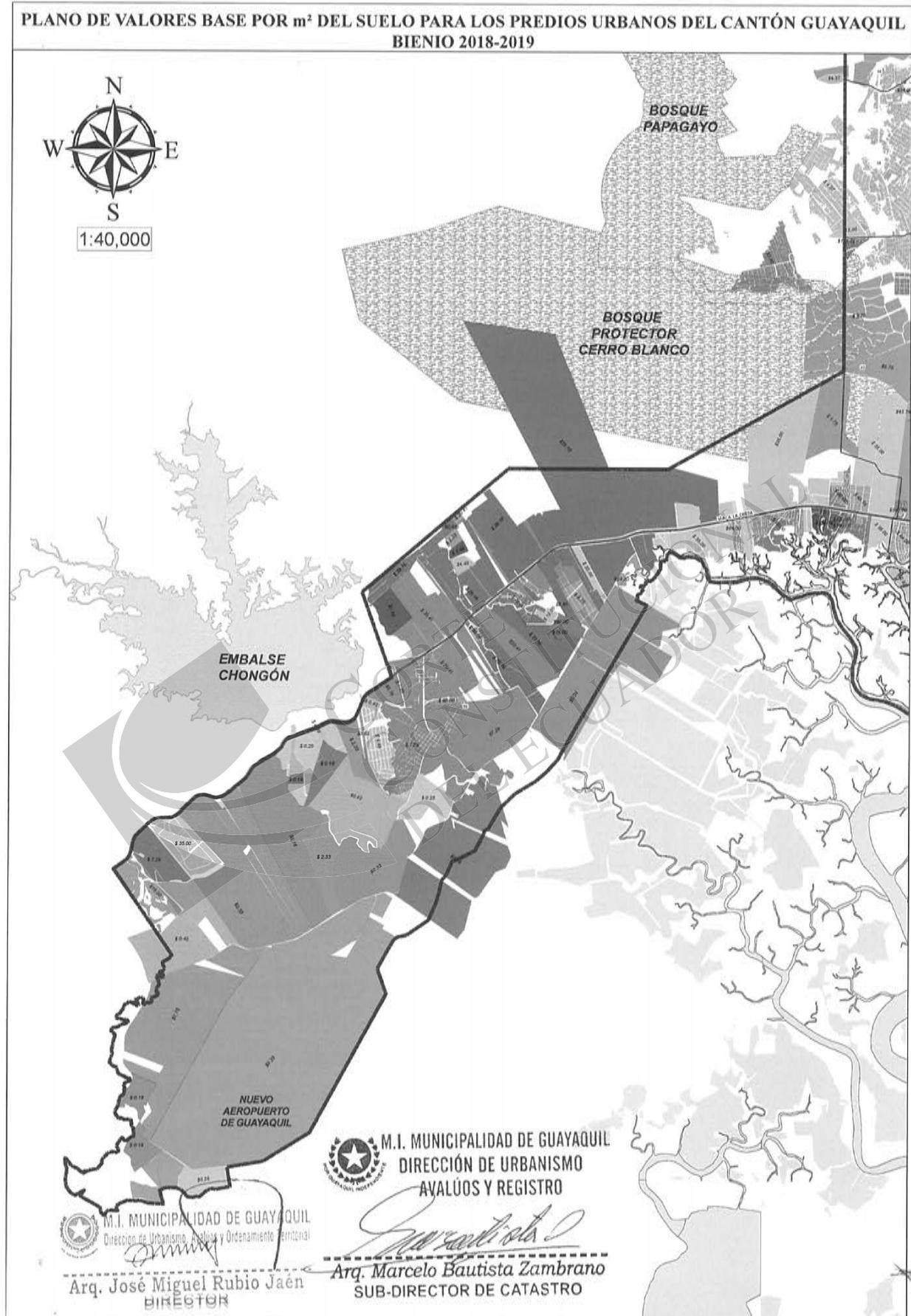
Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

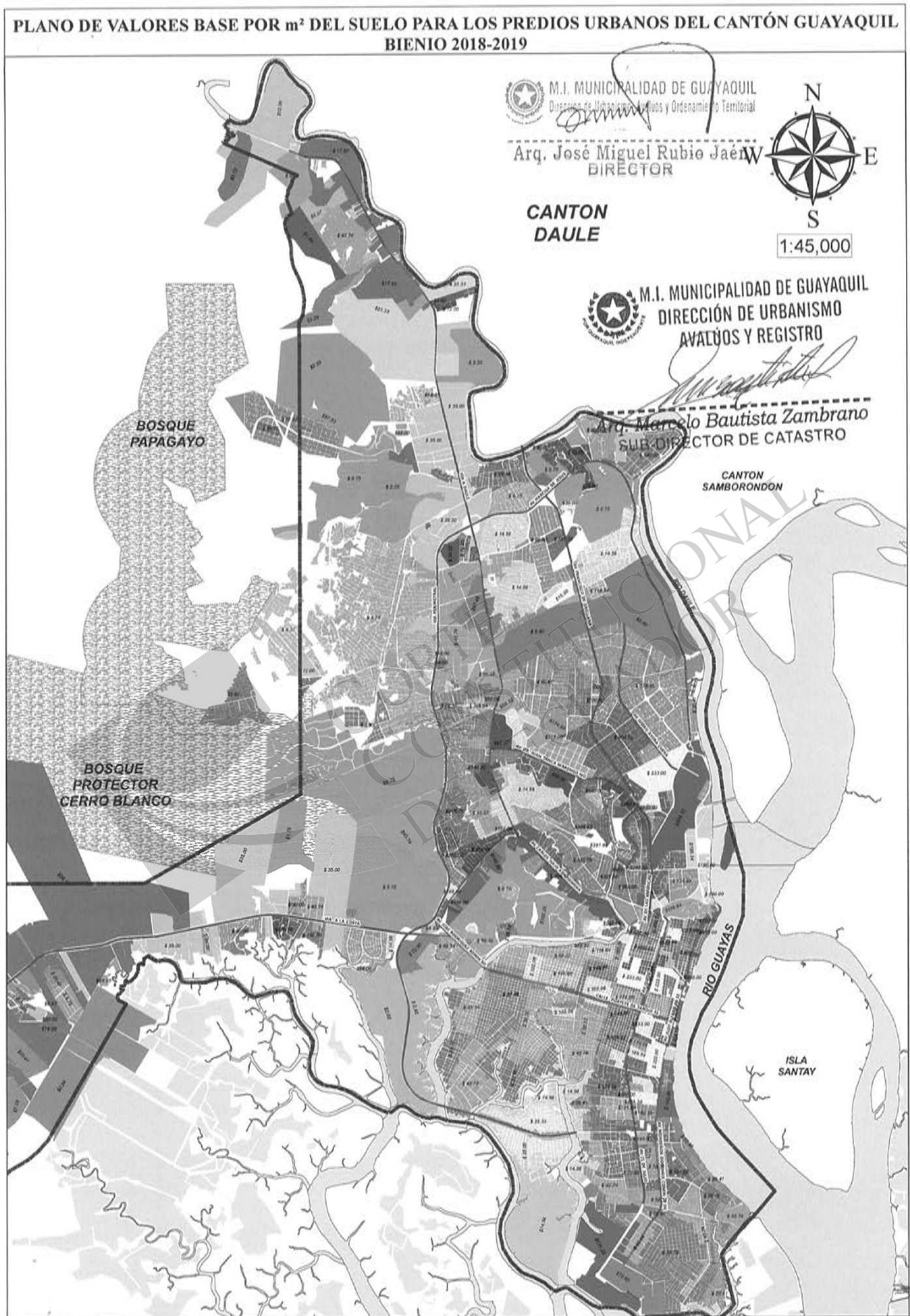












EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**C O N S I D E R A N D O**

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

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

EXPIDE:**La “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2018-2019”****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 1.- Objeto. - El M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización, conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del Cantón Guayaquil, para el bienio “2018- 2019”.

