REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 425

Quito, lunes 28 de diciembre de 2015

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
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

56 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

Por Guayaquil Independiente

M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Que estabece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, para el bienio 2016-2017 ..... 2**
- **Que establece el avalúo de los predios rurales del cantón, para el bienio 2016-2017 ..... 38**
- **Reforma a la Ordenanza para el cobro de la tasa por el otorgamiento de la licencia única anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos 51**

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Considerando:

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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.

Que, el artículo 492, ibídem, establece que las Municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para lo cual deben mantener actualizados sus catastros, estableciendo el valor de la propiedad conforme lo establece el artículo 495 del mismo cuerpo de ley, considerando las particularidades de cada localidad.

Que, de conformidad con el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez realizada la actualización de los avalúos, deben ser revisados los montos de impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio, para lo cual se deberá observar los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, dentro del marco de las atribuciones contempladas en el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Concejo Municipal le corresponde "b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;" ; y,

Que, es necesario generar en materia tributaria un incentivo para la población impactada por la carga tributaria que redunde en los principios constitucionales de igualdad, proporcionalidad, así como promover un desarrollo sustentable y armonioso que no afecte a los más necesitados.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución de la República en sus artículos 240 y 264, numeral 9, concordantes 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 CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017"**

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 "2016-2017"

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"** y de **"ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON GUAYAQUIL",** 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. Tablas con valores base de m², de suelo y de construcción.

3.2. El plano de valores base por metro cuadrado de suelo según el sector y ubicación.

3.3. Tablas que contienen los Factores de corrección.

3.4. Los valores base de m². de suelo según los sectores catastrales, factores de aumento y reducción del suelo y construcciones.

3.5. Cartografía digital *elaborada sobre la base cartográfica del IGM/ESPOL Imagen Satelital*.

Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Ordenamiento Territorial, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar a los propietarios por la prensa o por medios que la ley establece, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para el conocimiento público el valor del avalúo de cada predio.

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Artículo 5.- Catastro predial.- Se entiende el catastro predial, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del Cantón, los que contienen la información predial en la ficha catastral predial

urbana que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital, de acuerdo a los siguientes aspectos:

5.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, a través de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral.

5.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y mensuras, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.

5.3 Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Artículo 6.- El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

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

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

6.2.1.- Titulo inscrito en el Registro de la Propiedad con su respectiva matricula inmobiliaria, derecho de posesión.

6.2.2.- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las construcciones existentes (deslinde predial).

6.2.3.- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección; y levantamiento topográfico con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84).

6.3. Planos o Registros Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

6.3.1 Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las construcciones existentes (deslinde predial).

6.3.2 Fotografías aéreas.

6.3.3 Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

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

Artículo 7.- El valor de la Propiedad.- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de las construcciones de haberlas, así como de las mejoras que se hayan edificadas sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios, de conformidad con lo establecido en el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

7.1. Valoración del Suelo.- Es el precio unitario de suelo urbano y rural, determinado por un proceso de comparación (método comparativo o de mercado y homogenización) con precios unitarios de venta de lotes o parcelas de condiciones similares u homogéneas multiplicado por la superficie del lote o parcela.

7.1.1 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.

7.1.2 Mercado.- Es el conjunto de datos y la muestra representativa del mercado inmobiliario obtenido por diferentes fuentes, comparables al sujeto de estudio.

7.1.3 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.

En los cuadros que se detallan a continuación se establecen los valores bases.

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
PEDRO CARBO	01	$ 84,00 $ 96,00 $ 120,00 $ 140,00 $ 210,00 $ 260,00 $ 360,00 $ 420,00 $ 480,00 $ 580,00
ROCA	02	$ 84,00 $ 96,00 $ 120,00 $ 140,00 $ 180,00 $ 210,00 $ 260,00 $ 360,00 $ 420,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
ROCAFUERTE	03	$ 108,00 $ 140,00 $ 180,00 $ 210,00 $ 260,00 $ 360,00 $ 420,00 $ 480,00 $ 580,00
OLMEDO	04	$ 84,00 $ 96,00 $ 108,00 $ 110,00 $ 140,00 $ 210,00 $ 260,00 $ 360,00 $ 420,00 $ 480,00
BOLIVAR	05	$ 84,00 $ 96,00 $ 108,00 $ 110,00 $ 140,00
AYACUCHO	06	$ 84,00 $ 96,00 $ 110,00 $ 120,00
XIMENA	07	$ 78,00 $ 84,00 $ 96,00 $ 108,00 $ 110,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
GARCÍA MORENO	08	$ 36,00 $ 42,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 72,00 $ 78,00 $ 84,00 $ 96,00 $ 110,00 $ 120,00
SUCRE	09	$ 96,00 $ 108,00 $ 110,00 $ 120,00 $ 140,00
9 DE OCTUBRE	10	$ 108,00 $ 120,00 $ 140,00 $ 180,00 $ 210,00 $ 260,00
TARQUI	11	$ 84,00 $ 96,00 $ 108,00 $ 120,00 $ 140,00 $ 180,00 $ 260,00
URDANETA	12	$ 48,00 $ 60,00 $ 66,00 $ 72,00 $ 78,00 $ 85,00 $ 96,00 $ 110,00 $ 260,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
LETAMENDI	13	$ 30,00 $ 42,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 72,00 $ 78,00 $ 96,00
FEBRES CORDERO	14	$ 18,00 $ 24,00 $ 42,00 $ 48,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 72,00 $ 78,00
LETAMENDI	15	$ 24,00 $ 54,00
LETAMENDI	16	$ 30,00
LETAMENDI	17	$ 42,00
XIMENA	18	$ 84,00 $ 96,00
XIMENA	19	$ 72,00 $ 96,00
XIMENA	20	$ 78,00 $ 96,00
XIMENA	21	$ 84,00 $ 96,00
XIMENA	22	$ 96,00
XIMENA	23	$ 24,00 $ 60,00 $ 78,00
XIMENA	24	$ 66,00 $ 96,00
XIMENA	25	$ 96,00 $ 120,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
XIMENA	26	$ 54,00 $ 84,00 $ 144,00 $ 180,00
TARQUI	27	$ 18,00 $ 48,00 $ 84,00
TARQUI	28	$ 0,60 $ 30,00 $ 78,00 $ 120,00 $ 140,00
TARQUI	29	$ 72,00 $ 84,00 $ 110,00
TARQUI	30	$ 78,00 $ 110,00
TARQUI	31	$ 54,00 $ 84,00 $ 102,00 $ 110,00 $ 120,00
TARQUI	32	$ 72,00 $ 110,00
TARQUI	33	$ 96,00 $ 108,00 $ 120,00 $ 132,00 $ 180,00 $ 240,00 $ 360,00 $ 420,00 $ 480,00
TARQUI	34	$ 84,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
TARQUI	35	$ 84,00 $ 108,00 $ 120,00 $ 132,00 $ 156,00 $ 180,00
TARQUI	36	$ 84,00 $ 96,00 $ 110,00
TARQUI	37	$ 108,00 $ 132,00 $ 180,00
TARQUI	38	$ 72,00 $ 96,00
TARQUI	39	$ 12,00 $ 60,00 $ 84,00 $ 120,00
TARQUI	40	$ 7,20 $ 14,40 $ 30,00 $ 72,00 $ 102,00
FEBRES CORDERO	41	$ 20,40 $ 60,00
FEBRES CORDERO	42	$ 6,00 $ 12,00 $ 18,00 $ 24,00 $ 36,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 78,00
LETAMENDI	43	$ 18,00
LETAMENDI	44	$ 18,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
XIMENA	45	$ 54,00 $ 60,00 $ 66,00 $ 78,00 $ 84,00 $ 96,00
XIMENA	46	$ 66,00 $ 96,00
XIMENA	47	$ 84,00
PASCUALES	48	$ 0,96 $ 3,60 $ 7,20 $ 9,60 $ 12,00 $ 14,40 $ 18,00 $ 30,00 $ 48,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 72,00
PASCUALES	49	$ 0,60 $ 0,96 $ 1,80 $ 3,60 $ 4,80 $ 7,20 $ 18,00 $ 30,00 $ 72,00
XIMENA	50	$ 54,00 $ 96,00
TARQUI	51	$ 24,00 $ 42,00 $ 78,00 $ 96,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
TARQUI	52	$ 36,00 $ 90,00 $ 108,00
TARQUI	53	$ 36,00 $ 60,00 $ 78,00
TARQUI	54	$ 36,00 $ 78,00
TARQUI	55	$ 24,00 $ 60,00
TARQUI	56	$ 12,00 $ 20,00 $ 48,00 $ 60,00
PASCUALES	57	$ 6,00 $ 8,40 $ 18,00 $ 30,00 $ 60,00
PASCUALES	58	$ 1,80 $ 3,60 $ 6,00 $ 12,00 $ 18,00 $ 24,00 $ 30,00 $ 48,00 $ 60,00 $ 72,00
PASCUALES	59	$ 3,00 $ 36,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 78,00 $ 84,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
TARQUI	60	$ 8,40 $ 12,00 $ 18,00 $ 24,00 $ 30,00 $ 36,00 $ 48,00 $ 54,00 $ 60,00 $ 72,00 $ 84,00 $ 90,00 $ 96,00 $ 140,00 $ 200,00
TARQUI	61	$ 3,60 $ 6,00 $ 12,00 $ 18,00 $ 24,00 $ 30,00 $ 36,00 $ 72,00 $ 84,00 $ 110,00 $ 132,00 $ 168,00
TARQUI	62	$ 84,00 $ 96,00
TARQUI	63	$ 84,00 $ 132,00 $ 240,00
TARQUI	64	$ 72,00 $ 84,00 $ 132,00
TARQUI	65	$ 96,00 $ 132,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
TARQUI	66	$ 54,00 $ 78,00 $ 84,00 $ 96,00 $ 102,00 $ 108,00 $ 110,00 $ 132,00 $ 180,00 $ 420,00
TARQUI	67	$ 96,00 $ 120,00 $ 240,00
TARQUI	68	$ 54,00 $ 96,00
TARQUI	69	$ 36,00 $ 78,00
TARQUI	70	$ 36,00 $ 60,00 $ 78,00
TARQUI	71	$ 60,00 $ 78,00
TARQUI	73	$ 24,00
TARQUI	74	$ 30,00 $ 60,00
TARQUI	75	$ 24,00
TARQUI	76	$ 12,00 $ 18,00 $ 30,00 $ 36,00 $ 54,00 $ 78,00 $ 140,00
TARQUI	77	$ 36,00 $ 78,00
TARQUI	78	$ 3,00 $ 75,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017

PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017
XIMENA	79	$ 84,00 $ 96,00
XIMENA	80	$ 54,00 $ 84,00
XIMENA	81	$ 30,00 $ 48,00 $ 65,00
XIMENA	82	$ 30,00 $ 54,00 $ 65,00 $ 84,00
XIMENA	84	$ 30,00 $ 54,00 $ 65,00
XIMENA	85	$ 30,00 $ 45,00
XIMENA	86	$ 0,60 $ 6,00 $ 9,60 $ 14,40 $ 24,00 $ 48,00
XIMENA	87	$ 54,00 $ 84,00
TARQUI	88	$ 72,00 $ 120,00 $ 144,00
TARQUI	89	$ 18,00 $ 30,00 $ 60,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
TARQUI	90	$ 3,00 $ 8,40 $ 18,00 $ 24,00 $ 48,00 $ 60,00 $ 72,00 $ 84,00 $ 96,00 $ 110,00 $ 132,00 $ 140,00 $ 180,00
XIMENA	91	$ 6,00 $ 8,40 $ 12,00 $ 18,00 $ 24,00 $ 30,00 $ 48,00 $ 54,00 $ 65,00
TARQUI	92	$ 108,00 $ 180,00 $ 240,00
TARQUI	93	$ 60,00 $ 78,00
TARQUI	94	$ 84,00 $ 132,00
TARQUI	95	$ 6,00 $ 9,60 $ 30,00 $ 54,00 $ 84,00 $ 110,00 $ 132,00

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	**SECTOR CATASTRAL**	**VALOR BASE POR M² SUELO BIENIO 2016-2017**
TARQUI	96	$ 0,60 $ 0,72 $ 0,96 $ 3,00 $ 8,40 $ 12,00 $ 14,40 $ 18,00 $ 78,00 $ 84,00 $ 90,00 $ 132,00
TARQUI	97	$ 0,96 $ 1,20 $ 3,60 $ 12,00 $ 18,00 $ 30,00 $ 60,00 $ 84,00
TARQUI	98	$ 30,00 $ 72,00
TARQUI	99	$ 96,00 $ 110,00 $ 132,00 $ 180,00

7.1.4 Estos valores de suelo están considerados en base al **lote tipo** por sector catastral, los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de **aumento o reducción** según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

7.1.5 Aquellos lotes o parcelas que presenten características especiales serán valorados puntualmente dependiendo del caso.

7.1.6 Los corredores comerciales se valorarán puntualmente considerando los valores base de cada sector.

7.1.7 En los sectores catastrales que se hayan revalorizado por contar con un mejor equipamiento e infraestructura, se actualizará el valor base.

7.1.8 Para el caso de avalúos de macrolotes (lotes de gran extensión), estos se valorarán puntualmente según el caso.

7.1.9 En aquellos lotes o parcelas que no cuenten con el valor base de terreno determinado por sus propias características se realizará el análisis técnico a efectos de aplicar el justo precio según su uso o actividad.

7.1.10 Los valores de m². de suelo para los programas habitacionales municipales serán establecidos por Resolución del M.I. Concejo Municipal (uso residencial, comercial y otros).

LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS (NUEVAS URBANIZACIONES, SERAN AVALUADOS INDEPENDIENTEMENTE DEL SECTOR	
PARA TIERRA URBANIZADA EL VALOR DE M² DE SUELO SERÁ:	VALOR M² DE SUELO BIENIO 2016-2017
LOTES CON SERVICIO	$ 28,00
TIPO ECONOMICO	$ 54,00
TIPO MEDIO	$ 72,00
TIPO MEDIO ALTO	$ 90,00
TIPO ALTO	$ 140,00

7.1.11 Aquellos predios que de acuerdo a las Ordenanzas del "Plan de Desarrollo Cantonal" y de "Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil", se encuentren ubicados en zonas especiales (equipamiento general y afectaciones), en suelos urbanizables y no urbanizables (áreas no consolidadas) y de uso no habitacional o que en el futuro se establezcan, serán valorados de acuerdo a los criterios técnicos establecidos en la presente ordenanza; no se considerará para el efecto el valor base por metro cuadrado de solar establecido.

7.1.12 Para el caso de predios con fajas o excedentes se aplicarán los valores por m² de suelo establecidos en la presente ordenanza.

CUADRO DE VALORES BASE POR M² DE SUELO CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL BIENIO 2016-2017		
PARROQUIA	SECTOR CATASTRAL	VALOR BASE POR M2 SUELO BIENIO 2016-2017
POSORJA	200	$ 0,60
		$ 3,60
		$ 6,00
		$ 9,60
		$ 14,40
EL MORRO	300	$ 0,60
		$ 1,20
		$ 3,00
		$ 4,20
JUAN GOMEZ RENDON	400	$ 0,60
		$ 1,50
		$ 3,60
		$ 8,40
PUNA	500	$ 2,40
		$ 3,00
		$ 4,80
TENGUEL	600	$ 0,96
		$ 3,60
		$ 8,40

Los valores de suelo del cuadro anterior están considerados en base al **lote tipo** por sector catastral; los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Para el caso de avalúos de macrolotes (lotes de gran extensión), estos se valorarán puntualmente según el caso.

Los valores de m². de suelo para los Programas Habitacionales Municipales serán establecidos por Resolución del M.I. Concejo Municipal (uso residencial y comercial).

- Predios localizados en los sectores de Legalización de acuerdo a decreto Ley Ex++propiatoria # 37 (Suplemento del Registro Oficial # 195 del 17-nov-1997) y # 88 (Reg. Oficial # 183 del 03-oct-2007) $ 1,00 por m².

- Para el caso de predios con Fajas o Excedentes se aplicará los valores establecidos por m² de suelo de la presente Ordenanza.

7.2 Factores de Aumento o Reducción del Valor por Metro Cuadrado de Terreno.- A los precios unitarios por sector catastral considerados base, se les podrá aplicar factores de corrección de acuerdo al siguiente cuadro:

FACTORES DE CORRECCION SUELO	RANGO DE VALORES BIENIO 2016-2017	
	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 (CARACTERISTICAS FISICA 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

Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana.- 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 referencial del m² 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 presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo indivivualizado o puntual del lote.

Para la aplicación de los factores relacionados con "uso del suelo y ubicación" se considerará lo establecido en las Ordenanzas del "Plan de Desarrollo Cantonal" y de "Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil".

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

7.4.- El valor de reposición.- Será determinado aplicando un proceso de simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 los siguientes cuadros:

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES BIENIO 2016-2017

	Descripcion	VALOR m² DE CONSTRUCCION
1	EDIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E.R.R.)	$15,00
2	EDIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E.R.M.)	$38,00
3	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1)	$80,00
4	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E.R.M.2)	$100,00
5	EDIF. RESIDENCIAL 1 (E.R.1)	$110,00
6	EDIF. RESIDENCIAL 2 (E.R.2)	$180,00
7	EDIF. RESIDENCIAL 3 (E.R.3)	$220,00
8	EDIF. RESIDENCIAL 4 (E.R.4)	$260,00
9	EDIF. RESIDENCIAL 5 (E.R.5)	$360,00
10	EDIF. RESIDENCIAL 6 (E.R.6)	$420,00
11	EDIF. RESIDENCIAL 7 (E.R.7)	$480,00
12	EDIF. RESIDENCIAL 8 (E.R.8)	$560,00
13	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL(E.R.M.C.9)	$260,00
14	EDIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.R.M.C.10)	$300,00
15	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 1 (E.D.O.M.1)	$380,00
16	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 2 (E.D.O.M.2)	$460,00
17	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 3 (E.D.O.M.3)	$520,00
18	EDIFICIOS DE DEPART. OFICINAS Y/O MULTIUSO 4 (E.D.O.M.4)	$600,00
19	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y/O MULTIUSO 5 (E.D.O.M.5)	$850,00
20	EDIFICACION OFICINA (E.O.)	$250,00
21	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 1 (E.R.C.1)	$110,00
22	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 2 (E.R.C.2)	$180,00
23	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 3 (E.R.C.3)	$220,00
24	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 4 (E.R.C.4)	$260,00
25	EDIF.RESIDENCIAL COMERCIAL 5 (E.R.C.5)	$360,00
26	EDIFICACION PARQUEOS 1 (E.P.1)	$420,00
27	EDIFICACION PARQUEOS 2 (E.P.2)	$260,00
28	EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL. (E.S.C.F.1)	$220,00
29	EDIFICACION SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL. (E.S.C.F.2)	$320,00
30	EDIFICACION CENTRO TECNICO MUNICIPAL(E.C.T.M.)	$225,00
31	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M1)	$120,00
32	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 2(E.M.M2)	$160,00
33	EDIFICACION MERCADO MUNICIPAL 3 (E.M.M3)	$260,00
34	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C.1)	$580,00
35	EDIFICACION CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C.2)	$300,00
36	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 3 (E.T.C.3)	$220,00
37	EDIFICACION TIPO COMERCIAL 4 (E.T.C.4)	$300,00
38	EDIFICACION COMISARIATOS Y/O HIPERMARKET (E.C.H.)	$200,00
39	EDIFICACION RESTAURANTES 1 (E.R.T.1)	$320,00
40	EDIFICACION RESTAURANTES 2 (E.R.T.2)	$210,00
41	EDIFICIO ADMINISTRATIVO	$325,00
42	EDIFICACION ADMINISTRATIVA ESPECIAL (E.A.E.)	$480,00
43	EDIFICACION GALPON LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A)	$70,00

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCIONES BIENIO 2016-2017

	Descripcion	VALOR m² DE CONSTRUCCION
44	EDIFICACION GALPON LIVIANO CERRADO (E.G.L.C)	$110,00
45	EDIFICACION GALPON PESADO (E.G.P.)	$160,00
46	EDIFICACION GASOLINERAS 1 (E.G. 1)	$335,00
47	EDIFICACION GASOLINERAS 2 (E.G. 2)	$265,00
48	EDIFICACION TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.)	$35,00
49	EDIFICACION TIPO CUBIERTA (E.T.A.C.1 a E.T.A.C.15)	$36 A $50
50	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C.1)	$460,00
51	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C.2)	$300,00
52	EDIFICACION HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C.3)	$220,00
53	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	$250,00
54	EDIFICACION HOTEL 3 (E.H. 3)	$380,00
55	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	$520,00
56	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	$680,00
57	EDIFICACION MOTEL 1 (E.M. 1)	$360,00
58	EDIFICACION MOTEL 2 (E.M. 2)	$230,00
59	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I.1)	$120,00
60	EDIFICACION IGLESIA 2 (E.I.2)	$220,00
61	EDIFICACION IGLESIA 3 (E.I.3)	$340,00
62	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M)	$580,00
63	EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A)	$400,00
64	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 1 (E.E.C.1)	$260,00
65	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLEGIO 2 (E.E.C.2)	$140,00
66	EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	$360,00
67	EDIFICACION BIBLIOTECA/MUSEO (EBM)	$380,00
68	EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	$265,00
69	EDIFICACION ESTADIOS (E.E.)	$450,00
70	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A.)	$620,00
71	EDIFICACION TERMINAL TERRESTRE	$350,00
72	EDIFICACION TERMINAL MARITIMO	$290,00
73	CENTRO DE CONVENCIONES Y DE ARTES (E.C.C.A.)	$420,00
74	EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T.)	$340,00
75	EDIFICACION CINE (E.C)	$200,00
76	EDIFICACION SILOS DE ALMACENAMIENTO (E.S.A.)	$600,00
77	EDIFICACION TORRE DE CONTROL	$1.400,00

7.4.1 Aquellas edificaciones que por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad (terminal terrestre, marítimo y aéreo, cementerios, panteones, edificaciones industriales, silos y otras) no registradas en los cuadros anexos se avaluarán puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente.

7.4.2 Los valores que constan en el presente cuadro se podrán actualizar aplicando los coeficientes de aumento y reducción según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

7.6.- Factores por depreciación.- A los valores de reposición se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación de acuerdo al siguiente cuadro:

DEPRECIACION TOTAL DE UNA EDIFICACION EN PORCENTAJE DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

EDAD		ESTRUCTURA		
		MADERA	MIXTA	METALICA Y H.ARMADO
AÑOS DE ANTIGUEDAD	5 AÑOS	0,84	0,90	0,95 a 0,91
	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86
	10 A 14 AÑOS	0,34	0,60	0,85 a 0,81
	15 A 19 AÑOS	0,00	0,44	0,80 a 0,71
	20 A 29 AÑOS	0,00	0,28	0,70 a 0,61
	30 A 39 AÑOS	0,00	0,00	0,60 a 0,51
	40 Y MAS AÑOS	0,00	0,00	0,50 a 0,30

LOS VALORES DE ESTA TABLA SE SUSTENTAN Y SE PODRAN APLICAR MEDIANTE LOS METODOS MAS EMPLEADOS EN EL MEDIO PARA LA DEPRECIACION DE EDIFICACIONES TALES COMO , METODO DE ROSS, METODO DE HEIDECKE Y TABLA DE FITTO Y CORVINI

CLASIFICACIÒN DE LOS PREDIOS

Artículo 8.- Para efectos del catastro los predios se identifican y clasifican de acuerdo al cuadro siguiente:

CLASIFICACION A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2016-2017

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.
A13	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACION 5 AÑOS POR ESTAR AMPARADO EN EL PATRIMONIO FAMILIAR SIEMPRE SU AVALÚO NO SUPERE LOS USD48.000.00 COOTAD ART. 510, LETRA a) **(APLICADA POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
A14	SOLAR CON EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACION DEL 100% EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
A15	SOLAR CON EDIFICACION DE PROP. PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACION POR CUANTO LA CONSTRUCCION HA SIDO REALIZADA CON PRESTAMO AL IESS, BEV O MUTUALISTA , COOTAD ART.510, LETRA b), **(APLIC. POR DIRECCION FINANCIERA)**
A16	SOLAR CON EDIFICACION SOMETIDA A EXONERACION POR CINCO AÑOS SE CONSTRUYAN PARA VIVIENDAS POPULARES , COOTAD ART.510 LETRA c) **(APLIC. POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
A18	SOLAR CON EDIFICACION DESTINADA A VIVIENDA SOMETIDA A EXONERACION POR DOS AÑOS COMTEMPLADAS EN EL INCISO SEGUNDO QUE VIENE A CONTINUACION DE LA LETRA C) DEL ART. 510 COOTAD **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
A19	SOLAR CON EDIFICACION CON FINES INDUSTRIALES SOMETIDA A EXONERACION POR DOS AÑOS, CONTEMPLADAS EN EL INCISO QUE VIENE A CONTINUACION DE LA LETRA C) DEL ART. 510 COOTAD **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
A20	SOLAR Y EDIFIC.CON EXONERACION PORCENTUAL EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO **(APLICADA POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)**
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).
A22	SOLAR Y EDIFICACION CON EXONERACION PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO, PARA AQUELLOS CASOS EN QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EXCEDE LOS 500 SALARIOS BÁSICOS UNIFICADOS **(APLICADO POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA)**
A23	SOLAR Y EDIFICACION CON EXONERACION DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL POR ESTIMULOS TRIBUTARIOS, COOTAD ART. 498 **APLIC. POR DIRECCION FINANCIERA**
A26	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR ENTREGADO EN COMODATO POR LA MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL O UNA INSTITUCION PUBLICA.
A30	SOLAR Y EDIFICACION 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 DIRECCION FINANCIERA).
A31	SOLAR Y EDIFICACION 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 PORCENTUALMENTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEBIDO A QUE EL AVALUO DE LA PROPIEDAD EXCEDE LAS 500 REMUNERACIONES BASICAS UNIFICADAS (APLICADA POR LA DIRECCION FINANCIERA).
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)

CLASIFICACION A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2016-2017

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
D14	SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL CON 100% DE EXONERACION EN LA EDIFICACION , EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
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)
E3	SOLAR Y EDIFICACION CON FINES INDUSTRIALES AL CUAL SE LE APLICA LA EXONERACION DE 2 AÑOS COOTAD ART. 510, LETRA c). **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
F	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR, EN PROCESO CONSTRUCTIVO SEGÚN REGISTRO CATASTRAL
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).

