



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

# GACETA OFICIAL

Administración  
AQUILES ALVAREZ HENRIQUES  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Período 2023-2027

Guayaquil, Miércoles 27 de diciembre de 2023 No. 17

Guayaquil: Pichincha 605 y Clemente Ballén.

## INDICE

### CONCEJO MUNICIPAL

Páginas

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL  
AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y  
DE LAS CABECERAS PARROQUIALES  
DE LAS PARROQUIAS RURALES  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL  
BIENIO “2024-2025” .....2

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL  
AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES  
Y DE LAS PARROQUIAS RURALES  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL  
BIENIO “2024-2025” .....39

PRIMERA REFORMA A LA  
ORDENANZA QUE NORMA LA  
OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN  
DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN  
EL SECTOR DE LA CIUDAD DE  
GUAYAQUIL DENOMINADO LA  
BAHÍA .....74



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



### EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO:

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



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



- QUE,** mediante oficio No. **DECAM-2023-35762** de fecha 01 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, remitió a la Máxima Autoridad Municipal el borrador del proyecto de la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”; y, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”. Tal particular, fue remitido por la Máxima Autoridad Municipal a la Procuraduría Síndica Municipal a través del oficio No. **AG-AAA-2023-5132** de fecha 04 de diciembre de 2023;
- QUE,** mediante el oficio No. **DCGYAC-2023-346** de fecha 05 de Diciembre de 2023, a través del cual la Subdirectora de Control de Gestión y Aseguramiento de la Calidad indica a la Máxima Autoridad Municipal -entre otros- que el citado proyecto de ordenanza, “no afecta ni afecta la estructura institucional ni la de los órganos y entes de la Gran Corporación Municipal, sin embargo, si constituye la creación de un nuevo procedimiento interno perteneciente a la Dirección de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, por lo que, se hace necesario que una vez publicada la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, solicite a esta Dirección la creación del respectivo manual de procedimientos. (...);
- QUE,** mediante oficio No. **DECAM-2023-36041** de fecha 04 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero en conjunto con el Director Financiero, remitieron a la Máxima Autoridad Municipal el borrador del proyecto de la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”; y, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”. Tal particular, fue remitido por la Máxima Autoridad Municipal a la Procuraduría Síndica Municipal a través del oficio No. **AG-AAA-2023-05169** de fecha 05 de diciembre de 2023; y,
- QUE,** A través del oficio No. **DECAM-2023-36185** de fecha 05 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, solicitó a la Procuraduría Síndica Municipal se reemplace el Anexo D del proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”.

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



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



### EXPIDE:

La **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”**

### 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 “2024-2025”.

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

**Artículo 3.- Documentación Técnica.** - Forman parte de la presente Ordenanza (Ver Anexos):

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

**Artículo 4.- Dependencias municipales responsables.** - Corresponde a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos, y Control Minero (DECAM) a través de su subdirección de Catastro; mantener actualizado el catastro y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra.

Con la actualización catastral corresponde a la Dirección Financiera (DF), notificar por la prensa a los propietarios de bienes inmuebles haciendo conocer la actualización del avalúo que registrará para el bienio correspondiente. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para conocimiento público del valor del avalúo de cada predio conforme a lo previsto en el artículo 496 del CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL (COOTAD).



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



**Artículo 5.- Aspectos Tributarios.** - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana, respecto del bienio 2024-2025 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del cinco por mil (5‰), conforme a lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

El valor que los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales pagarán en el bienio 2024-2025, al realizarse las actualizaciones de los avalúos, se mantendrán con los mismos valores que en el bienio 2022-2023, para lo cual deberá ajustarse la banda impositiva, misma que deberá oscilar entre el mínimo y el máximo, según lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuadas a la banda impositiva que establece el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

### CAPÍTULO II DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

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

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





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



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

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

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

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

- 8.1.1 Método comparativo o de Mercado.** - Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto de estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total.
- 8.1.2 Valor base.-** Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, se aplicarán los valores bases del suelo por metro cuadrado de acuerdo a su ubicación y características.

El detalle de los valores base por metro cuadrado del cantón Guayaquil, quedan definidos según los polígonos determinados en los Planos de Valores Base (Anexo F).

- 8.1.3 Índice de Inflación.-** Corresponde al índice de inflación que publique el Banco Central del Ecuador.
- 8.1.4 Por ejecución de las Obras.-** Corresponde a la actualización del valor de suelo, debido a las infraestructuras, mejoras y demás obras que benefician a los predios por la obra pública y/o privada ejecutada.