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

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

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

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

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

Art. 5.- Aspectos Tributarios.- Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2018-2019 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo del tres por mil, según lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD.

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

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

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

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

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

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

7.1. El catastro de la propiedad rural. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un registro catastral o código catastral, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas de dominio, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

7.2.1.- Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria, y/o Acuerdo Ministerial sobre área concesionada por el MAGAP.

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

- 7.2.3.- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y Modificaciones. Incluye: áreas según escritura y levantamiento, alícuotas, valor por hectárea y por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84.
- 7.2.4.- El código catastral según las “Normas Técnicas Nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos - rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros” (Acuerdo Ministerial # 29, publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 853 de fecha octubre del 2016), y se implementarán a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLA 1

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

ZONA 3	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2018-2019
	AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS AGRÍCOLAS (ANTES PASCUALES)		II
III				\$12.606,50
IV				\$10.337,90
V				\$8.572,80
VI				\$6.933,10
VII				\$5.673,40
VIII				\$5.042,60
II				\$8.804,60
III		\$8.004,70		
IV		\$6.564,50		
V		\$5.443,50		
VI		\$4.402,30		
VII		\$3.602,40		
VIII		\$3.201,50		

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

ZONA 4	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2018-2019
			II	\$15.931,50
AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-PROGRESO-PLAYAS (ANTES CHONGON)	III	\$14.483,70	
		IV	\$11.876,90	
		V	\$9.849,60	
		VI	\$7.986,70	
		VII	\$6.517,00	
		VIII	\$5.793,10	
		II	\$10.621,00	
		III	\$9.665,80	
JUAN GÓMEZ RENDÓN Y MORRO	PREDIOS UBICADOS A 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-PROGRESO-PLAYAS	IV	\$7.917,30	
		V	\$6.566,40	
		VI	\$5.310,50	
		VII	\$4.345,30	
		VIII	\$3.862,70	
		II	\$10.556,40	
		III	\$9.596,90	
		IV	\$7.869,80	
POSORJA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM. A AMBOS LADOS DE LA VÍA PLAYAS - DATA-POSORJA	V	\$6.526,60	
		VI	\$5.278,20	
		VII	\$4.318,70	
		VIII	\$3.838,00	

ZONA 5	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2018-2019
	EXPANSION URBANA	ESTA ZONA SE UBICA ENTRE EL MANGLAR Y LA PARROQUIA EL MORRO (ANTES CHONGON)	II	\$4.805,10
III			\$4.805,10	
IV			\$3.681,60	
V			\$2.969,70	
VI			\$2.401,60	
VII			\$1.966,50	
VIII			\$1.748,00	
II			\$8.736,20	
JUAN GÓMEZ RENDÓN	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO-PLAYAS	III	\$7.942,00	
		IV	\$6.513,20	
		V	\$5.399,80	
		VI	\$4.368,10	
		VII	\$3.573,90	
		VIII	\$3.176,80	
		II	\$6.988,20	
		III	\$6.353,60	
MORRO	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO-PLAYAS, NI LOS MANGLARES	IV	\$5.209,80	
		V	\$4.320,60	
		VI	\$3.494,10	
		VII	\$2.859,60	
		VIII	\$2.542,20	

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

ZONA 5	POSORJA	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA DATA POSORJA, NI LOS MANGLARES	II	\$5.738,00	
			III	\$5.217,40	
			IV	\$4.276,90	
			V	\$3.547,30	
			VI	\$2.869,00	
			VII	\$2.348,40	
			VIII	\$2.086,20	
			TENGUEL	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PANAMERICANA, NI LOS MANGLARES	II
	III	\$5.217,40			
	IV	\$4.276,90			
	V	\$3.547,30			
	VI	\$2.869,00			
	VII	\$2.348,40			
	VIII	\$2.086,20			
	PUNÁ	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS MANGLARES			II
			III	\$2.965,90	
			IV	\$2.432,00	
			V	\$2.015,90	
			VI	\$1.630,20	
			VII	\$1.333,80	
			VIII	\$1.185,60	
			ZONA 6	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN
	TENGUEL	PREDIOS UBICADOS A 1KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PANAMERICANA		II	\$8.367,60
				III	\$7.607,60
IV				\$6.237,70	
V				\$5.173,70	
VI				\$4.183,80	
VII				\$3.423,80	
VIII				\$3.043,80	
ZONA 7				AREA DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA (ANTES CHONGON)
	III	\$2.006,40			
	IV	\$1.645,40			
	V	\$1.364,20			
	VI	\$1.103,90			
	VII	\$902,50			
	VIII	\$801,80			
	JUAN GÓMEZ RENDÓN	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II		
			III	\$2.758,80	
			IV	\$2.262,90	
			V	\$1.875,30	
			VI	\$1.518,10	
			VII	\$1.240,70	
			VIII	\$1.103,90	

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

ZONA 7	MORRO	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10
			III	\$1.605,50
			IV	\$1.316,70
			V	\$1.090,60
			VI	\$883,50
			VII	\$722,00
			VIII	\$642,20
			POSORJA	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA
	III	\$1.605,50		
	IV	\$1.316,70		
	V	\$1.090,60		
	VI	\$883,50		
	VII	\$722,00		
	VIII	\$642,20		
	PUNÁ	PREDIOS UBICADOS EN EL ESTUARIO DE GUAYAQUIL, EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA		
			III	\$2.006,40
			IV	\$1.645,40
			V	\$1.364,20
			VI	\$1.103,90
			VII	\$902,50
			VIII	\$801,80
			PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II
		III		\$965,20
		TENGUEL	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	IV
V	\$657,40			
VI	\$532,00			
VII	\$435,10			
VIII	\$385,70			
II	\$1.765,10			
III	\$1.605,50			
IV	\$1.316,70			
V	\$1.090,60			
VI	\$883,50			
VII	\$722,00			
VIII	\$642,20			
ZONA 8	AREA DE EXPANSION URBANA	ÁREA PROTEGIDA (ANTES CHONGON Y PASCUALES)	\$1.368,00	