CLASIFICACION A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2016-2017

F6	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR EL CUAL HA SIDO ADQUIRIDO MEDIANTE PRESTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA, COOTAD ART.503 **APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
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, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL COOTAD ART. 509 LETRA b)
F11	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA
F12	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD DE ORGANISMOS INTERNACIONALES 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
F20	SOLAR NO EDIFICADO, DE PROPIEDAD PARTICULAR CON 100% DE EXONERACION EN APLICACIÓN DE LA LEY DEL ANCIANO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
F21	SOLAR CALIFICADO COMO NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACION POR LEY DEL ANCIANO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
F22	SOLAR NO EDIFICADO DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN PORCENTUAL DE EXONERACION POR LEY DEL ANCIANO PARA CASOS EN EL QUE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EXCEDE 1,000 SMU **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
G	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DEL SECTOR PUBLICO, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART. 509 LETRA b).
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, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ART. 35 CODIGO ORGANICO TRIBUTARIO Y LEY ORGANICA DE EDUCACION SUPERIOR
I	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCION ECLESIASTICA

CLASIFICACION A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2016-2017

I 1	SOLAR DE PROPIEDAD ECLESIASTICA CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCCION)
I 2	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, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL . COOTAD ART.509 LETRA c)
J1	SOLAR DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL CON EDIFICACION DE OTRA PERSONA. (EMISION POR LA CONSTRUCION)
J2	EDIFICACION DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL EN SOLAR DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. (EMISION POR EL SOLAR)
J3	SOLAR CON EDIFICACION 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. **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
K	SOLAR Y EDIFICACION DE UNA MISMA PERSONA DESTINADA A HOTEL, EL CUAL ESTA EXONERADO POR CINCO AÑOS DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. COOTAD ART.510 LETRA c) **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
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)
L	SOLAR CON EDIFICACION DE INTERES HISTORICO Y/O ARTISTICO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
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
O	SOLAR Y EDIFICACION PERTENECIENTE A ESTADO EXTRANJERO O A ORGANISMO INTERNACIONAL FUNCION PUBLICA. COOTAD ART.509 LETRA d) **(APLICADO POR LA DIRECCION FIANANCIERA)**
P	SOLAR CUYA CONSTRUCCION DE PROPIEDAD PARTICULAR HA SIDO ADQUIRIDO POR PRESTAMO REALIZADO AL IESS, BEV, MUTUALISTA Y GRAVADO CON UNA DEUDA HIPOTECARIA CON UNA REBAJA TEMPORAL DEL 20% AL 40% DEL VALOR DEL SALDO DE LA DEUDA HIPOTECARIA. COOTAD ART. 503 **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
Q	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A APARCAMIENTOS MOTORIZADO DE VEHICULOS **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**

CLASIFICACION A APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES
BIENIO 2016-2017

R	SOLAR Y EDIFICACION PERTENECIENTE A ASOCIACIONES Y MUTUALISTAS DE AHORRO Y CREDITO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
T	SOLAR Y EDIFICACION DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECIALES.
U	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACION HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION Y SOBRE LA CUAL SE APLICARA EXONERACION DEL 50 POR CIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL MAS ADICIONALES **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
V	SOLAR DE PROPIEDAD PARTICULAR CUYA EDIFICACION HA SIDO DECLARADA BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION Y SOBRE LA CUAL SE APLICARA EXONERACION DEL 100 POR CIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL MAS ADICIONALES **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
W	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACION DEL 100 POR CIENTO POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO **(APLICADO POR LA DIRECCION FINANCIERA)**
W1	SOLAR Y EDIFICACION DE PROPIEDAD PARTICULAR CON EXONERACION PORCENTUAL POR APLICACIÓN DE LA LEY DEL CIEGO **(APLICADO POR LA DIRECCION FIANANCIERA)**
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).

Artículo 9.- De las Actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral, tales como:

9.1 Inclusión / Reinclusión:

9.2 Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.

9.3 Transferencia de dominio.

9.4 Correcciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.,

9.5 Actualizaciones derivadas por la solicitud del "Registro catastral", prescritos por la Ordenanza de Edificaciones;

9.6 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas o compensaciones.

9.7 Inactivación por duplicidad de información catastral constante en otro código urbano, a efectos de evitar duplicidad en el pago del tributo.

9.8 Actualizaciones puntuales del valor de la propiedad por solicitud del propietario.

9.9 Actualización de la Cartografía Digital

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral por la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial las obtendrá la Dirección Financiera a través del sistema informático catastral.

Artículo 10.- Inventario Catastral.- Los Registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la información catastral por medio de un sistema de información geográfica municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPITULO III

DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera, en cumplimiento de lo que establece la ley de la materia, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana de la Ciudad de Guayaquil, de los ubicados dentro de los límites de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2016-2017, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 12.- Avalúo imponible en predios con edificaciones no terminadas y solares no edificados.- En sujeción a lo establecido por la Ordenanza de Edificaciones, el mismo se establecerá en atención a las siguientes situaciones:

12.1 Predio con edificación no terminada pero declarada habitable.- Se liquidará el impuesto predial de acuerdo al valor del solar y sobre lo construido, con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir con las normas mínimas exigibles en el sector.

12.2 Predio con edificación no terminada y que, previa solicitud a la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, por no ser habitable, ha sido inconclusa.- Se liquidará el impuesto predial de acuerdo al valor del solar y de lo que se encuentre edificado a la fecha.

12.3 Recargo a solares no edificados.- Se gravará un recargo anual del dos por mil (2x1.000), a los solares no edificados o cuando lo construido no supere el 30% del valor del terreno (Ordenanza de Edificaciones).

CAPITULO IV

DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 13.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón Guayaquil, está obligada a registrarlos en la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo Avalúos y Ordenamiento Territorial, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio del bien y el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, firmado por el propietario y Responsable Técnico de dicho levantamiento, el cual será requisito para la celebración de la escritura pública y habilitante en el Registro de la Propiedad para su inscripción. Se exceptúa de tal levantamiento los programas habitacionales desarrollados por la Municipalidad donde la verificación la hará la Municipalidad acorde a sus registros.

En todas las escrituras de transferencia de dominio de inmuebles, deberá constar el detalle de todos los puntos de coordenadas en Proyección UTM, Datum WGS-84, que ubiquen y definan el polígono del predio objeto del acto traslaticio, incluso se acompañará en las sentencias de prescripción adquisitiva de dominio dictadas por los jueces competentes.

Artículo 14.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título 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 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 15.- 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 georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe, documento que deberá ser protocolizado y anotado al margen del título inscrito en el Registro de la Propiedad, previo al catastro.

En todos aquellos casos de predios o partes de predios inscritos pero no catastrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y que no cuenten con un acceso a un camino público, existente o en proyecto a efecto de la utilización efectiva del predio o parte del mismo, la Municipalidad de Guayaquil podrá aprobar autorizaciones o permisos relativos a la utilización de dicho predio o parte del mismo siempre y cuando el titular del predio inscrito pero no catastrado que se encuentre en la situación antes descrita acuerde la correspondiente servidumbre suficiente para efecto de la utilización efectiva de dicho predio o de parte del mismo.

El Registrador de la Propiedad en todos aquellos casos en los cuales verifique documentadamente y en forma articulada con la Subdirección de Catastro que un predio o parte de un predio no tiene salida o frente a un camino público, existente o en proyecto, en razón de no afectar la vocación y/o utilización efectiva del predio, no podrá inscribir en el Registro de la Propiedad dicho predio o parte del mismo. En todo caso tal negativa está sujeta a las normas generales de impugnación. En el pertinente proceso judicial el Registrador deberá representar al juez las consecuencias de la inscripción de un predio o de parte de un predio sin salida a un camino público, existente o en proyecto. A efecto de la determinación de la responsabilidad correspondiente.

El Registrador cumplirá con la respectiva sentencia judicial y la Municipalidad reflejará dicha inscripción en el catastro municipal.

Articulo 16.- En aquellos casos de propietarios 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 que solicitaren el catastro, alguna certificación catastral del predio, o en caso de que no conste en el archivo de la subdirección de catastro levantamiento del predio, el interesado debe presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, firmado por el propietario y el responsable técnico que lo elabora.

Articulo 17.- En aquellos casos de propietarios de predios que pasan de rurales a urbanos 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, y que solicitaren el catastro, alguna certificación catastral del predio, o en caso de que no conste en el archivo de la subdirección de catastro levantamiento del predio el interesado debe presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, firmado por el propietario y el responsable técnico que lo elabora.

Artículo 18.- Para aquellos casos de sentencias judiciales que declaren la prescripción adquisitiva de dominio, o que constituyan título traslaticio de dominio, y en general en todos los casos de títulos traslaticios de propiedad cuyos levantamientos y puntos de coordenadas WGS-84 se implanten y se aprecien sobreposiciones totales o parciales, se hará el catastro correspondiente señalando tal sobreposición y no se autorizarán actos administrativos posteriores por parte de la Municipalidad respecto de los predios sobrepuestos hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

A**rtículo 19.-** Para el fraccionamiento de predios, se deberá presentar el levantamiento topográfico con coordenadas WGS-84 del lote matriz, así como de los predios de menor dimensión que resultan de este fraccionamiento.

Artículo 20.- El catastro del predio tiene fines exclusisvamente tributarios, dejando constancia que la información detallada en las escrituras y en los levantamientos topográficos con coordenadas son de exclusiva responsabilidad del Profesional Técnico que los realiza y del propietario que avaliza.

CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El monto de la tasa para la prestación del servicio de drenaje pluvial de Guayaquil y sus cabeceras parroquiales, creada mediante la Ordenanza para el Servicio de Alcantarillado de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 577 del 19 de junio de 1974 y sus reformas, que se recauda simultáneamente con el impuesto predial urbano y adicionales, se mantendrá durante el bienio 2016-2017 en las mismas cifras vigentes en el bienio 2014-2015, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza. En consecuencia dicha tasa no experimentará incremento alguno.

SEGUNDA- Los predios que actualmente tienen aplicadas exoneraciones de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Anciano desde año 2002, no tendrán incremento alguno en los valores a pagar por concepto de impuesto predial urbano y adicional para el bienio 2016-2017.

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 dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad, para cuyo efecto se dispone por la presente ordenanza, que dicho excedente sea rebajado de la Contribución Especial de Mejoras que se viene recaudando con el impuesto predial a fin de que se dé cumplimiento con el inciso que precede.

TERCERA.- Los lotes o parcelas 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 y que fueron incorporados a esta cabecera, a partir de este bienio ingresarán con identificación predial y código catastral urbano, con el valor por M² de terreno del predio de conformidad a la investigación de precio justo de suelo del sector donde se ubica el predio.

CUARTA.- Los lotes o parcelas que de acuerdo a la "Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil" aprobada el 23 de Diciembre del 2011 y 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, a partir de este bienio ingresarán con identificación predial y código catastral urbano, con el valor por M² de terreno de predio de conformidad a la investigación de precio justo de suelo del sector donde se ubica el predio

QUINTA.- En los casos de lotes o parcelas que procedan a fraccionarse, fusionarse o lotizarse, se le aplicará lo establecido en la "Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos".

SEXTA.- En consideración a que la presente ordenanza no debe afectar económicamente a la población más vulnerable y considerando el informe DF-2015-2237 de fecha noviembre 12 del 2015, formulado por el Director Financiero Municipal, en cumplimiento a lo que establece el Art 169 del COOTAD, para otorgar las concesiones de naturaleza tributaria, se establece el siguiente orden de beneficio al total de las planillas de pago de los tributos a los predios urbanos:

a).- Los contribuyentes que son propietarios de inmuebles urbanos y que pagaron por tributo a los predios urbanos hasta USD50.00 en el bienio 2014-2015 como resultado de haber gozado del descuento del 20% del valor de la planilla, seguirán manteniendo dicho descuento en el bienio 2016-2017. Estos incentivos tributarios no se aplican en ningún caso a las personas jurídicas que sean propietarios de predios urbanos en el Cantón Guayaquil.

b) Los contribuyentes que son propietarios de inmuebles urbanos y que pagaron por tributo a los predios urbanos entre USD50.01 y USD1,000.00 y que gozaron en el

bienio anterior de una rebaja del 10%, se les suprime dicha rebaja, por lo que volverán a pagar el mismo valor del impuesto que pagaron en el bienio 2012- 2013.

c) Los contribuyentes que son propietarios de inmuebles urbanos y que pagaron por tributo a los predios urbanos más de USD1,000.00 en el bienio 2014-2015 y no tuvieron ninguna rebaja ni recargo en los impuestos prediales, seguirán pagando los mismos valores para el bienio 2016-2017.

Las rebajas referidas anteriormente, no tienen ninguna relación con los descuentos que hasta por el 10% se hace en el momento de cancelar sus tributos, por el pronto pago establecido en el artículo 512 del COOTAD, ya que es adicional a estos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el caso 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 WGS-84.

SEGUNDA.- Los predios rurales que pasaron a urbanos 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, están obligados a presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS- 84, firmado por el propietario y Responsable Técnico. Igualmente, los predios que pasaron de rurales a urbanos 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, están obligados a presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, firmado por el propietario y Responsable Técnico.