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



**8.1.5 Predios Especiales.-** Estos valores de suelo están considerados en base a las características del Lote por su forma, topografía, ubicación y tamaño, los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción, éstos serán valorados puntualmente dependiendo de cada caso, según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. (Anexo C, tabla#1)

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

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

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

**8.1.8 Valores de suelo para procesos de legalización y regularización.-** Sin perjuicio de los valores establecidos en el Plano de Valores Base por metro cuadrado del Suelo para los Predios Urbanos del Cantón Guayaquil Bienio 2024-2025, anexo a esta Ordenanza, en virtud de la condición socioeconómica de los beneficiarios de los procesos de legalización y regularización, el valor por metro cuadrado a efectos de determinar el justo precio, para predios urbanos y de expansión urbana sujetos a procesos de legalización, sustentados en las leyes expropiatorias 37 y 88 y sus Reformas será de USD \$1,00; y, USD \$ 1,11 para predios urbanos y de expansión urbana, sujetos a procesos de regularización sustentados en las normativas municipales correspondientes. Estos valores han sido determinados considerando la real capacidad de pago de los poseedores; y a su vez, estos mismos valores deberán considerarse en el avalúo catastral municipal. Lo anterior se aplicará para efectos de venta e indemnización, siempre y cuando dicho valor no esté definido en leyes, ordenanzas y demás normativas correspondientes a procesos de legalización y regularización.



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



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

**8.1.9 Factores de Corrección del Suelo.** - Para la valoración individual de los predios ubicados en el suelo urbano de la ciudad de Guayaquil y en las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, se tomará el valor base del metro cuadrado de suelo urbano, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades se considerarán los factores en función de las características físicas que presente cada lote.

Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado o puntual del lote, para lo cual se aplicará los valores del Anexo C.

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

**8.1.10 Inconformidad del Avalúo del Suelo:** El propietario en caso de estar en desacuerdo con el avalúo del solar, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo.

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

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

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



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



Las tipologías estipuladas en el Anexo A se considerarán cuando las edificaciones se ingresen por primera vez a través del Registro Catastral, cuando se realicen transferencias de dominio o ante peticiones de actualización; es decir, se considerarán estas tipologías a las edificaciones validadas con su respectivo Registro de Construcción y/o Registro Catastral.

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

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

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

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

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

**8.2.4 Factores por depreciación.-** A los valores de reposición de las edificaciones y obras complementarias se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y al estado de conservación, considerando como vida útil lo indicado en el Anexo C1; y, en el Anexo C2 la relación según método de Fitto y Corvini.

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

**Valor Actual depreciado** = (Valor Tipología - Depreciación)

**Depreciación** = (Valor Tipología - Valor residual) x k/100

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

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



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



“6. Depreciaciones de activos fijos.

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

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

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

**8.2.6 Inconformidad del Avalúo de la Edificación:** El propietario en caso de estar en desacuerdo del Avalúo de la edificación, podrá solicitar una revisión y/o reavalúo.

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

### CAPITULO III

#### DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

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

Únicamente para los casos que se detallan a continuación, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada deberá adjuntar el levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado, firmado por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, el mismo que será validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84 (para predios con superficies mayores a 10.000m<sup>2</sup>), planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe. Además de un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos.

- Cuando en las escrituras de cualquier título traslativo de dominio, se describan errores en linderos, mensuras, cabidas;
- Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros, canales hayan sufrido reducción o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza;



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



- Cuando la Municipalidad de Guayaquil, lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.
- La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar información adicional si fuese necesario.

Lo anterior también será aplicable para los casos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se asignará la correspondiente identificación catastral para efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, dicha identificación será única e irrepetible. Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil se procederá al ingreso en el Sistema de Catastro según la ubicación, linderos, mensuras y superficie detalladas en el plano aprobado por los Jueces de la materia dentro del determinado proceso, posteriormente deberá realizar la Validación del Levantamiento Topográfico presentado por el o los propietarios.

Se solicitará el levantamiento topográfico que contenga la altimetría únicamente en aquellos casos que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota sobre el nivel de bordillo y curvas de nivel cada 3 metros, así como a los predios que por su topografía se lo requieran

**Artículo 11.-** En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se sobreponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación en el certificado de avalúos e informes para realizar el catastro.

No se expedirán actos administrativos posteriores relativos a las áreas sobrepuestas de dichos predios, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos. Por ende, la Municipalidad de Guayaquil expedirá actos administrativos únicamente sobre las áreas de los predios en las que no exista ningún tipo de conflicto de propiedad o posesión. Se exceptúan los actos administrativos que, en razón de su interés social o utilidad pública, se expidan por la autoridad competente, con la finalidad de concretar un proceso expropiatorio o imposición de servidumbres reales.

**Artículo 12.-** Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no catastradas, y en las cuales no se detalle linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, coordenadas geográficas, el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, deberá realizar el levantamiento planimétrico (terrenos llanos), y/o topográfico con altimetría en aquellos predios que sobrepasen una altura de 5 metros en adelante con relación a la cota de nivel de acera y curvas de nivel cada 2 metros, así como en predios que por su topografía lo requiera, georreferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84 zona 17S o el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que lo suscribe.



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



**Artículo 13.-** En aquellos casos de predios que pasan de rurales a urbanos según la Ordenanza de Ordenamiento Territorial aprobada el 23 de diciembre del 2011, publicada en la Gaceta Oficial # 28 del 10 de enero del 2012, y de los cuales se solicitare el catastro, certificación catastral del predio, o cuando no conste en el archivo de la Subdirección de catastro el levantamiento del predio; deberá el interesado presentar el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM Datum WGS 84, debidamente firmado por el/los propietario/s o Representante con la respectiva autorización notariada, y responsable técnico que lo elabora.