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

TABLA 2

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

PARROQUIA	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2018-2019
	DESDE	HASTA	
AREA DE EXPANSION URBANA Y POSORJA	0	5.000 m ²	\$3,04
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,66
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$2,28
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$1,90
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$1,33
JUAN GÓMEZ RENDÓN TENGUEL	0	5.000 m ²	\$2,47
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$2,09
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$1,71
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$1,33
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,95
EL MORRO	0	5.000 m ²	\$1,90
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,52
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$1,14
	30.001 m ²	50.001 m ²	\$0,76
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,57
PUNÁ (ESTUARIO)	0	5.000 m ²	\$1,33
	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,14
	10.001 m ²	30.000 m ²	\$0,95
	30.001 m ²	50.000 m ²	\$0,57
	50.001 m ²	EN ADELANTE	\$0,19

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

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m ²)		VALOR POR m ² 2018-2019
		DESDE	HASTA	
AREA DE EXPANSION URBANA DE GUAYAQUIL	SE CONSIDERA LOTES DE USO HABITACIONAL A AQUELLOS QUE FORMAN PARTE DE UNA LOTIZACIÓN O PARCELACIÓN DE ACUERDO A LA ORDENANZA DE PARCELACIONES Y URBANIZACIONES	1 m ²	5.000 m ²	\$3,51
		5.001 m ²	8.000 m ²	\$3,01
POSORJA		1 m ²	1.000 m ²	\$3,22
		1.001 m ²	2.000 m ²	\$2,93
		2.001 m ²	3.000 m ²	\$2,66
		3.001 m ²	5.000 m ²	\$2,47
JUAN GÓMEZ RENDÓN		5.001 m ²	20.000 m ²	\$2,28
		1 m ²	5.000 m ²	\$2,53
TENGUEL		5.001 m ²	20.000 m ²	\$2,30
		1 m ²	1.000 m ²	\$2,53
	1.001 m ²	5.000 m ²	\$2,93	
	2.001 m ²	3.000 m ²	\$2,66	
	3.001 m ²	5.000 m ²	\$2,47	
EL MORRO	5.001 m ²	20.000 m ²	\$2,28	
	1 m ²	1.000 m ²	\$1,52	
	1.001 m ²	5.000 m ²	\$1,33	
PUNÁ (ESTUARIO)	5.001 m ²	10.000 m ²	\$1,14	
	1 m ²	1.000 m ²	\$0,76	
	1.001 m ²	5.000 m ²	\$0,57	
		5.001 m ²	En adelante	\$0,38

8.1.5 Características de las clases de tierra TABLA # 3

TABLA # 3

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA									
CLASE	AGRÍCOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCIÓN DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSIÓN	PUNTAJES
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	PROFUNDO A MODERADAMENTE PROFUNDO	BUENO Y MODERADO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	ALTA Y MEDIANA	SIN EVIDENCIA Y LIGERA	DE 56 A 67
III	SEVERAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 25%	POCO PROFUNDO	EXCESIVO, MODERADO Y BUENO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	ALTA, MEDIANA Y BAJA	SIN EVIDENCIA, LIGERA Y MODERADA	DE 47 A 55
IV	MUY SEVERAS LIMITACIONES - TIERRA DE USO LIMITADO O NO ADECUADOS PARA CULTIVOS	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	POCO PROFUNDO	CUALQUIERA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	ALTA, MEDIANA Y BAJA	SIN EVIDENCIA, LIGERA Y MODERADA	DE 38 A 46
V	TIERRAS PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE PLANO, INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	CUALQUIERA	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	CUALQUIERA	SIN EVIDENCIA, LIGERA Y MODERADA	DE 29 A 37
VI	TIERRAS CON LIMITACIONES LIGERAS PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE PLANO, DEL 25% AL 50%	MODERADAMENTE PROFUNDO	CUALQUIERA	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	CUALQUIERA	SIN EVIDENCIA, LIGERA, MODERADA Y SEVERA	DE 20 A 28
VII	TIERRAS CON SEVERAS LIMITACIONES PARA BOSQUES, PASTOS.	RELIEVE MAYOR AL 50%	POCO PROFUNDO	CUALQUIERA	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	CUALQUIERA	SIN EVIDENCIA, LIGERA, MODERADA Y SEVERA	DE 9 A 19
VIII	TIERRAS CON MUY SEVERAS LIMITACIONES PARA CUALQUIER USO.	MUY ESCARPADA O INUNDADA	SUPERFICIALES	CUALQUIERA	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	CUALQUIERA	CUALQUIERA	DE 1 A 8

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

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

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

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

8.1.10 Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por m² o ha, los mismos que se dividirán para el área útil del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

8.1.11 Para los predios rurales localizados en los sectores sujetos a legalización y regularización, de acuerdo a leyes, ordenanzas y demás normativas que regulen tales procesos, el valor del suelo para efectos de la indemnización será el que tales normas establezcan, y el valor del suelo para efectos de avalúos será establecido por la Subdirección de Catastro.

8.1.12 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Hectárea de terreno.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural de la ciudad de Guayaquil, se tomará el valor base por ha. de suelo rural, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

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

**TABLA 4
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO**

CARACTERÍSTICAS	RANGO DE VALORES BIENIO 2018-2019	
	DESDE	HASTA
FORMA (REGULAR - IREGULAR)	0,85	1,10
TAMAÑO (POR RANGOS DE TAMAÑO)	0,80	1,20
VÍAS DE ACCESO POR SU DISTANCIA E IMPORTANCIA PRIMER ORDEN - DEGUNDO ORDEN - TERCER ORDEN - NINGUNA	0,70	1,20
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BASICOS (AGUA POTABLE - ENERGIA ELECTRICA - ALCANTARILLADO)	0,75	1,20
UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA EN FUNCIO DE SU LOCALIZACION	0,70	1,30
TOPOGRAFIA (PLANO - ONDULADO - QUEBRADO - ACCIDENTADO - MUY ACCIDENTADO)	0,70	1,15
PROPORCION (RELACION - FRENTE - FONDO)	0,85	1,20
ACCESIBILIDAD DE RIEGO (PERMANENTE - TEMPORAL - SIN RIEGO)	1,60	1,50

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

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

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

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

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

TABLA 5

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TIPO DE CONSTRUCCIONES POR SUS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS				
CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA	TIPO DE EDIFICACIÓN PROPUESTA		VALORES 2018-2019	
	CHANCHERA		\$ 60 – 80 c/m2	
	ESTABLO		\$ 30 – 60 c/m2	
	LABORATORIO "ACUÉSPECIES"		\$ 210.00	
	ESTANQUES DE ALEVINES O PISCICOLAS		\$ 1 - \$ 1.50 c/m3	
	INFRAESTRUCTURAS BIOACUÁTICA "CAMARONERAS"	EXCELENTE	\$ 20.000,00 X ha	
BUENA		\$ 13.500,00 X ha		
REGULAR		\$ 7.500,00 X ha		

CLASIFICACIÓN GENERAL DEL TIPO DE CULTIVO POR SU RANGO DE EDAD, MANTENIMIENTO, NIVEL TECNOLÓGICO.				
CULTIVOS PERMANENTES	CULTIVOS	DEFINICION	VALOR POR ha 2018-2019	
			DESDE	HASTA
	CACAO	Se considera la valoración ya que son aptos para producir múltiples cosechas recolectables económicamente por varios años.	\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	CAFÉ		\$ 2.000,00	\$ 5.000,00
	BANANO		\$ 3.000,00	\$ 7.000,00
TECA	\$ 3.000,00		\$ 30.000,00	

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

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

depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación, considerando los factores por depreciación.