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 VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

CERTIFICO: Que la presente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017",** fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas diecisiete y veintidós de diciembre del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario 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 AVALÙO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017",** y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

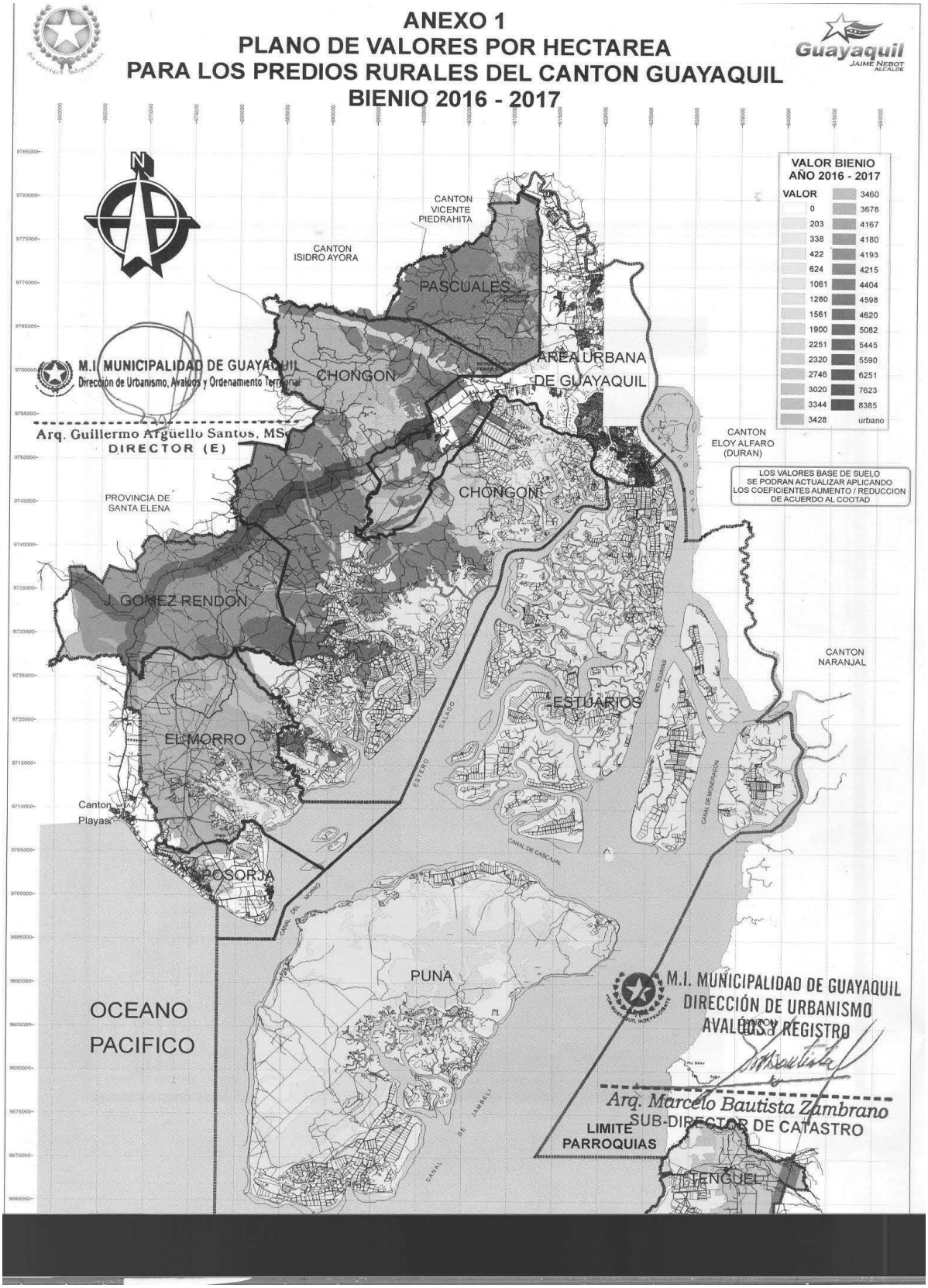
Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil.

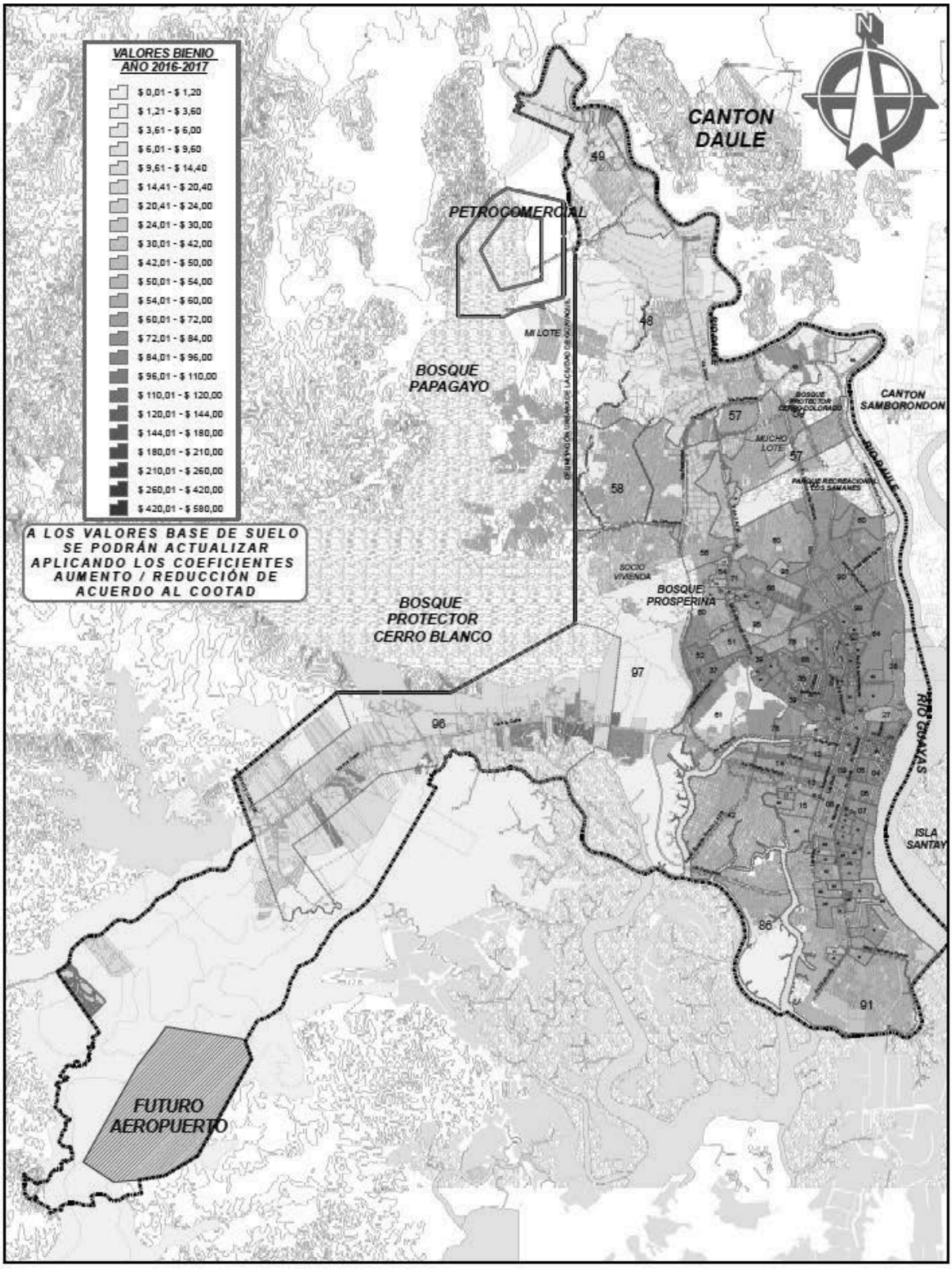
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial, de la presente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario de la M. I. Municipalidad de Guayaquil.

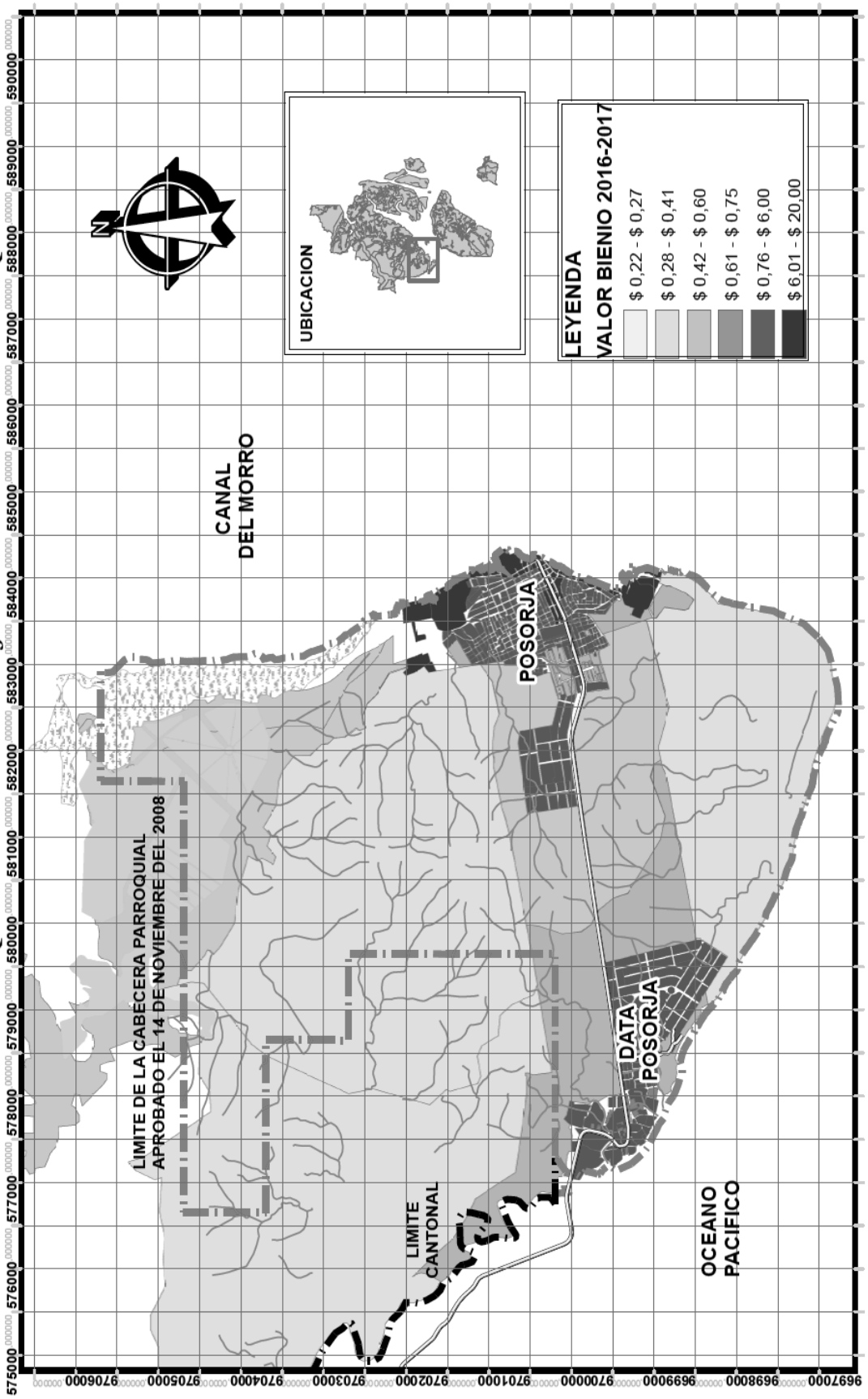

ANEXO 1
PLANO DE VALORES POR HECTAREA
PARA LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON GUAYAQUIL
BIENIO 2016 - 2017
Guayaquil
JAIME NEBOT
ALCALDE
VALOR BIENIO
AÑO 2016 - 2017
VALOR
0
203
338
422
624
1061
1280
1561
1900
2251
2320
2746
3020
3344
3428
3460
3678
4167
4180
4193
4215
4404
4598
4620
5082
5445
5590
6251
7623
8385
urbano
CANTON VICENTE PIEDRAHITA
CANTON ISIDRO AYORA
PASCUALES
AREA URBANA DE GUAYAQUIL
CHONGON
CANTON ELOY ALFARO (DURAN)
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial
Arq. Guillermo Argüello Santos, MSc
DIRECTOR (E)
LOS VALORES BASE DE SUELO SE PODRAN ACTUALIZAR APLICANDO LOS COEFICIENTES AUMENTO / REDUCCION DE ACUERDO AL COOTAD
PROVINCIA DE SANTA ELENA
J. GOMEZ RENDON
CANTON NARANJAL
ESTUARIOS
EL MORRO
Canton Playas
POSORJA
PUNA
OCEANO PACIFICO
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE URBANISMO
AVALÚOS Y REGISTRO
Arq. Marcelo Bautista Zambrano
SUB-DIRECTOR DE CATASTRO
LIMITE PARROQUIAS
TENGUEL

ANEXO 1
PLANO DE VALORES BASE POR m2 DEL SUELO PARA LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL
BIENIO 2016-2017



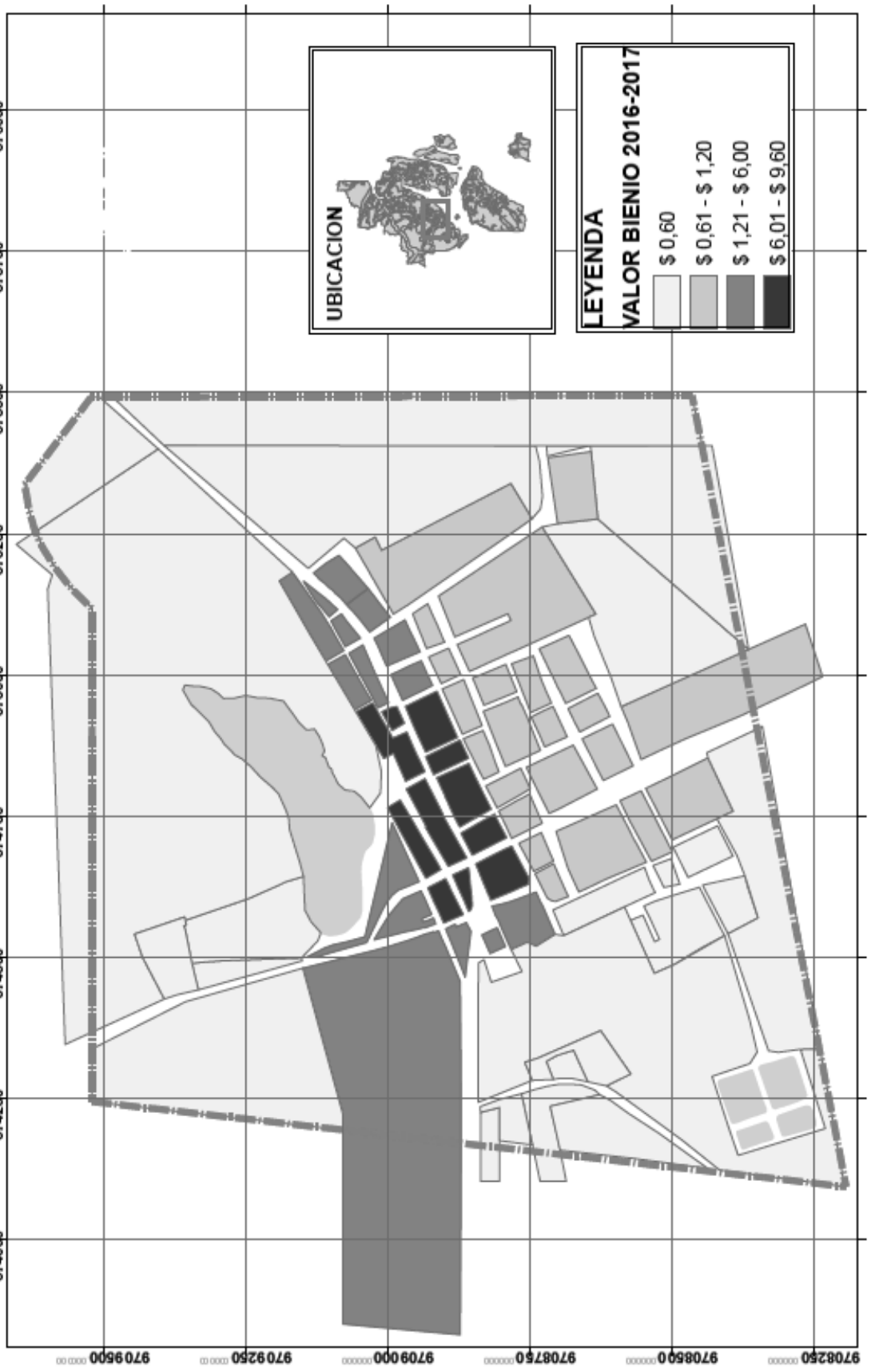
ANEXO 2

PLANO DE VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL BIENIO 2016-2017 CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL "POSORJA" DEL CANTÓN GUAYAQUIL