**Artículo 14.-** Los levantamientos planimétricos y/o topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la DECAM.

### CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES

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

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

**SEGUNDA.-** Los valores a pagar por concepto de Contribución Especial de Mejoras, en ningún caso será mayor al que pagaron en el bienio 2022-2023.

**TERCERA.-** El valor de la Tasa por la prestación del servicio de Drenaje Pluvial de Guayaquil y sus cabeceras parroquiales, creada mediante la Ordenanza para el Servicio de Alcantarillado de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 577, del 19 de junio de 1974 y sus reformas, que se recauda simultáneamente con el Impuesto Predial Urbano, así como sus adicionales, en ningún caso será mayor al que pagaron en el bienio 2022-2023. De igual manera, el Impuesto que se cobra en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil, que es un tributo accesorio, y corre la misma suerte del principal; en consecuencia, dichos tributos no experimentarán incremento alguno.

**CUARTA.-** Los lotes que de acuerdo a la “Ordenanza De Actualización Del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Guayaquil”, fueron incorporados a esta cabecera, ingresarán con identificación predial y código catastral urbano conservando las características de predio Rural hasta que el predio se vea favorecido por alguna obra pública que mejore sus características.



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



**QUINTA.-** La DECAM verificará que los predios que vayan a ser objeto de fusiones, divisiones, fraccionamientos y constituciones de propiedades horizontales no adeuden valor alguno por concepto del Impuesto Predial Urbano y Adicionales, así como de la Contribución Especial de Mejoras por Regeneración Urbana, correspondiente al año del trámite requerido, a efecto de cumplir con los principios constitucionales de eficiencia y suficiencia recaudatoria.

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

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

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

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

**DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ÁLVAREZ HENRIQUES

Aquiles Álvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRÉS  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en



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



sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 07 y 11 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRÉS  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, **SANCIONO la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"**, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Abg. Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2023.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRÉS  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