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

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 10.- Las personas, naturales o jurídicas, que de cualquier forma legal adquieren el dominio de bienes inmuebles en el cantón Guayaquil, están obligadas a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del cantón, previo cumplimiento con la norma secundaria, así como, están obligadas a adjuntar al instrumento público el levantamiento topográfico georreferenciado previamente validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, con planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe.

Esta condición también será aplicable para los casos de sentencias de Prescripción Adquisitivas de Dominio, dadas por los Jueces de la materia.

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

Artículo 11.- Toda persona natural o jurídica que obtenga por Concesión del MAGAP, o del órgano que lo sustituya o asuma sus funciones, áreas parciales o totales de predios rurales en el cantón, en especial con destino bioacuático, está obligado a registrarlas en la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, adjuntando el Acuerdo Ministerial otorgado por el MAGAP que acredite tal concesión y el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84.

Artículo 12.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, o en las Sentencias de Prescripción Adquisitivas de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar esa observación para realizar el catastro; además, no se expedirán actos administrativos posteriores relativos a dichos predios con sobreposición, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

Artículo 13.- En caso de los predios ubicados en las Parroquias Rurales, en que las escritura de cualquier tipo traslativo de dominio, se describan errados los linderos, mensuras, cabidas, o todas las anteriores, el propietario procederá a rectificar la misma, siempre y cuando sea menor o mayor la cabida de solar que existe físicamente en el sitio, dentro del margen de porcentaje del error técnico aplicado en la Ordenanza que establece el error técnico aceptable de medición resultante en levantamiento planimétrico y/o topográfico de un lote o terreno en el área rural, y de expansión urbana publicada en la Gaceta Municipal No.51 del año 2016; deberá registrar el plano topográfico con las respectivas coordenadas proyección UTM WGS-84, además de lo descrito en artículo 11, de este capítulo, en la Subdirección de catastro, para su respectiva validación. Dicho plano deberá constar con la firma del técnico responsable y el propietario del predio.

Artículo 14.- Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no catastradas, y en las cuales no se detallen linderos,

mensuras, superficie o cabida del terreno, el propietario deberá realizar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84 el cual será validado por la Municipalidad, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que suscribe el levantamiento.

Artículo 15.- Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la Dirección de Urbanismo.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

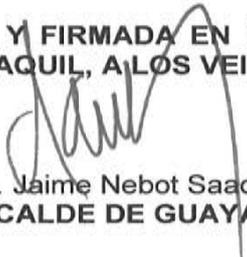
SEGUNDA. - Los avalúos que rigen en la presente Ordenanza serán aplicables para todos los trámites y procesos que realice la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

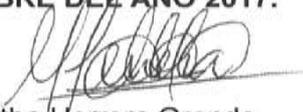
ANEXOS DE PLANOS

- 1.- PLANO DE VALORES BASE POR HA. DEL SUELO PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL.
2. LOS PLANOS DE VALORES DE EXPLOTACIÓN BIOACUATICA Y DE CULTIVOS DE LAS PARROQUIAS RURALES JUAN GOMEZ RENDÓN, EL MORRO, POSORJA, PUNA, TENGUEL Y EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.

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

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2017.


Ab. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL


Ab. Martha Herrera Granda
SECRETARIA DE LA M.I.
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2018-2019**”, fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas veinte y veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 21 de diciembre de 2017



Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2018-2019**”, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 21 de diciembre de 2017



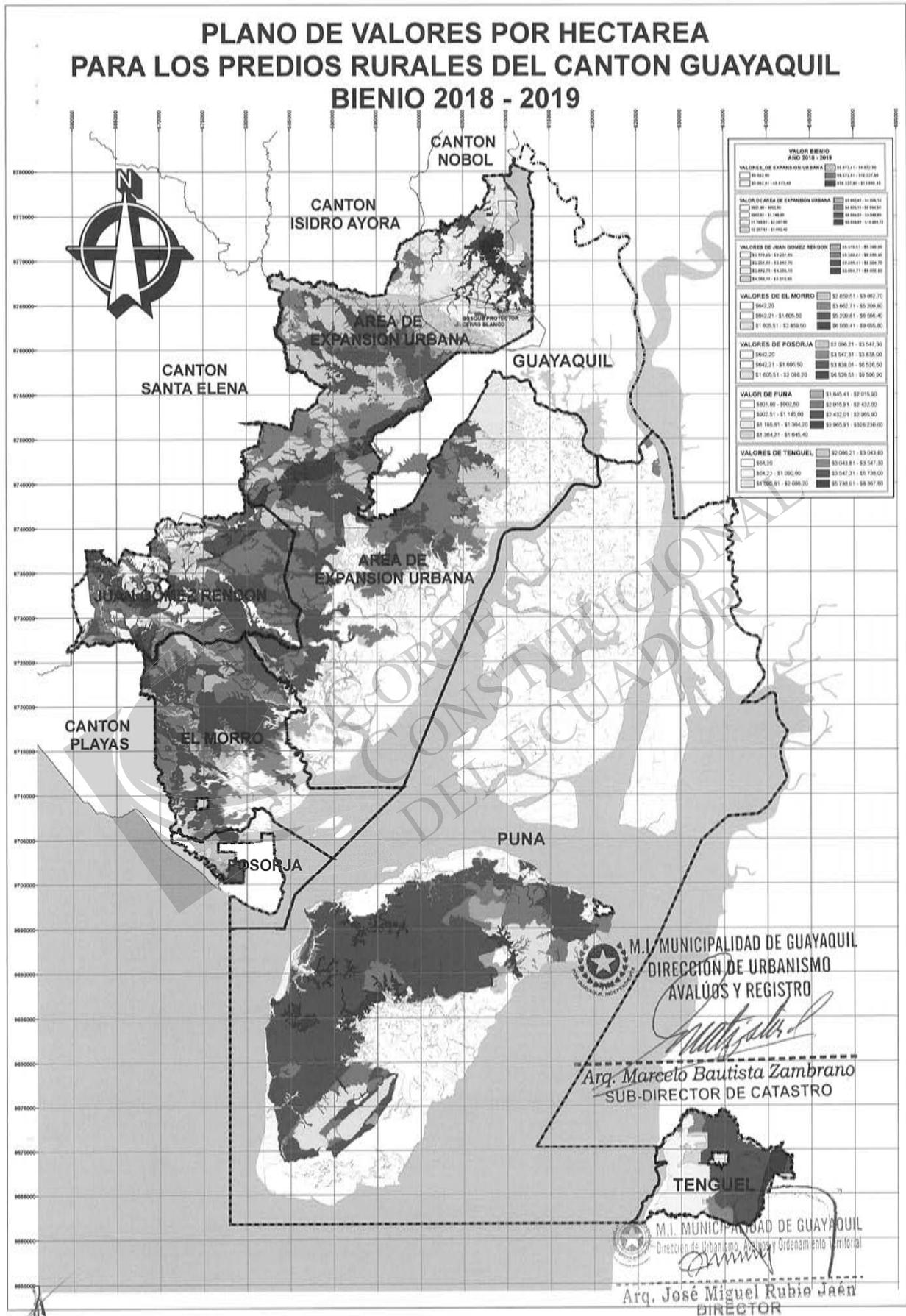
Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial, de la presente “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALUO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2018-2019**”, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.- **LO CERTIFICO.-**