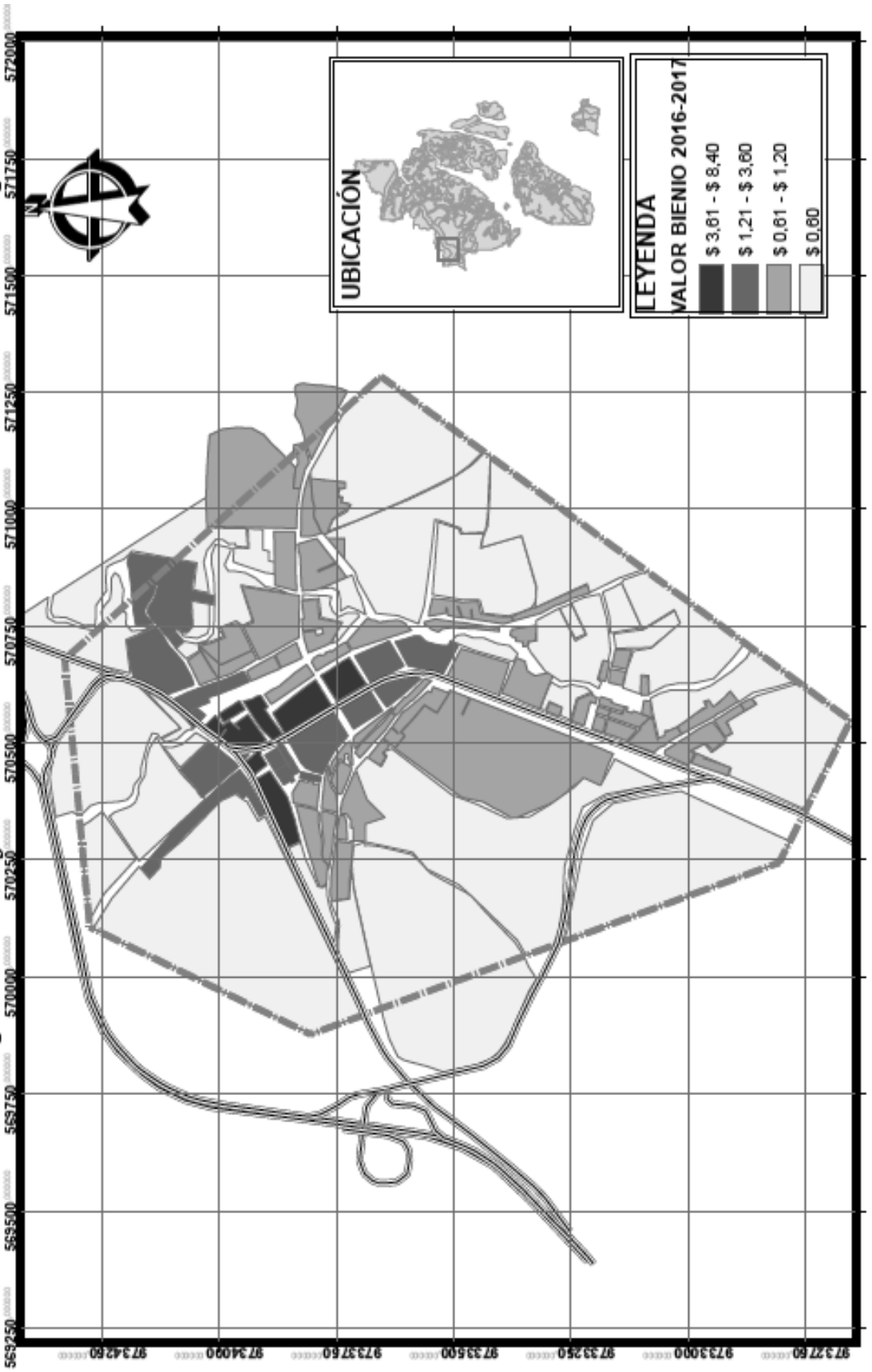
ANEXO 3

PLANO DE VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL BIENIO 2016-2017 CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL "MORRO" DEL CANTÓN GUAYAQUIL



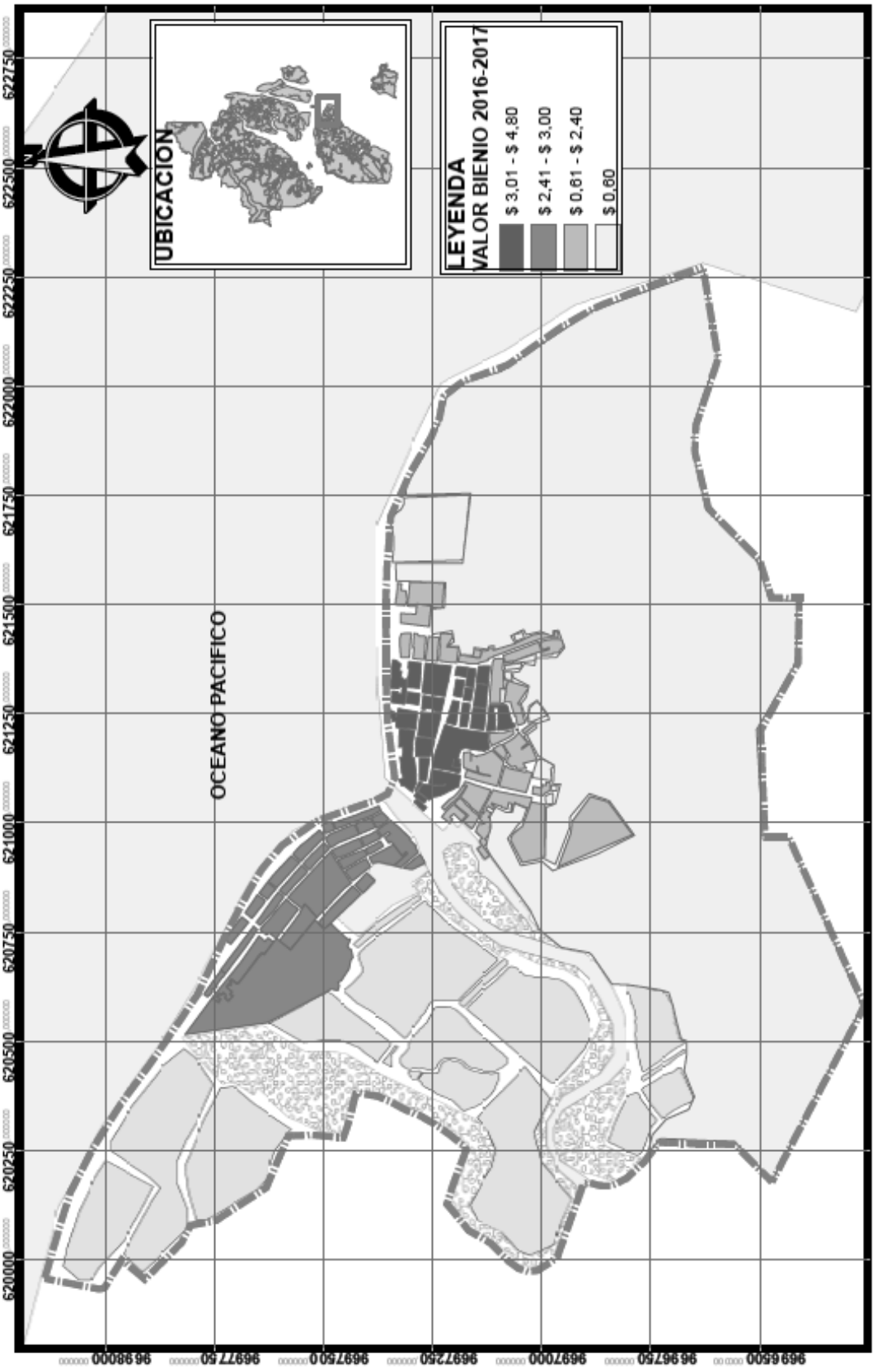
ANEXO 4

PLANO DE VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL BIENIO 2016-2017 CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL "JUAN GOMEZ RENDÓN" DEL CANTÓN GUAYAQUIL



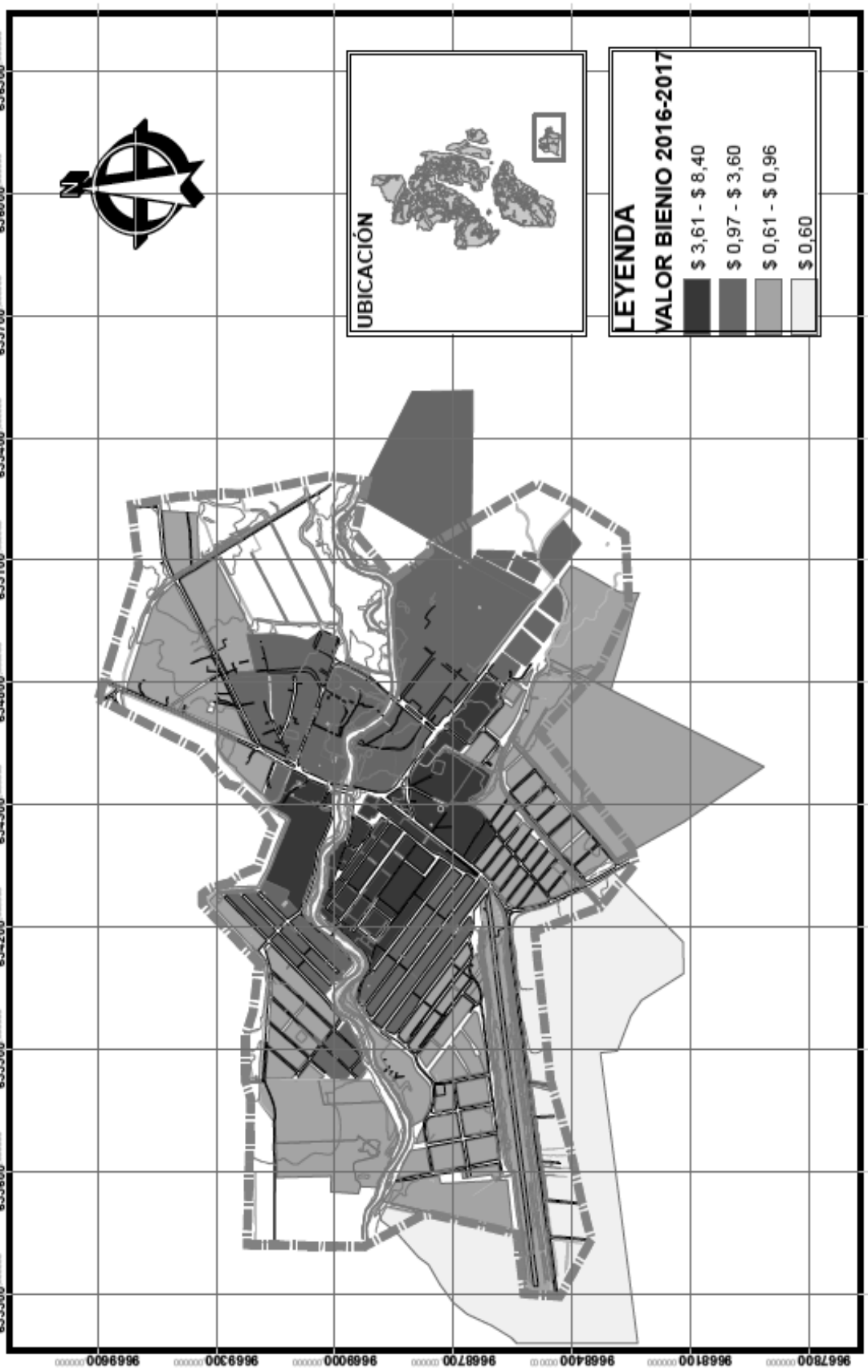
ANEXO 5

PLANO DE VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL BIENIO 2016-2017 CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL "PUNA" DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ANEXO 6

PLANO DE VALORACIÓN DEL SUELO PARA EL BIENIO 2016-2017 CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL "TENGUEL" DEL CANTÓN GUAYAQUIL



EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Considerando:

Que, conforme lo prescribe el artículo 139, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es una competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales el elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, concordante con el Considerando anterior, el artículo 494 del COOTAD, prescribe que las Municipalidades y distritos metropolitanos deben actualizar en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, para lo cual el artículo 495, ibídem, determina la forma como se debe establecer el avalúo de la propiedad; y,

Que, para este fin el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Guayaquil, en atención a lo que dispone el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe realizar en cada bienio en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural.