# ANEXOS

# ANEXO A

## VALORACIÓN DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

No.	DESCRIPCIÓN	ESTRUCTURA	PISOS	SOBRESISO	PAREDES	ENLUCIDOS		CUBIERTA	TAMBAO	INSTALACION ELECTRICA	ACABADO	MIDIDAS	VALORES
						ME.	INT.						
1	(DIF. RESIDENCIAL RUSTICA (E. R.))	CAÑA / MADERA	TERRA / CAÑA	-	CAÑA / MADERA	-	-	ZINC	-	SOBREPUSTA	-	-	\$24.80
2	(DIF. RESIDENCIAL DE MADERA (E. R. M.))	MADERA	MADERA / CAÑA HO SIMPLE	-	MADERA / CAÑA	-	-	ZINC	-	SOBREPUSTA	-	-	\$63.85
3	(DIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E. R. M. 1))	MADERA	HO SIMPLE / MADERA	-	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	-	SOBREPUSTA	-	-	\$138.00
4	(DIF. RESIDENCIAL MIXTA 2 (E. R. M. 2))	MADERA	HO SIMPLE / MADERA	BALDOSA	LADRILLO BLOQUE	-	-	ZINC	CANTON PRENGADO	SOBREPUSTA EMPOTRADA	-	-	\$190.00
5	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 1 (E. R. 1))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE	SIN SOBRESISO / O BALDOSA	LADRILLO BLOQUE PREFABRICADO	NO	SI	ZINC ETERNIT	-	SOBREPUSTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$176.00
6	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 2 (E. R. 2))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE / MADERA HO ARMADO	VIN BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL ETERNIT ZINC	CANTON PRENGADO YESO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$288.00
7	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 3 (E. R. 3))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL LOSA	YESO/YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-	\$312.00
8	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 4 (E. R. 4))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-	\$410.00
9	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 5 (E. R. 5))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA Y/O PORCELINATO MARMOTONE IRREGULAR	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA BAJO	-	\$576.00
10	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 6 (E. R. 6))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO Y/O MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA / BIA	GYPSUM BUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	PRIMERA ALTO	CON O SIN PISCINA Y JALISUYO Y SGT. SEGURIDAD	\$672.00
11	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 7 (E. R. 7))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE	MARMOTONE Y/O QUEJAS MARMOL PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	GYPSUM BUELAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LLYD	CON O SIN PISCINA Y JALISUYO	\$718.00
12	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL 8 (E. R. 8))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO MARMOTONE Y/O PARQUET ALFOMBRA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA / BIA	QUEJAS FIBRA MINERAL	EMPOTRADA	LLYD	PISCINA A.A.A.A. SGT. SEGURIDAD EXRES	\$898.00
13	(DIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 9))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO BAJO	-	\$410.00
14	(DIF. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 10))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA PORCELINATO MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	ASCINSGR CENTRAL A.A.	\$480.00
15	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 11))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCINSGR	\$638.00
16	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 12))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO MARMOTONE MARMOL	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCINSGR CENTRAL A.A.	\$738.00
17	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 13))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCINSGR CENTRAL A.A.	\$812.00
18	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 14))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO MARMOTONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCINSGR CENTRAL A.A. CENTRAL DE CAMARAS RELIEFERTO	\$992.00
19	(DIF. RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (E.A.M.C. 15))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO MARMOTONE MARMOL DUELAS ALFOMBRA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	LLYD	ASCINSGR CENTRAL A.A. CENTRAL DE CAMARAS RELIEFERTO	\$1.390.00
20	(DIF. MULTISUO [CONTENEDOR] RESIDENCIAL, OFICINAS Y/O COMERCIO)	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA Y/O CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	ENLUCIDO YESO CON EST. METALICA	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	-	\$410.00
21	(DIF. CO. COMERCIAL)	METALICA	VIDRIO	HO CERAMICA PORCELINATO	VIDRIO	NO	NO	VIDRIO	-	SOBREPUSTA	ALTO	SOMOTICA	\$842.00
22	(DIF. CO. COMERCIAL)	METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA PORCELINATO	VIDRIO	NO	NO	LOSETA POLICARBONATO	GYPSUM EN LUCIDO YESO CHAPA PERFORADA OBTAMPADA	SOBREPUSTA	MEDIO ALTO	-	\$720.00
23	(DIF. CO. OFICINA (O))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	MAGNUMA L VAVAV PEGADA CENTRAL A.A.	\$492.00
24	(DIF. CADON DE PARQUES 1 (E. P. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	ASCINSGR SGT. SEGURIDAD	\$672.00
25	(DIF. CADON DE PARQUES 2 (E. P. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	-	-	-	-	ZINC STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$410.00
26	(DIF. CADON SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SGT. SEGURIDAD	\$312.00
27	(DIF. CADON SERVIC. COMUNIT. POLIFUNCIONAL (E.S.C.F. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$512.00
28	(DIF. CADON CENTRO TECNICO MUNICIPAL (E.C.T.M.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$360.00
29	(DIF. CADON MERCADO MUNICIPAL 1 (E.M.M. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO	SGT. SEGURIDAD	\$258.00
30	(DIF. CADON MERCADO MUNICIPAL 2 (E.M.M. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$410.00
31	(DIF. CADON CENTRO COMERCIAL 1 (E.C.C. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO MARMOTONE PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM BUELAS	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$638.00
32	(DIF. CADON CENTRO COMERCIAL 2 (E.C.C. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	YESO	EMPOTRADA	MEDIO	SISTEMAS DE SEGURIDAD	\$480.00
33	(DIF. CADON TIPO COMERCIAL 3 (E.C.C. 3))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-	\$312.00
34	(DIF. CADON TIPO COMERCIAL 4 (E.C.C. 4))	METALICA	METALICO	HO PORCELINATO MARMOTONE PISO EFICI DECORATIVO	METALICA	NO	NO	METALICA	GYPSUM YESO	SOBREPUSTA	MEDIO	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$598.40
35	(DIF. CADON COMISARATOS Y/O HOSPIRARIET (E.C.H.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$332.00
36	(DIF. CADON RESIDUANTES 1 (E.R.T. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$410.00
37	(DIF. CADON RESIDUANTES 2 (E.R.T. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT YESO	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$272.00
38	(DIF. CADON ADMINISTRATIVO ESPECIAL (E.A.E.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT LOSA	GYPSUM	EMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SGT. SEGURIDAD	\$748.00
39	(DIF. CADON GALPÓN LIVIANO ABIERTO (E.G.L.A.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	-	-	-	-	ZINC ETERNIT	-	SOBREPUSTA	ECONOMICO	MAGNUMA L VAVAV	\$112.00
40	(DIF. CADON GALPÓN LIVIANO CERRADO (E.G.L.C.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	-	-	-	-	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	ECONOMICO	MAGNUMA L VAVAV	\$250.00
41	(DIF. CADON GALPÓN PESADO (E.G.P.))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO ARMADO	-	-	-	-	ZINC ETERNIT STEEL PANEL	-	EMPOTRADA	MEDIO	MAGNUMA L VAVAV PEGADA PESADA CENTRAL A.A.	\$258.00
42	(DIF. CADON GASOLINERAS 1 (E.G. 1))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	HO CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	ETERNIT STEEL PANEL	ALUMINIO GYPSUM	EMPOTRADA	MEDIO ALTO	SGT. SEGURIDAD	\$538.00
43	(DIF. CADON GASOLINERAS 2 (E.G. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE	-	-	-	-	STEEL PANEL	GYPSUM	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$434.00
44	(DIF. CADON TIPO AREA CUBIERTA (E.T.A.C.))	MADERA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	-	-	-	ZINC Y/O ETERNIT STEEL PANEL LOSA	-	SOBREPUSTA EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$56.80
45	(DIF. CADON TIPO CUBIERTA (E.T.A.C. 2))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	-	-	-	STEEL PANEL ETERNIT LOSA	-	SOBREPUSTA EMPOTRADA	PRIMERA	-	\$83.20
46	(DIF. CADON HOSPITALES Y CLINICAS 1 (E.H.C. 1))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO PORCELINATO CERAMICA MARMOTONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM BUELAS MADERA	EMPOTRADA	PRIMERA	SGT. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCINSGR	\$738.00
47	(DIF. CADON HOSPITALES Y CLINICAS 2 (E.H.C. 2))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM EN LUCIDO	EMPOTRADA	MEDIO	SGT. SEGURIDAD CENTRAL A.A. ASCINSGR	\$480.00
48	(DIF. CADON HOSPITALES Y CLINICAS 3 (E.H.C. 3))	HO ARMADO METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA MIML	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	YESO EN LUCIDO	EMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$312.00
49	(DIF. CADON HOTEL 2 (E.H. 2))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO BALDOSA MIML	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERNIT	ENLUCIDO YESO	EMPOTRADA	MEDIO	-	\$480.00
50	(DIF. CADON HOTEL 3 (E.H. 3))	HO ARMADO Y/O METALICA	HO SIMPLE ARMADO	HO CERAMICA PORCELINATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO	EMPOTRADA	PRIMERA	ASCINSGR CENTRAL A.A.	\$638.00