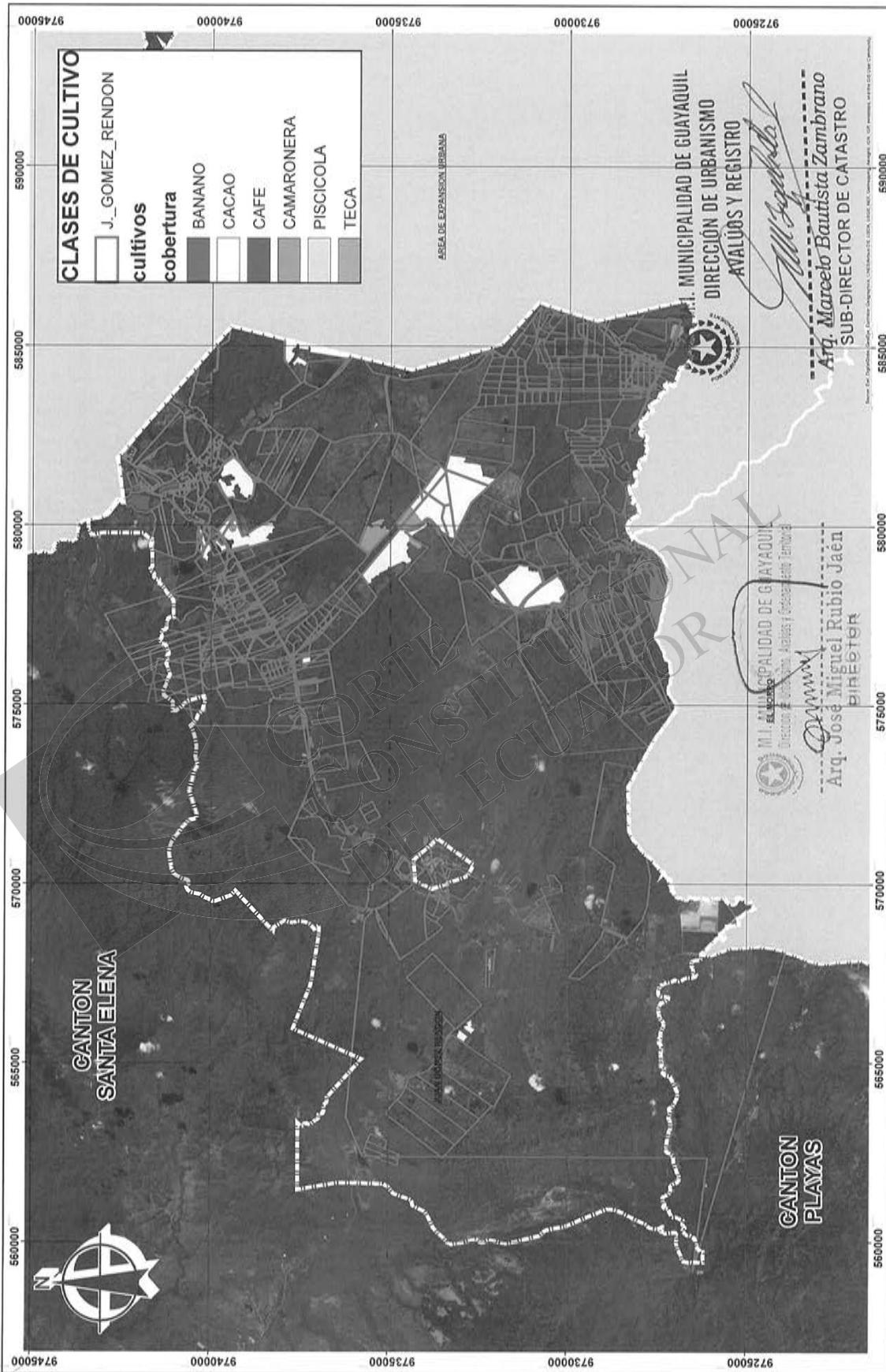
Guayaquil, 21 de diciembre de 2017



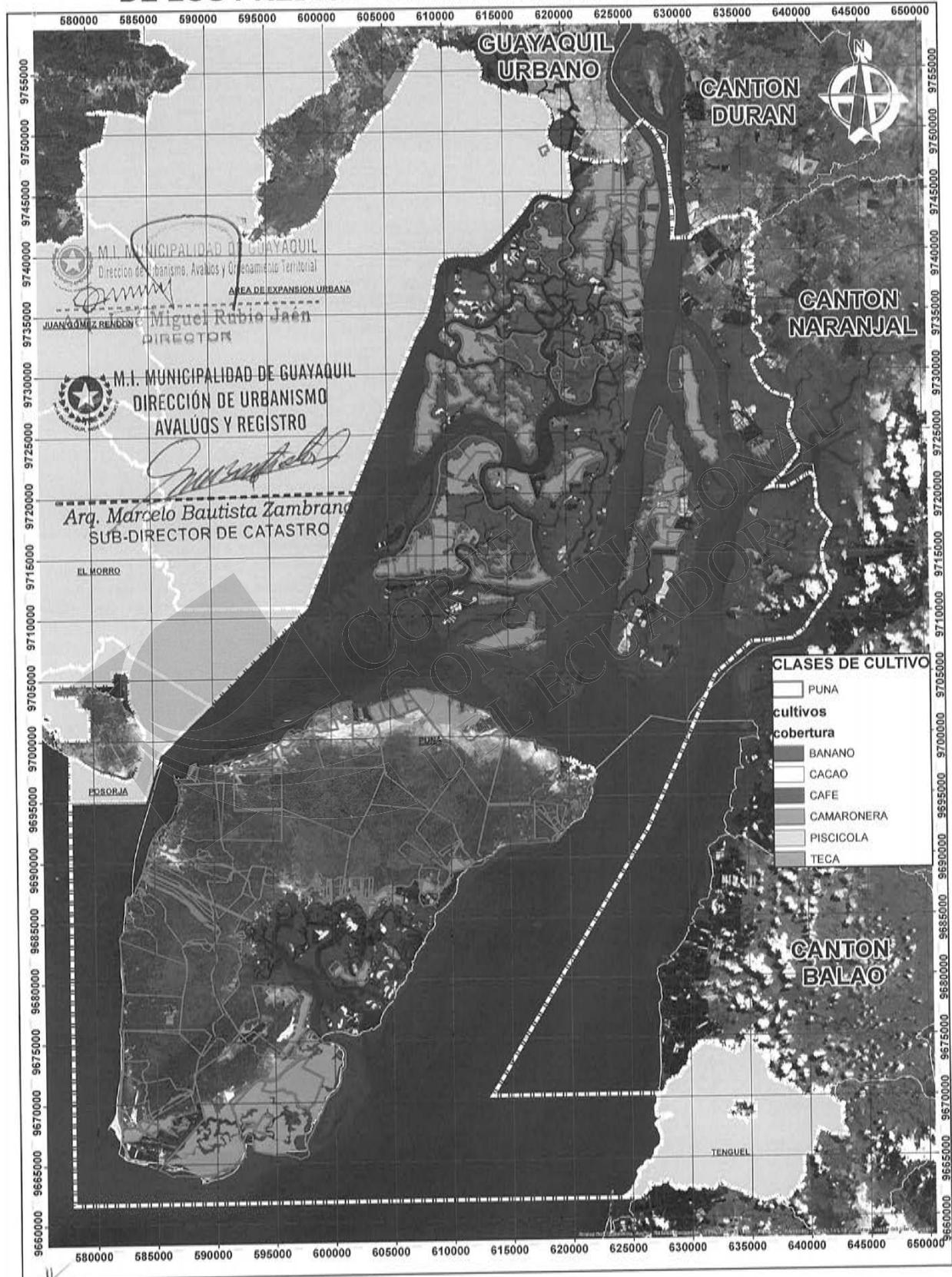
Ab. Martha Herrera Granda
**SECRETARIA DE LA M.I. MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**