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

Expide:

La **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017"**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 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, organización, administración y mantenimiento del registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del Cantón Guayaquil, para el bienio 2016 - 2017.

Art. 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 en las Ordenanzas del Plan de Desarrollo Cantonal y de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil, esto es fuera del límite urbano, fuera de los perímetros de regulación urbanística del límite urbano de las cabeceras parroquiales en las Parroquias Rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja, Puná, y en el área considerada como expansión urbana, de acuerdo a la Ordenanza de Límites de las Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil, aprobada en sesión del Concejo Municipal el 14 de abril del 2015 y publicado en la Gaceta Municipal No. 24 del 15 de abril del 2015.

Art. 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 de tierra) "CLIRSEN", zona de influencia y ubicación.

3.2.- Las tablas que contienen los valores base por m² aplicados a los predios de uso habitacional, industrial y comercial, según su zona de influencia y ubicación.

3.3.- Las tablas que contienen los factores de corrección.

3.4.- El plano de valores base del suelo de acuerdo a la capacidad, uso de la tierra y zona de influencia.

3.5.- Cartografía Digital, elaborada sobre la base cartográfica del CLIRSEN.

3.6.- Imagen Satelital.

Art. 4.- **Dependencias municipales responsables**.-

4.1.- Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, el levantamiento catastral, determinar el avalúo general de la propiedad, mantener y actualizar la información catastral y la cartografía digital, con el fin de que en base a las tablas que contienen los valores base por Has. de tierra según la capacidad de uso de la tierra, (clases de tierra), las tablas que contienen los valores base por m² aplicados a los predios de uso habitacional, industrial y comercial según su zona de Influencia y ubicación, que contiene el sistema informático de catastro de los predios rurales, permitan calcular el valor de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Para el efecto se elaborará:

a) Plano del valor base de la tierra;

b) Tabla de valores por Hectárea de la Infraestructura Bioacuática;

c) Tabla de valor por metro cuadrado de las construcciones e instalaciones;

d) Tabla de factores de ajuste o corrección de suelo y edificaciones;

e) Ficha catastral rural; y,

f) Ficha de Avalúos.

Con el fin de establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 5.- **Catastro predial.**- Se entiende el catastro predial, el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del Cantón; que contienen la información predial en la Ficha Catastral Predial Rural que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital de acuerdo a los siguientes aspectos:

5.1.- Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral, relacionada con el derecho de propiedad o posesión y el bien inmueble, a través de la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad la cual detallará las coordenadas en proyección WGS-84 del predio rural y el correspondiente registro catastral o código catastral.

5.2.- Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos, mensuras y de las características del terreno, construcciones, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada en coordenadas de Proyección UTM Datum WGS-84, levantamiento que estará certificado por el MAGAP y que será documento habilitante necesario 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.

5.3.- Aspectos tributarios o fiscales: A través del Sistema Informático, la Dirección Financiera obtiene los valores calculados en base a los avalúos, otorgados por la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, para la determinación tributaria del impuesto predial rural.

LOS COMPONENTES DEL CATASTRO

Art. 6.- El catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

6.1.- Catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón, de los predios o de las alícuotas de dominio, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

6.2.- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, es llevado y controlado por medios informáticos y servirá para obtener la información catastral. Contendrá los siguientes datos:

6.2.1.- Datos Legales.-

Título de dominio y documentos habilitantes inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón con su respectiva Matrícula Inmobiliaria, derecho de posesión y/o Acuerdo Ministerial sobre área Concesionada por el MAGAP.

6.2.2.- Datos Físicos y Técnicos.-

Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, valor por hectárea, valor por metro cuadrado y los factores de corrección).

6.3.- Planos o Registro Cartográficos.- Se realizarán a través de los siguientes procesos:

6.3.1.- Levantamiento Topográfico con coordenadas Proyección UTM Datum WGS-84 certificado por el MAGAP, utilizando sistemas de Posicionamiento Global **(G.P.S.)** y Estaciones Totales.

6.3.2.-Levantamiento catastral practicado a cada propiedad donde consta la información sobre las Construcciones existentes (deslinde predial).

6.3.3.- Fotografías aéreas.

6.3.4.- Imágenes satelitales.

6.3.5.- Cartografía georeferenciada digital, elaborada sobre la base cartográfica del CLIRSEN, a nivel del predio, edificaciones, instalaciones e infraestructura bioacuática.

Art. 7.- **El valor de la propiedad.-** Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones de haberlas, instalaciones, plantaciones, mejoras, Infraestructura bioacuática, otros, que se hayan realizado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación del impuesto y para otros efectos no tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización.

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

7.1- Valor del Suelo.- Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación *(método comparativo o de mercado y homogenización)* con precios unitarios de venta de parcelas o lotes de condiciones similares u homogéneas, multiplicado por la superficie de la parcela o lote.

7.1.1.- Método comparativo o de mercado: Es 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;

7.1.2.- Mercado: Conjunto de datos, muestra representativa del mercado inmobiliario obtenido por diferentes fuentes, comparable al sujeto de estudio.

7.1.3 Valor base.- Para realizar el avalúo de lotes o parcelas rurales del Cantón se aplicarán los valores unitarios base de acuerdo a la zona de influencia, capacidad uso de la tierra (CLIRSEN), y las mejoras, para lo cual se considerarán los siguientes anexos:

Anexo 1.- Cuadro de valores base por Ha. de tierra y zona de influencia.

Anexo 2.- Cuadro de valores base por Ha. de tierra con destino industrial, comercial, recreacional y habitacional.

Anexo 3.- Características de las clases de tierra.

Estos valores base podrán actualizarse aplicando factores de corrección, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Aquellos lotes o parcelas que presenten características especiales, serán valorados puntualmente dependiendo del caso, al igual que aquellos lotes o parcelas que no cuenten con el valor base de terreno determinado por sus propias características, para lo cual se realizará el estudio de valores de suelo en el sector donde se ubica el predio a fin de obtener el justo precio de la tierra, según el nivel de urbanización y obras de infraestructura.

Los Valores por m² de suelo para los programas de interés social Municipales, serán establecidos por el M.I. Concejo Municipal (Uso Residencial, Comercial y Otros).

7.3.- Factores de corrección.- Para la aplicación de los factores relacionados con la ubicación por zona de influencia, clase de tierra, accesibilidad al riego, tamaño, forma, y vías de acceso se considerará lo establecido en el **Anexo 4 .-** tabla de coeficientes de corrección del suelo (aumento o reducción) del valor por hectárea y metro cuadrado.

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

Para el avalúo de las edificaciones en el área rural, se utilizarán los valores por metro cuadrado de construcción, según el tipo de edificación, características y especificaciones técnicas, de acuerdo a las tipologías constructivas aprobadas en la ordenanza de avalúos del área urbana.

En casos de existir construcciones cuyas tipologías no estén consideradas entre las aprobadas en la ordenanza de avalúos del área urbana, se realizará el análisis pertinente a fin de obtener el justo valor por metro cuadrado de construcción de la edificación.

7.5.- Valoración de Construcciones Bioacuáticas.- El valor de la infraestructura bioacuática es el precio por hectárea de piscinas que se desarrolla sobre un lote o parcela, calculada por el método de reposición, valores se detallan en el **Anexo 5** clasificación general del tipo de construcciones por sus características y especificaciones técnicas.

A los valores de las edificaciones, se le aplicarán los factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación de acuerdo al cuadro del **Anexo 6**.

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

Aquellas Edificaciones que por su función y particularidad presenten características especiales, se valorarán puntualmente dependiendo del caso.

7.7.- El valor de reposición.- Se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y estado de conservación, considerando los factores por depreciación, como se aprecia en el Anexo 6.

Para el caso de la presente ordenanza se establece el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción aplicando los valores establecidos en el cuadro tipologías de construcciones del área urbana y por hectárea en caso de infraestructura bioacuática según sus características, estado y especificaciones técnicas.

CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

Art. 8.- Clasificación.- Para efectos del catastro rural los predios rurales del Cantón serán identificados de acuerdo al cuadro de clasificaciones de predios urbanos, utilizando solo aquellas que puedan ser aplicables a los predios rurales.

Art. 9.- De las Actualizaciones y mantenimiento catastral. Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral rural.

Corresponde a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, DUOT, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando sea necesario, realizar las actualizaciones al registro catastral, como en los siguientes casos:

1.- Inclusión / Reinclusión;.

2.- Fusión y División del lote;

3.- Transferencia de dominio;

4.- Correcciones por error en cabida, nombre, código, parroquia, número de manzana, parcela, lote, calle, recinto, lotización, denominación de sitio, etc.;

5.- Actualizaciones derivadas por la solicitud del Registro Catastral, establecidas en la Ordenanza de Edificaciones;

6.- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones;

7.- Inactivación por duplicidad de información catastral constante en otro código rural, a efectos de evitar duplicidad en el pago del tributo.

8.- Actualizaciones por fusiones y divisiones aprobadas por la Municipalidad de Guayaquil en base al levantamiento topográfico con coordenadas WGS-84, el mismo que determinará los puntos de coordenadas tanto del predio matriz como el de las hijuelas en caso de división y en caso de fusión los puntos de coordenadas de los predios a fusionar;

9.- Actualizaciones puntuales del valor de la propiedad, por solicitud del propietario; y,

10. Actualización de la Cartografía Digital.

Las actualizaciones realizadas en el sistema catastral rural por la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, las obtendrá la Dirección Financiera a través del sistema informático catastral.

Corresponde a la Dirección Financiera realizar las siguientes aplicaciones, las mismas que serán de oficio puestas en conocimiento a la Subdirección de Catastro:

a) Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la Ley.

b) Aplicación de rebajas de acuerdo a la Ley.

Art. 10.- Inventario Catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un sistema de información geográfica municipal, SIGMU, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, la información catastral será proporcionada a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPÍTULO III

DE LA APLICACION DEL CATASTRO

Art. 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera, en cumplimiento de lo que establece la ley de la materia, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área rural del cantón Guayaquil, esto es, los que se encuentran fuera del límite urbano y de los límites de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Guayaquil, cuyos predios se mantendrán en el sistema catastral rural, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2016-2017, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPÍTULO IV

DE LAS OBLIGACIONES

Art. 12.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal, adquiere el dominio de bienes inmuebles rurales en el Cantón, está obligada a registrarlos en la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio del bien, el cual debe contener el detalle de los puntos de coordenadas en Proyección U.T.M. Datum WGS-84 que definen el polígono del predio rural, así como el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84, firmado por el propietario y responsable técnico, el cual será habilitante en la escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En toda escritura pública de transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales deberá constar el detalle de todos los puntos de coordenadas en Proyección U.T.M. Datum WGS-84, que ubiquen y definan el polígono del predio objeto del acto traslaticio.

Art. 13.- Toda persona natural o jurídica que obtenga por Concesión del MAGAP-SSTRA, 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 georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, certificado por dicha institución.

En todos los títulos traslaticios de dominio de predios rurales que se soliciten inscribir en el Registro de la Propiedad, la mencionada institución en caso de duda podrá solicitar, de oficio, a la Subdirección de Catastro de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, la información técnica pertinente según el caso, a efectos de establecer la existencia o no de posibles sobreposiciones entre predios, para lo cual adjuntará el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, firmado por el propietario y responsable técnico del levantamiento. Información que servirá de antecedente para la inscripción que efectúe el Registro de la Propiedad.

Art. 14.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio que se va a inscribir en el Registro de la Propiedad, o detalladas en el levantamiento topográfico, demuestren que se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios que consten también con título de dominio inscrito, se pondrá en conocimiento del caso al Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, y los certificados que otorgue la Subdirección de Catastro se emitirán con esa observación. La Municipalidad no expedirá actos administrativos posteriores en los predios donde se determine sobreposición hasta que la administración de justicia defina con carácter firme cual es el título prevaleciente, o defina la situación jurídica de los predios.

Art. 15.- El propietario, el vendedor o el adquirente, sea persona natural o jurídica, deberá considerar que el título de transferencia de dominio que va a inscribir en el Registro de la Propiedad deberá describir los puntos de coordenadas en Proyección U.T.M. Datum WGS-84, detalladas en el levantamiento topográfico, así como, el levantamiento antes citado, el cual será habilitante de la escritura pública o título que corresponda.

Art. 16.- 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, coordenadas geográficas, el propietario deberá realizar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección U.T.M. Datum WGS-84, cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que suscribe el levantamiento, documento que deberá ser protocolizado y anotado al margen del título inscrito en el Registro de la Propiedad, previo al catastro.

El catastro del predio rural tiene fines estricta y exclusivamente tributarios, debiendo dejarse constancia que la información detallada en los títulos y en los levantamientos topográficos con coordenadas son de exclusiva responsabilidad del Profesional Técnico que los realiza.

En todos aquellos casos de predios o partes de predios inscritos pero no catastrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y que no cuenten con un acceso a un camino público, existente o en proyecto a efecto de la utilización efectiva del predio o parte del mismo, la Municipalidad de Guayaquil podrá aprobar autorizaciones o permisos relativos a la utilización de dicho predio o parte del mismo siempre y cuando el titular del predio inscrito pero no catastrado que se encuentre en la situación antes descrita acuerde la correspondiente servidumbre suficiente para efecto de la utilización efectiva de dicho predio o de parte del mismo.