51	EDIFICACION HOTEL 4 (E.H. 4)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. MARMITONE MARRON	BLOQUE	SI	SI	LOSA	CULAJ GYPSUM Y FIBRAMARRON	IMPOTRADA	LIJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$832.00
52	EDIFICACION HOTEL 5 (E.H. 5)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. MARMITONE ALICORBA MARRON	BLOQUE	SI	SI	LOSA	CULAJ GYPSUM Y FIBRAMARRON	IMPOTRADA	LIJO	ASCENSOR PISCINA CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ESC. ELECT.	\$1.088.00
53	EDIFICACION HOTEL 1 (E.H. 1)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. MARMITONE CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERTIT	YESO ENLUCIDO	IMPOTRADA	MECHOALTO	-	\$176.00
54	EDIFICACION HOTEL 2 (E.H. 2)	HO. ARMADO Y/O METALICA	HO. SIMPLE ARMADO	HO. BALDOSA VINIL	BLOQUE	SI	SI	STEL PANEL (TURNIT	YESO	IMPOTRADA	MECHOBAJO	-	\$168.00
55	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I. 1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT	YESO	IMPOTRADA	ECONOMICO	-	\$152.00
56	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I. 2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT	YESO CON EST. METALICA	IMPOTRADA	MECHO	-	\$352.00
57	EDIFICACION IGLESIA 1 (E.I. 3)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE	BALDOSA CERAMICA MARMITONE	BLOQUE	SI	SI	LOSA ETERTIT	MARRON	IMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$144.00
58	EDIFICACION BANCO MATRIZ (E.B.M)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	MARMITONE PORCELANATO ALICORBA	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	IMPOTRADA	LIJO	ASCENSOR CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$928.00
59	EDIFICACION BANCO AGENCIA (E.B.A)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA MARMITONE PORCELANATO	BLOQUE	SI	SI	LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	IMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. ALARM (VENIDO SIST. SEGURIDAD	\$640.00
60	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLGIO 1 (E.E.C.1)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	FORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	LOSA STEEL PANEL	GYPSUM	IMPOTRADA	PRIMERA	PISCINA SIST. SEGURIDAD	\$436.00
61	EDIFICACION ESCUELA Y/O COLGIO 2 (E.E.C.2)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	IMPOTRADA	MECHOBAJO	-	\$224.00
62	EDIFICACION UNIVERSIDADES (E.U)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	FORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	IMPOTRADA	MECHOALTO	SIST. SEGURIDAD	\$176.00
63	EDIFICACION BIBLIOTECA/ MUSICO (E.B.M)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	FORCELANATO CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT LOSA	YESO CON EST. METALICA ENLUCIDO	IMPOTRADA	MECHOALTO	SIST. SEGURIDAD	\$408.00
64	EDIFICACION COMPLEJO DEPORTIVO (E.C.D.)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT LOSA	YESO ENLUCIDO	IMPOTRADA	MECHO	PISCINA AREA VERDE CENTRAL A.A. CANCHAS	\$434.00
65	EDIFICACION ESTADOS (E.E)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA	BLOQUE	SI	SI	STEL PANEL (TURNIT	YESO	IMPOTRADA	MECHO	SIST. SEGURIDAD ASCENSOR	\$720.00
66	EDIFICACION CANAL DE TELEVISION (E.C.T)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	CERAMICA PORCELANATO MARMITONE	BLOQUE	SI	SI	STEL PANEL LOSA	ENLUCIDO GYPSUM	IMPOTRADA	PRIMERA	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD ANTINAS PARABOLICAS	\$144.00
67	EDIFICACION GINE (E.G)	HO. ARMADO METALICA	HO. SIMPLE HO. ARMADO	BALDOSA CERAMICA	BLOQUE	SI	SI	TURNIT	YESO MARMITONE	IMPOTRADA	MECHO	CENTRAL A.A. SIST. SEGURIDAD	\$130.00
68	EDIFICACION SILOS DE ALMACENAMIENTO (E.S.A.)												\$960.00
69	EDIFICACION TORRE DE CONTROL												\$7.140.00
70	CEMENTERIO (FANCIEROS)												\$120.00
71	EDIFICACION TERMINAL AEREO (E.T.A)												\$952.00
72	EDIFICACION TERMINAL TERRESTRE												\$140.00
73	EDIFICACION TERMINAL MARITIMO												\$464.00
74	CENTRO DE CONVENCIONES Y ARTES (E.C.C.A)												\$672.00