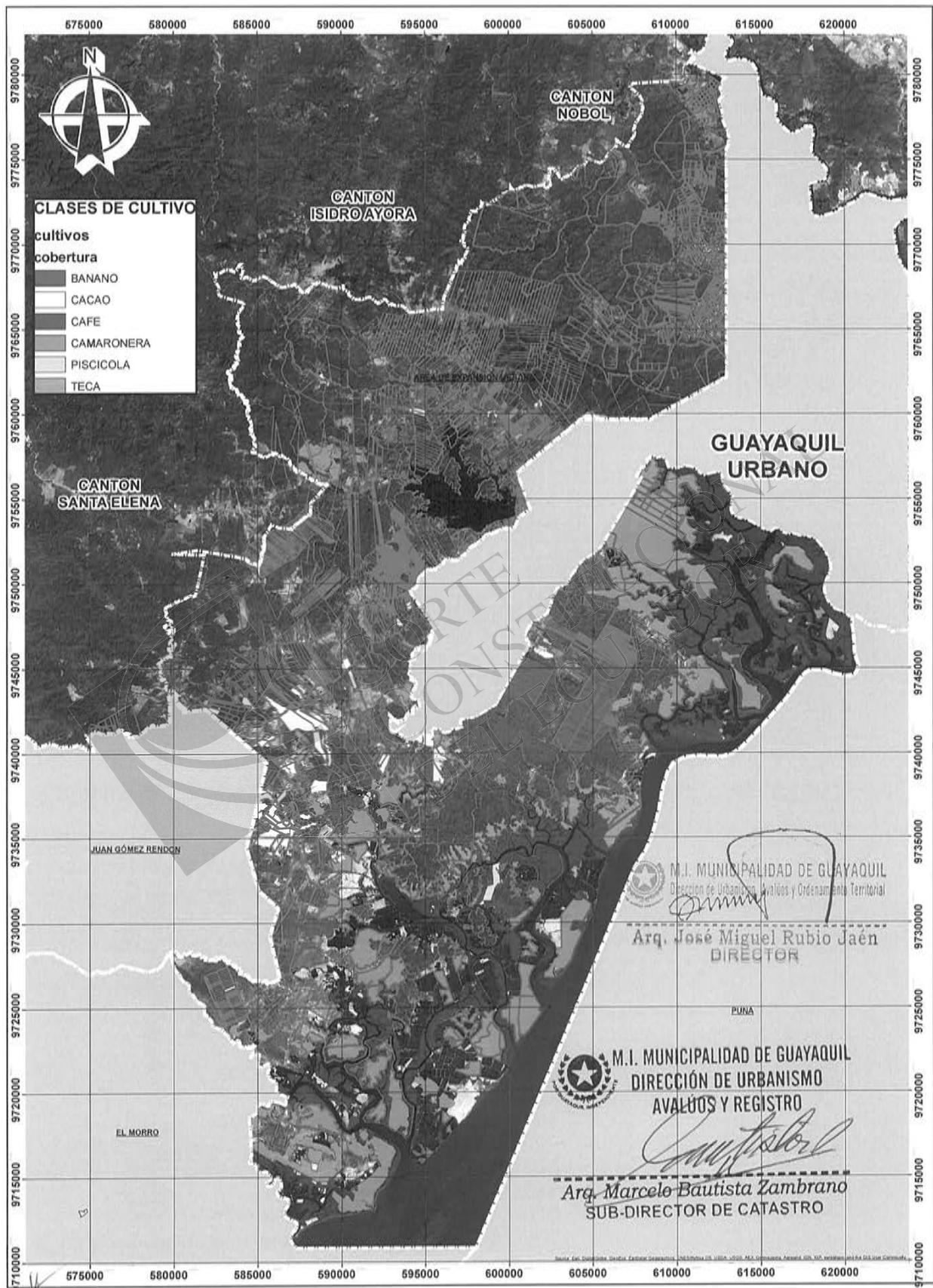
CLASE DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL JUAN GOMEZ RENDON DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2018 - 2019