El Registrador de la Propiedad en todos aquellos casos en los cuales verifique documentadamente y en forma articulada con la Subdirección de Catastro que un predio o parte de un predio no tiene salida o frente a un camino público, existente o en proyecto, en razón de no afectar la vocación y/o utilización efectiva del predio, no podrá inscribir en el Registro de la Propiedad dicho predio o parte del mismo. En todo caso tal negativa está sujeta a las normas generales de impugnación. En el pertinente proceso judicial el Registrador deberá representar al juez las consecuencias de la inscripción de un predio o de parte de un predio sin salida a un camino público, existente o en proyecto. A efecto de la determinación de la responsabilidad correspondiente.

El Registrador cumplirá con la respectiva sentencia judicial y la Municipalidad reflejará dicha inscripción en el catastro municipal.

Art. 17.- Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través del procedimiento que definirá el Reglamento que se expedirá dentro de los treinta (30) días siguientes a la publicación de la presente ordenanza.

Art. 18.- Para escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad y catastradas en su época por la DINAC, o actualmente por el Municipio de Guayaquil, también será requisito presentar el levantamiento topográfico con coordenadas WGS-84, firmado por el propietario y el responsable técnico del levantamiento.

Art. 19.- Para aquellos casos de sentencias judiciales que declaren la prescripción adquisitiva de dominio, o que constituyan título traslaticio de dominio, y en general en todos los casos de títulos traslaticios de propiedad cuyos levantamientos y puntos de coordenadas WGS-84 se implanten y se aprecien sobreposiciones totales o parciales, se hará el catastro correspondiente señalando tal sobreposición y no se autorizarán actos administrativos posteriores por parte de la Municipalidad respecto de los predios sobrepuestos hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

Art. 20.- Para el fraccionamiento de predios se deberá presentar el levantamiento topográfico con coordenadas WGS-84 del lote matriz, así como de los predios de menor dimensión o hijuelas, firmado por el propietario y responsable técnico.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA- Los predios que actualmente tienen aplicadas exoneraciones de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Anciano desde año 2002, no tendrán incremento alguno en los valores a pagar por concepto de impuesto predial urbano y adicional para el bienio 2016-2017.

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 dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad,

SEGUNDA.- Los lotes o parcelas 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 y ratificada en la Ordenanza de Limites de las Parroquias Rurales del Cantón Guayaquil, aprobada por el Concejo Municipal el 14 de abril del 2015 y publicada en la Gaceta Municipal No. 24 del 15 de abril del 2015, que fueron incorporados a la cabecera de la Parroquia Rural Posorja, a partir de este bienio se ingresarán con identificación predial y código catastral urbano, con el valor por mt² de terreno de predio urbano aprobado en la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017,** de conformidad con lo establecido en el art. 495 del COOTAD.

TERCERA.- Los lotes o parcelas que de acuerdo a la Ordenanza de Ordenamiento Territorial aprobada el 23 de Diciembre del 2011 y publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de Enero del 2012, que fueron incorporados al área urbana, a partir del bienio 2016-2017 se ingresarán con identificación predial y código catastral urbano, con el valor por mt² de terreno de predio urbano aprobado en la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS**

PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2016-2017, de conformidad con lo establecido en el Art. 495 del COOTAD.

CUARTA.- En los casos de lotes o parcelas ubicadas en área rural que procedan a fraccionarse, fusionarse y/o lotizarse, se le aplicará lo establecido en la ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el caso de las escrituras que ya se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón, con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza y que no hubieren sido catastradas, el propietario presentará el levantamiento topográfico con coordenadas WGS-84, firmado por el propietario y el responsable técnico que lo elabora.

SEGUNDA.- Los predios rurales que pasaron a urbanos de acuerdo 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, están obligados a presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, firmado por el propietario y responsable técnico. Igualmente, los predios que pasaron de rurales a urbanos de acuerdo Ordenanza de Ordenamiento Territorial aprobada el 23 de Diciembre del 2011 y publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de Enero del 2012, están obligados a presentar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, firmado por el propietario y responsable técnico.

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

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

CERTIFICO: Que la presente **"ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÙO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017",** fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas diecisiete y veintidós de diciembre del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario 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 AVALÙO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017",** y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015

f.) 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 AVALÙO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

ANEXO 1

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

	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2016-2017
ZONA 3	PASCUALES	EXPANSIÓN URBANA PREDIOS AGRÍCOLAS	II	$ 7.299,00
			III	$ 6.635,00
			IV	$ 5.441,00
			V	$ 4.512,00
			VI	$ 3.649,00
			VII	$ 2.986,00
			VIII	$ 2.654,00
	CHONGÓN	EXPANSIÓN URBANA PREDIOS QUE POR SU UBICACIÓN, CUENTAN CON CARACTERÍSTICAS URBANAS	II	$ 4.634,00
			III	$ 4.213,00
			IV	$ 3.455,00
			V	$ 2.865,00
			VI	$ 2.317,00
			VII	$ 1.896,00
			VIII	$ 1.685,00
	CHONGÓN	UBICADA EN EL ÁREA DE EXPANSION URBANA EN LA PARROQUIA RURAL CHONGÓN	II	$ 4.634,00
			III	$ 4.213,00
			IV	$ 3.455,00
			V	$ 2.865,00
			VI	$ 2.317,00
			VII	$ 1.896,00
			VIII	$ 1.685,00
ZONA 4	CHONGÓN	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-PROGRESO-PLAYAS	II	$ 8.385,00
			III	$ 7.623,00
			IV	$ 6.251,00
			V	$ 5.184,00
			VI	$ 4.193,00
			VII	$ 3.430,00
			VIII	$ 3.049,00
	JUAN GÓMEZ RENDÓN Y MORRO	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-PROGRESO-PLAYAS	II	$ 5.590,00
			III	$ 5.082,00
			IV	$ 4.167,00
			V	$ 3.456,00
			VI	$ 2.795,00
			VII	$ 2.287,00
			VIII	$ 2.033,00
	POSORJA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA DATA-POSORJA	II	$ 5.556,00
			III	$ 5.051,00
			IV	$ 4.142,00
			V	$ 3.435,00
			VI	$ 2.778,00
			VII	$ 2.273,00
			VIII	$ 2.020,00

DEPRECIACION TOTAL DE UNA EDIFICACION EN PORCENTAJE DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

EDAD		ESTRUCTURA		
		MADERA	MIXTA	METALICA Y H.ARMADO
AÑOS DE ANTIGUEDAD	5 AÑOS	0,84	0,90	0,95 a 0,91
	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86
	10 A 14 AÑOS	0,34	0,60	0,85 a 0,81
	15 A 19 AÑOS	0,00	0,44	0,80 a 0,71
	20 A 29 AÑOS	0,00	0,28	0,70 a 0,61
	30 A 39 AÑOS	0,00	0,00	0,60 a 0,51
	40 Y MAS AÑOS	0,00	0,00	0,50 a 0,30

LOS VALORES DE ESTA TABLA SE SUSTENTAN Y SE PODRAN APLICAR MEDIANTE LOS METODOS MAS EMPLEADOS EN EL MEDIO PARA LA DEPRECIACION DE EDIFICACIONES TALES COMO , METODO DE ROSS, METODO DE HEIDECKE Y TABLA DE FITTO Y CORVINI

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

	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2016-2017
ZONA 7	PUNÁ	PREDIOS UBICADOS EN EL ESTUARIO DE GUAYAQUIL, EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 1.162,00
			III	$ 1.056,00
			IV	$ 866,00
			V	$ 718,00
			VI	$ 581,00
			VII	$ 475,00
			VIII	$ 422,00
		PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 559,00
			III	$ 508,00
			IV	$ 417,00
			V	$ 346,00
			VI	$ 280,00
			VII	$ 229,00
			VIII	$ 203,00
	TENGUEL	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 929,00
			III	$ 845,00
			IV	$ 693,00
			V	$ 574,00
			VI	$ 465,00
			VII	$ 380,00
			VIII	$ 338,00

	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	VALOR BASE POR Ha. 2016-2017
ZONA 8	CHONGÓN Y PASCUALES	ÁREA PROTEGIDA	$ 720,00

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

	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2016-2017
ZONA 7	PUNÁ	PREDIOS UBICADOS EN EL ESTUARIO DE GUAYAQUIL, EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 1.162,00
			III	$ 1.056,00
			IV	$ 866,00
			V	$ 718,00
			VI	$ 581,00
			VII	$ 475,00
			VIII	$ 422,00
		PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 559,00
			III	$ 508,00
			IV	$ 417,00
			V	$ 346,00
			VI	$ 280,00
			VII	$ 229,00
			VIII	$ 203,00
	TENGUEL	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	$ 929,00
			III	$ 845,00
			IV	$ 693,00
			V	$ 574,00
			VI	$ 465,00
			VII	$ 380,00
			VIII	$ 338,00

	PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	VALOR BASE POR Ha. 2016-2017
ZONA 8	CHONGÓN Y PASCUALES	ÁREA PROTEGIDA	$ 720,00

ANEXO 2

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

RANGO SUPERFICIE (m²)			VALOR POR m² 2016-2017
PARROQUIA	DESDE	HASTA	
CHONGÓN PASCUALES POSORJA	0	5.000 m²	$ 1,60
	5.001 m²	10.000 m²	$ 1,40
	10.001 m²	30.000 m²	$ 1,20
	30.001 m²	50.000 m²	$ 1,00
	50.001 m²	EN ADELANTE	$ 0,70
JUAN GÓMEZ RENDÓN TENGUEL	0	5.000 m²	$ 1,30
	5.001 m²	10.000 m²	$ 1,10
	10.001 m²	30.000 m²	$ 0,90
	30.001 m²	50.000 m²	$ 0,70
	50.001 m²	EN ADELANTE	$ 0,50
EL MORRO	0	5.000 m²	$ 1,00
	5.001 m²	10.000 m²	$ 0,80
	10.001 m²	30.000 m²	$ 0,60
	30.001 m²	50.001 m²	$ 0,40
	50.001 m²	EN ADELANTE	$ 0,30
PUNÁ (ESTUARIO)	0	5.000 m²	$ 0,70
	5.001 m²	10.000 m²	$ 0,60
	10.001 m²	30.000 m²	$ 0,50
	30.001 m²	50.000 m²	$ 0,30
	50.001 m²	EN ADELANTE	$ 0,10

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

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m²)		VALOR POR m² 2016-2017
		DESDE	HASTA	
CHONGÓN PASCUALES POSORJA	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 m²	1.000 m²	$ 1,40
		1.001 m²	5.000 m²	$ 1,30
		5.001 m²	10.000 m²	$ 1,20
JUAN GÓMEZ RENDÓN TENGUEL		1 m²	1.000 m²	$ 1,10
		1.001 m²	5.000 m²	$ 1,00
		5.001 m²	10.000 m²	$ 0,90
EL MORRO		1 m²	1.000 m²	$ 0,80
		1.001 m²	5.000 m²	$ 0,70
		5.001 m²	10.000 m²	$ 0,60
PUNÁ (ESTUARIO)		1 m²	1.000 m²	$ 0,40
		1.001 m²	5.000 m²	$ 0,30
		5.001 m²	En adelante	$ 0,20

ANEXO 3

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA

CLASE	AGRÍCOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCIÓN DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSIÓN	PUNTAJES
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO,INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSIÓN LIGERA	DE 56 A 67
III	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO,INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADAMENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSIÓN MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO,INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA BOSQUES,PASTOS.	RELIEVE PLANO,INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE3	DE 29 A 37
VI	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN.	RELIEVE PLANO,DEL 25% AL 50%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 20 A 28
VII	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA PASTOS CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN MUY BUENOS	RELIEVE MAYOR AL 50%	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 9 A 19
VIII	DE GRANDES LIMITACIONES SÓLO PARA VIDA SILVESTRE, RECREACIONAL Y PRESERVACION DE CUENCAS	MUY ESCARPADA O INUNDADA	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE MUY LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	MUY SEVERA	DE 1 A 8

ANEXO 4

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN

CARACTERÍSTICAS	FACTORES
FORMA Regular-Irregular-Muy Irregular	0,60 – 1,50
TAMAÑO Por rangos de tamaño	0,60 – 1,50
VÍAS DE ACCESO POR SU DISTANCIA E IMPORTANCIA Primer Orden - Segundo Orden- Tercer Orden - Ninguna	0,60 – 1,50
SERVICIOS Agua Potable-Energía Eléctrica-Alcantarillado	0,60 – 1,50
UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA Van desde la zona 3 a la zona 8	0,60 – 1,50
RELIEVE Plano - Ondulado - Quebrado - Accidentado - Muy accidentado	0,60 – 1,51
ACCESIBILIDAD DE RIEGO Permanente - Temporal - Sin riego	0,60 – 1,50

ANEXO 5

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

	TIPO DE EDIFICACIÓN PROPUESTA		VALOR POR m² 2016-2017
CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA	LABORATORIO	"ACUESPECIES"	$ 210,00
	ESTANQUES DE	ALEVINES	$ 180,00
	INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA 1	EXCELENTE	$ 7.500,00
	INFRAESTRUCTURA	BUENA	$ 5.500,00
	BIOACUÁTICA 2		$ 4.500,00
	INFRAESTRUCTURA	REGULAR	$ 3.500,00
	BIOACUÁTICA 3		$ 2.300,00

ANEXO 6

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA EDIFICACIÓN EN PORCENTAJE DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

AÑOS DE ANTIGÜEDAD	EDAD	ESTRUCTURA		
		MADERA	MIXTA	METALICA Y H. ARMADO
	5 AÑOS	0,84	0,9	0,95 a 0,91
	6 A 9 AÑOS	0,63	0,77	0,90 a 0,86
	10 A 14 AÑOS	0,34	0,6	0,85 a 0,81
	15 A 19 AÑOS	0	0,44	0,80 a 0,71
	20 A 29 AÑOS	0	0,28	0,70 a 0,61
	30 A 39 AÑOS	0	0	0,60 a 0,51
	40 y MÁS AÑOS	0	0	0,50 a 0,30