## ANEXO B

### Obras Complementarias Especiales

OBRAS COMPLEMENTARIAS ESPECIALES-ABIERTAS		
USO CONSTRUCTIVO O INSTALACION ESPECIAL	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR \$
CAMPO DE GOLF	m <sup>2</sup>	25
CANCHA DE ARCILLA	m <sup>2</sup>	45
CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO	m <sup>2</sup>	30
CANCHA DE HORMIGON ARMADO	m <sup>2</sup>	45
CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m <sup>3</sup>	310
PARQUEADERO DESCUBIERTO CON ACABADOS EN PISOS	m <sup>2</sup>	75
PARQUEADERO DESCUBIERTO SOBRE ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO	m <sup>2</sup>	290
PATIO JARDÍN ABIERTO ADOQUIN DECORATIVO	m <sup>2</sup>	35
PATIO JARDÍN ABIERTO CÉSPED SINTETICO	m <sup>2</sup>	25
PATIO JARDÍN ABIERTO HORMIGON ARMADO	m <sup>2</sup>	30
CERRAMIENTO DE HORMIGON ARMADO	ml	75
CERRAMIENTO METALICO	ml	70
MURO DE HORMIGON CICLOPEO	m <sup>3</sup>	130
MURO DE HORMIGON ARMADO	m <sup>3</sup>	370
PAVIMENTO RIGIDO DE ALTA RESISTENCIA PARA PESOS CONSIDERABLES	m <sup>2</sup>	100
PISTA AEROPUERTO CALLES DE RODAJE Y PLATAFORMAS DE AERONAVES	m <sup>2</sup>	156
RESERVOIRIO DE HORMIGON ARMADO	m <sup>3</sup>	450
RETIROS DESCUBIERTOS PISOS HORMIGÓN	m <sup>2</sup>	30
PUENTE PEATONAL ESTRUCTURA METÁLICA	m <sup>2</sup>	475
TANQUE RECOLECTOR	m <sup>2</sup>	449
LAGUNA ARTIFICIAL	m <sup>2</sup>	56

## ANEXO C

### Tablas que contienen los factores de corrección

<b>USO DE SUELO</b>	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Zona protegida	0,50
Zona de Riesgo	0,70
Equipamiento	0,80
Industrial	0,90
Residencial	1,00
Comercial Residencial	1,15
Corredor comercial	1,25
Turístico Comercial	1,30

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

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

<b>PROPORCIÓN</b>	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
1:5	0,85
1:4	0,90
1:3	0,95
1:2	1,00
1:1	1,00

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

<b>VÍAS DE ACCESO</b>	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Acceso Indirecto	0,70
Acceso Peatonal - Escalinata	0,75
Callejón	0,85
Pasaje (ancho de vía 7m a 10m)	0,90
Calle (ancho de vía 10m a 18m)	1,00
Autopista	1,10
Avenida Principal (ancho de vía 18m a 30m)	1,20

<b>TAMAÑO EN RELACIÓN A LA ZONA</b>	
CARACTERÍSTICA	FACTOR
Tamaño muy mayor al promedio	0,80
Tamaño mayor al promedio	0,90
Tamaño promedio al sector	1,00
Tamaño menor al promedio del sector	1,10

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

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

\***L.F.**= Línea de Fábrica

**ANEXO C1:**  
**Vida útil de los Materiales**

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

### ANEXO C2 : Depreciación de Edificaciones – Tabla de Fitto y Corvini

Edad en % Vida	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,63	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	29,90	29,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	72,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,62	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,48	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	79,02	79,03	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ESTADO DE EDIFICACIONES	
1	excelente
1,5	Muy Buena
2	Buena
2,5	Normal
3	Regular
3,5	Malo
4	Muy Malo
4,5	Demolición
5	Irrecuperable