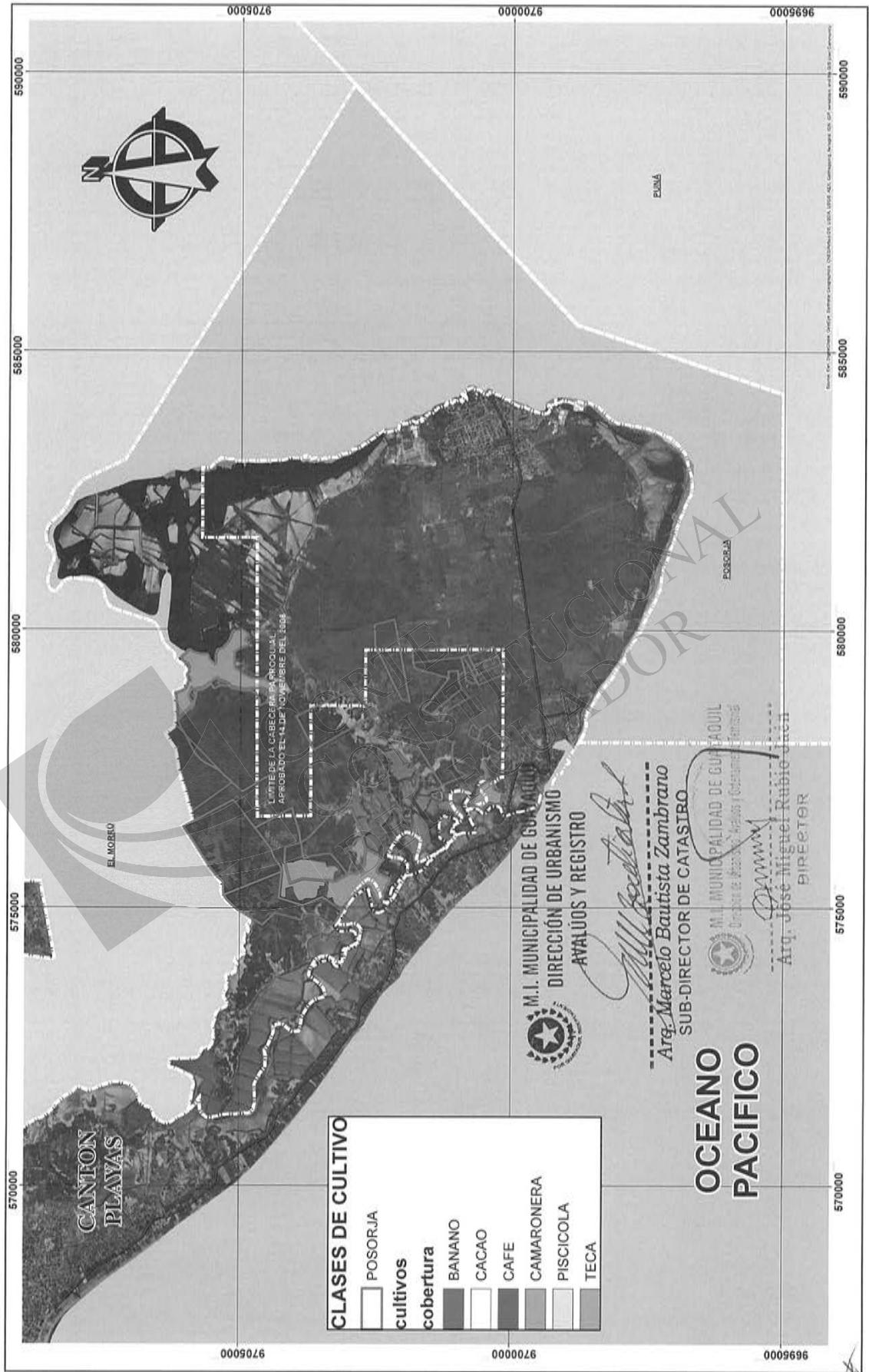
CLASE DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL PUNA DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2018 - 2019



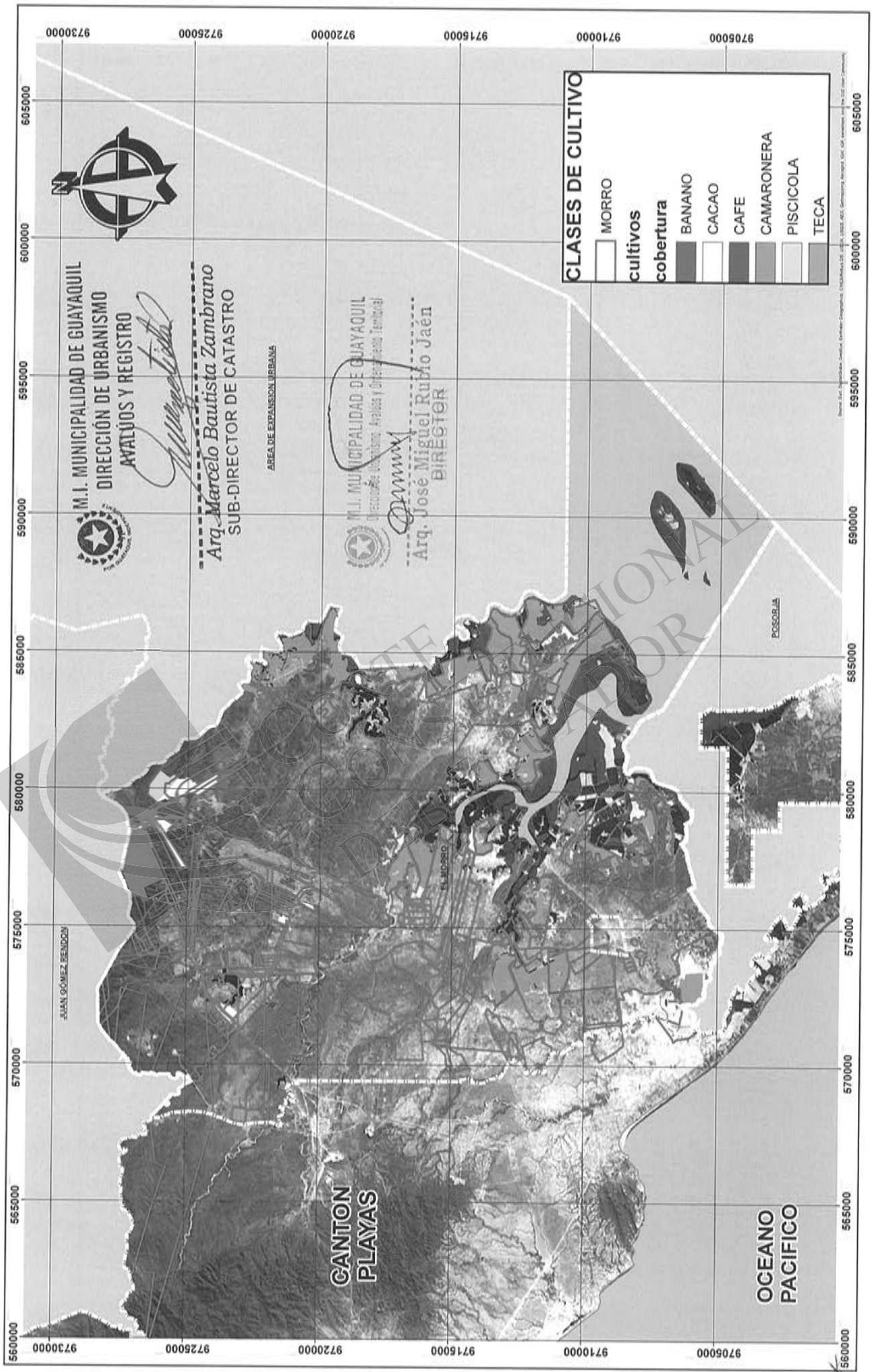
CLASE DE CULTIVO DEL AREA DE EXPANSION URBANA DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS PARA EL BIENIO 2018 - 2019