EL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su artículo 264, numeral 5, faculta a los gobiernos municipales a crear, modificar, o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), publicado en el Suplemento - Registro Oficial Nº 303, del 19 de octubre del 2010, determina en su artículo 489 las fuentes de la obligación tributaria;

QUE, el COOTAD en sus artículos 5 y 6 consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados en el ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad;

Que, la Ley de Turismo, en sus artículos 8 y 10, establece en su orden que para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigente; y que el Ministerio de Turismo o los municipios a los cuales esa Cartera de Estado, les transfiera esa facultad, concederán a los establecimientos turísticos la licencia única anual de funcionamiento;

Que, el artículo 16 de la referida Ley, prescribe: "Será de competencia privativa del Ministerio de Turismo, en coordinación con los organismos seccionales, la regulación a nivel nacional, la planificación, promoción internacional, facilitación, información estadística y control del turismo, así como el control de las actividades turísticas, en los términos de esta Ley";

Que, el artículo 60 del Reglamento General de aplicación de la Ley de Turismo, establece respecto del pago de la licencia, que en los municipios destinatarios de la competencia descentralizada el valor será fijado mediante la expedición de la ordenanza correspondiente;

Que, en el Registro Oficial No. 617 del 12 de Julio del 2002, se publicó la **"ORDENANZA PARA EL COBRO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO, DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS";**

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil), ha mantenido por más de trece años los mismos valores de la Tasa de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos, de conformidad a la competencia transferida por el Estado Central mediante un Convenio Interinstitucional de Descentralización, con fecha 19 de diciembre del 2001;

Que, el Ministerio de Turismo a través del Acuerdo N° 20150024-A, expidió el Reglamento de Alojamiento Turístico, mediante el cual se regula la actividad turística de alojamiento; y,

Que, es necesario tener una norma evolutiva en la cual se ajuste con el índice inflacionario anual, para que la recaudación de esta tasa denominada Licencia Única Anual de Funcionamiento, sea utilizada en la promoción de la ciudad de Guayaquil, tanto de manera nacional e internacional, convirtiéndola así en un destino turístico para nacionales y extranjeros.

En ejercicio de la facultad legislativa que confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República y, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La "REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO, DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS".

Artículo 1.- En el Art. 1 sustitúyanse las denominaciones "licencia anual de funcionamiento" y "Licencia Turística" por "Licencia Única Anual de Funcionamiento".

Artículo 2.- En el último párrafo del Art. 1, sustitúyase la denominación "Ley de Régimen Municipal" por "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"; como también sustituir la denominación "Ley Especial de Desarrollo Turístico" por "Ley de Turismo".

Artículo 3.- Al Art. 1, realícense las siguientes reformas en su texto:

A. En el primer inciso:

1º- Sustitúyase la letra a), por la siguiente:

"a) Alojamiento;"

2º- Sustitúyase la letra b), por la siguiente:

"b) Servicio de alimentos y bebidas;"

3º- Sustitúyase la letra c), por la siguiente:

"c) Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;"

4º- Sustitúyase la letra d), por la siguiente:

"d) Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento;"

5º- Sustitúyase la letra e), por la siguiente:

"e) La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones; y,"

6º- Sustitúyase la letra f), por la siguiente:

"f) Hipódromos y parques de atracciones estables."

7º- Suprímanse las letras g), h), i) y j).

B. En el segundo inciso sustitúyase la letra a), por la siguiente:

"a) De control, a través de la Dirección de Justicia y Vigilancia en coordinación con la Empresa Pública Municipal de Turismo, Promoción Cívica y Relaciones Internacionales de Guayaquil, para que los establecimientos turísticos brinden condiciones de salubridad, seguridad y comodidad, a través de inspecciones y verificaciones;"

C. Incorpórese un cuarto inciso. El cuarto inciso contendrá el siguiente texto:

"El ámbito de aplicación de esta ordenanza es la regulación y fijación de las tasas para la obtención de la licencia única anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos registrados, ubicados en la jurisdicción del Cantón Guayaquil, cuyos valores serán destinados exclusivamente al cumplimiento de los fines del desarrollo turístico local."

Artículo 4.- Al Art. 2, refórmese en su totalidad con el siguiente texto:

"Para la obtención y renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento el establecimiento turístico deberá presentar los siguientes documentos:

A. Para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento:

i. Fotocopia clara y legible del Registro de Turismo otorgado por la Autoridad Nacional de Turismo.

ii. Fotocopia clara y legible de la cédula de ciudadanía o identidad.

B. Para la renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento:

i. Comprobante de pago por la Contribución del uno por mil, que se realiza en el Ministerio de Turismo.

ii. Fotocopia del último pago de la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

En el caso que cambien de categoría ante la Autoridad Nacional de Turismo, se cobrará un nuevo valor por Licencia Única Anual de Funcionamiento.

Cuando se produzca un cambio de la declaración inicial tales como: transferencia a cualquier título, arrendamiento, cambio de nombre o razón social, asociación, cambio de local, apertura de sucursal, cierre de establecimiento y otros una vez, después de notificar a la Autoridad Nacional de Turismo dentro de los 30

días del hecho ocurrido, el empresario turístico tendrá un día a término para notificar de tal hecho a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Por la apertura de una sucursal se pagará otra Licencia Única Anual de Funcionamiento por cada establecimiento, considerando para su cálculo el número de plazas o habitaciones o unidades, cuando el caso lo amerite; mientras para un establecimiento turístico que sea una franquicia este deberá obtener un nuevo registro ante la Autoridad Nacional de Turismo y realizar el pago de la Licencia Única Anual de Funcionamiento ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil).

Artículo 5.- Al Art. 5, refórmese en su totalidad con el siguiente texto:

"El valor máximo a pagar de la Tasa denominada Licencia Única Anual de Funcionamiento será, en multiplicar un Salario Básico Unificado o su similar por el coeficiente respectivo correspondiente al Tipo de Actividad y la Categoría de ser el caso, de cada actividad tal como lo señala la siguiente tabla:

ACTIVIDAD TURÍSTICA: ALOJAMIENTO

TIPOS DE ACTIVIDAD	CATEGORÍA	COEFICIENTE
1. Hoteles	5 Estrellas	5,00
	4 Estrellas	4,50
	3 Estrellas	3,50
	2 Estrellas	2,20
2. Hostal	3 Estrellas	2,50
	2 Estrellas	1,60
	1 Estrella	1,30
3. Hostería, Hacienda Turística y Lodge	5 Estrellas	2,70
	4 Estrellas	2,20
	3 Estrellas	1,90
4. Resort	5 Estrellas	4,24
	4 Estrellas	3,68
5. Refugio	Categoría Única	1,20
6. Campamento turístico	Categoría Única	1,00
7. Casa de huéspedes	Categoría Única	2,00

ACTIVIDAD TURÍSTICA: ALIMENTOS Y BEBIDAS		
TIPO DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA**	**COEFICIENTE**
Restaurantes y cafeterías	Lujo	1,60
	Primera	1,40
	Segunda	1,20
	Tercera	0,80
	Cuarta	0,60
Drive Inn	Primera	0,90
	Segunda	0,70
	Tercera	0,50

Bares	Primera	0,46
	Segunda	0,38
	Tercera	0,29

Fuentes de Soda	Primera	0,18
	Segunda	0,12
	Tercera	0,10

Discotecas y Salas de baile	Lujo	1,90
	Primera	1,30
	Segunda	0,95

Peñas	Primera	1,10
	Segunda	0,91

ACTIVIDAD TURÍSTICA: INTERMEDIACIÓN		
TIPO DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA**	**COEFICIENTE**
Centros de Convenciones	Primera	2,10
	Segunda	1,50

Salas de recepciones y banquetes	Lujo	1,10
	Primera	0,80
	Segunda	0,60

Organizadores de eventos, congresos y convenciones	Única	0,67

ACTIVIDAD TURISTICA: OPERACIÓN		
TIPO DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA**	**COEFICIENTE**
Agencia de viajes	Mayorista	1,20
	Internacional	1,05
	Operadora	0,60
	Dualidad	1,60

ACTIVIDAD TURÍSTICA: PARQUES DE ATRACCIONES ESTABLES		
TIPO DE ACTIVIDAD	**CATEGORIA**	**COEFICIENTE**
Hipódromos	Permanentes	1,24
	Temporales	0,67

Termas y Balnearios	Primera	0,47
	Segunda	0,40

Boleras y Pistas de patinaje	Primera	0,50
	Segunda	0,28

Centros de Recreación Turística	Primera	1,80
	Segunda	1,40
	Tercera	0,67

ACTIVIDAD TURÍSTICA: TRANSPORTE TURISTICO

TIPO DE ACTIVIDAD	CATEGORIA	COEFICIENTE
Aéreo	Servicio Internacional Operante en el país.	2,50
	Servicio Internacional No Operante con oficinas de venta	1,40
	Servicio Internacional No Operante con oficinas de representación o información.	0,67
	Servicio Nacional	1,50
	Vuelos fletados internacionales (chárter)	0,80
	Servicio de avionetas y helicópteros	0,60
	Funiculares o teleféricos	0,17
Marítimo - Fluvial	Motonaves	5,00
	Motoveleros	4,00
	Yates de pasajeros	4,00
	Lanchas de pasajeros	4,00
	Lanchas de tour diario	3,34
	Cruceros fluviales	0,90
Terrestre (por vehículo)	Servicio Internacional de itinerario regular.	0,60
	Servicio de transporte terrestre turístico.	0,30
	Alquiler de automóviles por vehículo (Rent a Car).	0,12
	Alquiler de casas rodantes (Caravana).	0,12
	Servicio de transporte de carretas.	0,17
	Alquiler de motos, tricar, cuadrones, bicicletas y afines.	0,04

Artículo 6.- Al Art. 6, refórmese en su totalidad con el siguiente texto:

"PAGO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO.- Los establecimientos turísticos de alojamiento pagarán la cantidad que resulte de dividir el valor máximo determinado en la tabla señalada en el artículo 5 de la presente Ordenanza, por cada tipo y categoría para 100 y multiplicado por el número total de habitaciones de cada establecimiento de alojamiento, hasta un máximo del valor fijado para cada tipo y categoría".

Artículo 7.- Agréguese un artículo con el No. 7, el cual contendrá el siguiente texto:

"PAGO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS.- Para la actividad de Restaurantes y Cafeterías, pagarán la cantidad que resulte de dividir el valor máximo fijado a continuación por cada categoría para 30 y multiplicado por el número total de mesas de cada establecimiento, hasta un máximo del valor fijado para cada categoría, esto es de conformidad con la tabla señalada en el artículo 5 de la presente Ordenanza; para el cálculo del número de mesas, se considerará el número de plazas total del establecimiento, dividido para cuatro (4).

Para las demás actividades dentro de los establecimientos de Alimentos y Bebidas, siendo las categorías de Drive Inn, Bares, Fuentes de Soda, Discotecas y Salas de baile, y Peñas, pagarán la cantidad fija anual que conste en la tabla señalada en el artículo 5 de la presente Ordenanza."

Artículo 8.- Agréguese un artículo con el No. 8, el cual contendrá el siguiente texto:

"PAGO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTOS DE INTERMEDIACIÓN, OPERACIÓN Y PARQUES DE ATRACCIONES ESTABLES E HIPÓDROMOS.- Pagarán la cantidad fija anual que conste en la tabla señalada en el artículo 5 de la presente Ordenanza."

Artículo 9.- Agréguese un artículo con el No. 9, el cual contendrá el siguiente texto:

"PAGO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO PARA TRANSPORTE TURÍSTICO.- En la actividad del transporte aéreo se pagará una cantidad fija anual de acuerdo a cada categoría; en la actividad de transporte marítimo–fluvial de conformidad a cada categoría, pagará la cantidad anual que resulte el valor acorde a cada categoría dividida para 100, siendo este calculado al multiplicar el valor referido por el número de plazas autorizadas; la actividad de transporte terrestre de conformidad a cada categoría, pagará la cantidad anual que resulte en multiplicar el valor acorde a cada categoría por el número de unidades o vehículos que posea el operador.

Los valores a pagar de la Licencia Única Anual de Funcionamiento, por el tipo de actividades turísticas comprendida en cada categoría, será de conformidad con la tabla señalada en el artículo 5 de la presente Ordenanza.**"**

Artículo 10.- Incorpórese la siguiente Disposición General:

"DISPOSICIÓN GENERAL

Los Centros de Turismo Comunitario que ejerzan las actividades turísticas señaladas en la reglamentación generada por la Autoridad Nacional de Turismo, como debidamente registrado y clasificado por el ente rector de la actividad turística en el Ecuador, pagarán por concepto de la Tasa de la Licencia Única Anual de Funcionamiento, el valor que resulte en multiplicar un Salario Básico Unificado o su similar, por el coeficiente 0,27."

Artículo 11.- Incorpórese la siguiente Disposición Transitoria:

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Hasta que la Autoridad Nacional de Turismo proceda con los establecimientos turísticos ya existentes, con la re - clasificación y re - categorización de conformidad con el Reglamento de Alojamiento Turístico, solo los establecimientos de alojamiento que no se encuentran en la presente Ordenanza, procederán a pagar el valor de la Tasa de la Licencia Única Anual de Funcionamiento con un incremento del 18%, del valor actual."

Artículo 12.- Incorpórese la siguiente Disposición Final:

"DISPOSICIÓN FINAL

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

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2015.

f.) Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil

f.) Dr. Vicente Taiano Basante Secretario de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

CERTIFICO: Que la presente **"REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO, DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS",** fue discutida y aprobada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas diecisiete y veintidós de diciembre del año dos mil quince, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario 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 **"REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO, DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS",** y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015

f.) 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 **"REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO, DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil quince.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 22 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Vicente Taiano Basante, Secretario de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.