**ANEXO D:**  
**CLASIFICACIONES APLICADAS POR LA DIRECCIÓN DECAM - CATASTRO**

<b>CLASIFICACIÓN PARA APLICARSE A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES BIENIO 2024-2025</b>	
<b>A</b>	Solar con edificación de propiedad particular, con uso residencial
<b>A1</b>	Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otra persona y con uso residencial (emisión por el solar)
<b>A2</b>	Edificación de propiedad particular, en solar de propiedad de otra persona y con uso residencial (emisión por la construcción)
<b>A7</b>	Inmuebles de propiedad particular, declarados obsoletos, sin obligación de recargo adicional del dos por mil.
<b>A21</b>	Predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que sean de uso residencial y situados en sectores urbano-marginales, los cuales estarán exonerados del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD Art. 509 literal a).</b>
<b>A26</b>	Solar y edificación de propiedad particular, entregado en comodato por la municipalidad de Guayaquil o una institución pública.
<b>A27</b>	Solar con edificación de propiedad particular, con uso residencial, con factibilidad para actividad minera.
<b>C</b>	Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial.
<b>C1</b>	Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial (emisión por el solar)
<b>C2</b>	Solar de propiedad de otra persona y edificación de propiedad particular, con uso comercial (emisión por la construcción).
<b>C3</b>	Solar con edificación de propiedad particular, con uso comercial, con factibilidad para actividad minera.
<b>D</b>	Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona y con contrato de arriendo.
<b>D1</b>	Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado, con contrato de arriendo
<b>D2</b>	Solar de propiedad municipal, con edificación de propiedad de otra persona y sin contrato de arriendo
<b>D3</b>	Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado.
<b>D5</b>	Solar de propiedad municipal, con edificación obsoleta de propiedad de otra persona, sin contrato de arriendo
<b>D24</b>	Solar de propiedad municipal, calificado como no edificado, con factibilidad para actividad minera.
<b>E</b>	Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial.
<b>E1</b>	Solar de propiedad particular y edificación de propiedad otra persona, con uso industrial (emisión por el solar)
<b>E2</b>	Solar de propiedad de otra persona y edificación de propiedad particular, con uso industrial (emisión por la construcción).
<b>E4</b>	Solar y edificación de propiedad particular, con uso industrial, con factibilidad para actividad minera.
<b>F</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, en proceso constructivo, estará exento del pago del recargo adicional del dos por mil, por 2 años a partir de la aprobación del registro de construcción.
<b>F1</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, situado en Zona de Promoción Inmediata establecida por el PUGS.
<b>F2</b>	Solar calificado como no edificado o con edificación que no supere el 30% del avalúo del solar, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, con recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. <b>COOTAD Art. 507 letra a).</b>
<b>F3</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, cuyo avalúo sea inferior al equivalente a 25 remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, estarán exentos del pago del recargo adicional del dos

	por mil. <b>COOTAD Art. 507 letra f).</b>
<b>F4</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, situado en zonas no urbanizadas, estará exento del pago del recargo adicional del dos por mil. <b>COOTAD Art. 507 letra c).</b>
<b>F5</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, situado en zonas urbanizadas, que ha sido objeto de transferencia de dominio, estará exento del pago del recargo adicional del dos por mil, por el año en que se efectuó el traspaso y el año siguiente. <b>COOTAD Art. 507 letra e).</b>
<b>F7</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, desocupado por siniestro, terremoto o caso fortuito, exento del recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar, por los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro. <b>COOTAD Art. 507 letra d).</b>
<b>F8</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir
<b>F9</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por haber sido declarada obsoleta, no se aplicará recargo adicional del dos por mil, por un año a partir de la declaratoria.
<b>F10</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD Art. 509 letra b).</b>
<b>F11</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad de institución eclesiástica, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos.
<b>F12</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad de organismos internacionales o naciones extranjeras, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD Art. 509 letra d).</b>
<b>F13</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad de la Junta de Beneficencia de Guayaquil, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD art. 509 letra c).</b>
<b>F14</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con uso de suelo destinado a estacionamiento de vehículos debidamente autorizada por la DECAM, sin recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar. <b>COOTAD Art. 507 letra c).</b>
<b>F15</b>	Solar que corresponde a predios que pasaron de rural a urbano de acuerdo a la "Ordenanza De Actualización Del Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023; y, Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Guayaquil" estos predios, de igual manera, no se verán Afectados en la planilla de pago anual del Impuesto Predial, con el cobro de la Tasa de Drenaje Pluvial, ni Contribución Especial de Mejoras.
<b>F16</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular con factibilidad para actividad minera.
<b>F17</b>	Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, situado en urbanización nueva, sin recargo adicional del dos por mil del avalúo del solar, por 5 años a partir de la aprobación de la urbanización.
<b>G</b>	Solar y edificación de propiedad del sector público, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD Art. 509 letra b).</b>
<b>G1</b>	Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona o dado en comodato. (emisión por la construcción).
<b>G2</b>	Solar de propiedad de otra persona, con edificación de propiedad de entidad del sector público. (emisión por el solar)
<b>G3</b>	Solar de propiedad del sector público, con factibilidad para actividad minera.
<b>H</b>	Solar con edificación destinados para jardín de infantes, escuelas, colegios o universidades particulares, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>Art. 35 CODIGO ORGANICO TRIBUTARIO Y LEY ORGÁNICA DE EDUCACION SUPERIOR</b>
<b>H1</b>	Solar con edificación destinados para jardín de infantes, escuelas, colegios o universidades particulares con factibilidad para actividad minera.
<b>I</b>	Solar y edificación de propiedad de institución eclesiástica.
<b>I1</b>	Solar de propiedad eclesiástica con edificación de otra persona. (emisión por la construcción)
<b>I2</b>	Solar de otra persona con edificación de propiedad eclesiástica. (emisión por el solar)
<b>I3</b>	Solar y edificación de propiedad de institución eclesiástica, con factibilidad para actividad minera.
<b>J</b>	Solar con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos. <b>COOTAD Art. 509 letra c).</b>
<b>J1</b>	Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social, con edificación de otra persona. (emisión por la construcción).