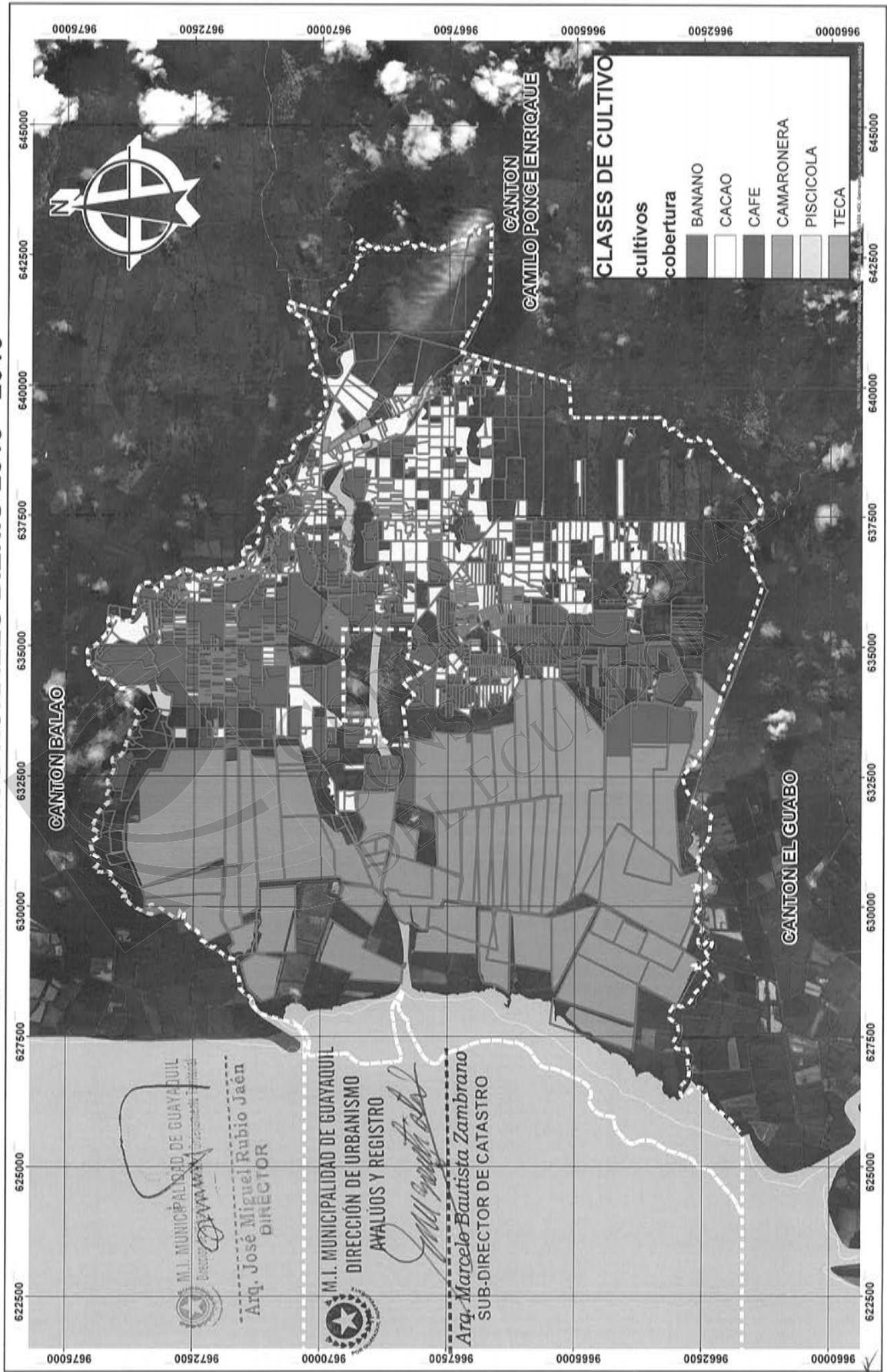
CLASE DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL POSORJA DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2018 - 2019



CLASE DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL EL MORRO DEL CANTON GUAYAQUIL DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2018 - 2019



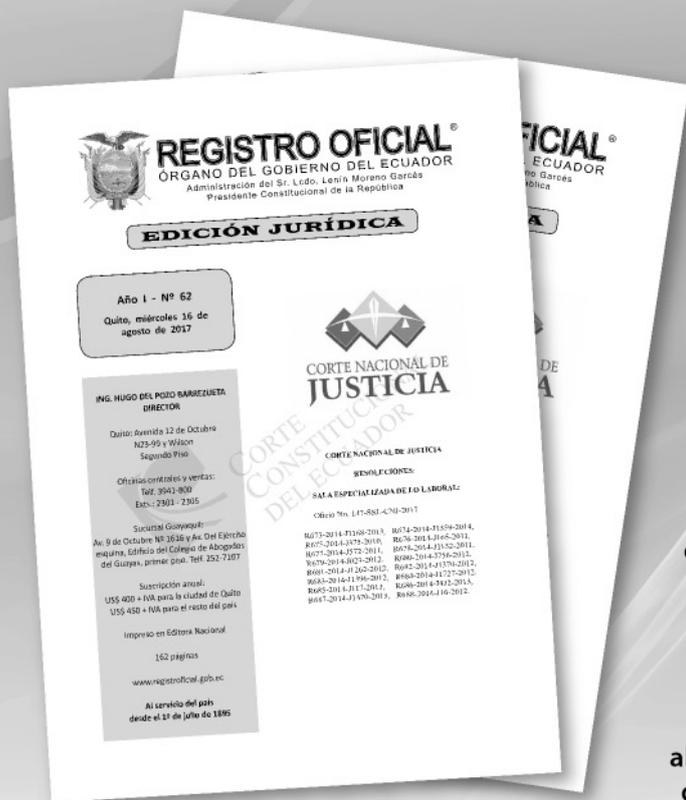
**CLASE DE CULTIVO DE LA PARROQUIA RURAL TENGUEL DEL CANTON GUAYAQUIL
DE LOS PREDIOS RURALES BIENIO 2018 - 2019**





REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



El Registro Oficial basado en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, en donde se establece que “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”; ha procedido a crear la publicación denominada “Edición Jurídica”, la misma que contiene los Recursos de Casación emitidos por las diferentes salas especializadas de la Corte Nacional de Justicia. Esta edición, se encuentra al alcance de toda la ciudadanía, de forma gratuita, en nuestra página web, accediendo al link “Edición Jurídica”.



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

122 años

de servicio al país



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ldo. Lenin Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

CONTENIDO:

1	2016	Autoregistro de la...
2	2017	Reforma de...
3	2018	Decreto...
4	2017	...
5		...
6		...
7		...
8		...
9		...
10		...
11		...
12		...
13		...
14		...
15		...
16		...
17		...
18		...

El Registro Oficial no es responsable por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo, uso de tirones que ocasionen los documentos publicables, dichos documentos no publicados, así como los errores de fondo en los originales, los errores que se ocasionen en la impresión y en el proceso de registro.

Al servicio del país desde el 17 de julio de 1895

www.registrooficial.gob.ec

Impreso en Editora Noción

US\$ 400 + IVA para el resto

US\$ 400 + IVA para la ciudad

Suscripción

del Guayas, primer piso, Tel. 252-7107

Edificio del Colegio de Abogados

Av. 9 de Octubre, Tel. 252-0110 y Av. Del Ejército

Distribución (Almacén):

Marfaca N° 223 y Av. 10 de Agosto

Tel. 252-0110

Fax: 2301-2305

Tel. 2341-800

Quito

ING. HUMBERTO...

Vol...

Quito

Año...

de

de

Quito

Año...

de

de

Quito