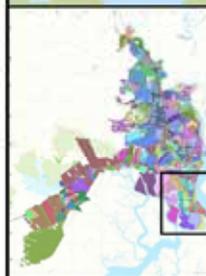
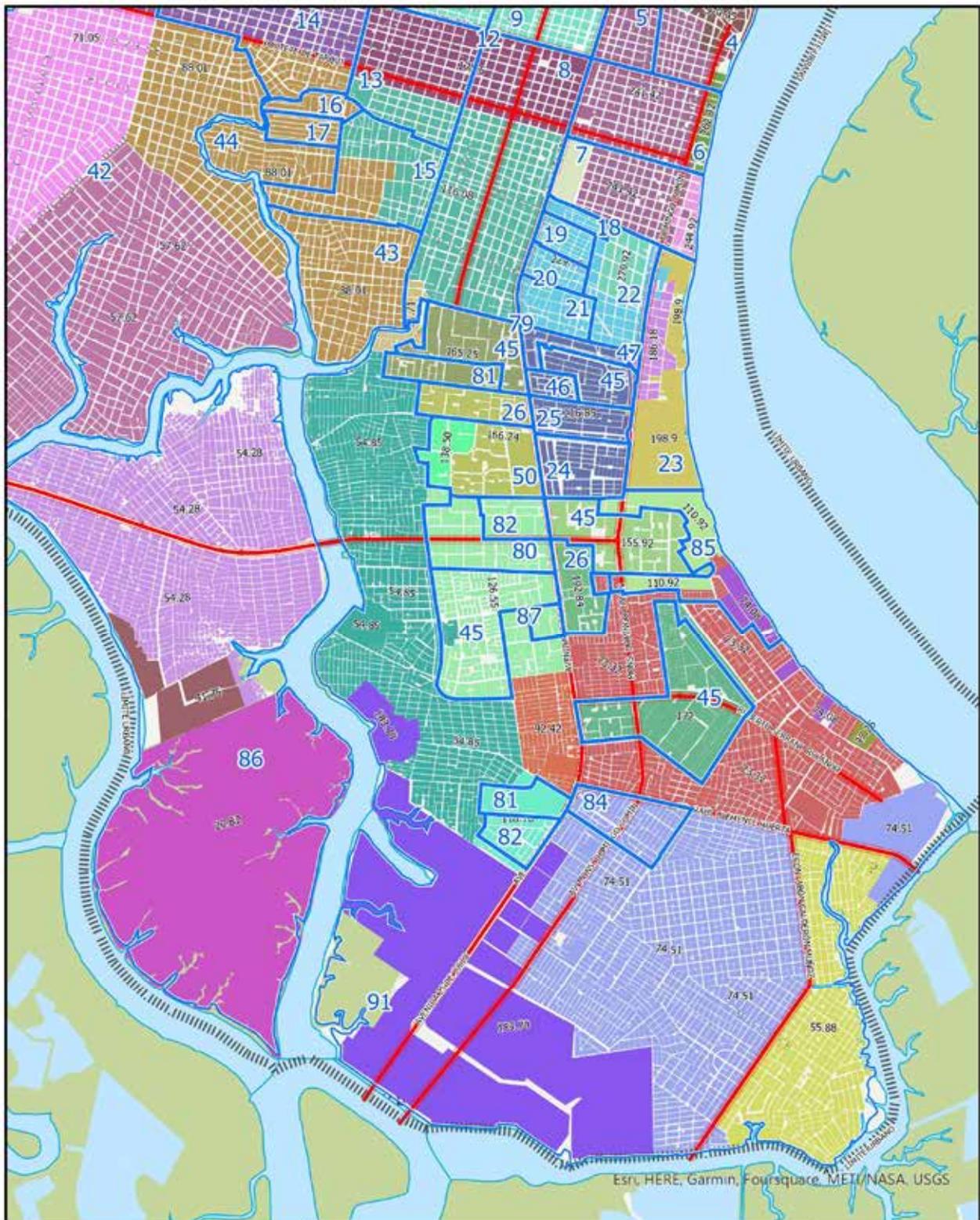
<b>J2</b>	Solar de propiedad de otra persona con edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social. (emisión por el solar)
<b>J4</b>	Solar con o sin edificación de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social, con factibilidad para actividad minera.
<b>K1</b>	Solar de propiedad particular con edificación de otras personas, con uso de suelo destinado a hotel (emisión por el solar)
<b>K2</b>	Solar de propiedad de otras personas con edificación de propiedad particular, con uso de suelo destinado a hotel (emisión por la construcción).
<b>K3</b>	Solar y edificación de propiedad particular con uso de suelo destinado a hotel
<b>M</b>	Solar y edificación de propiedad municipal (exención total)
<b>M1</b>	Solar de propiedad municipal entregado en comodato
<b>M2</b>	Solar de propiedad municipal, obtenido por declaración de utilidad pública por el Gobierno Municipal
<b>Q</b>	Solar y edificación con uso de suelo destinado a aparcamientos motorizado de vehículos.
<b>R</b>	Solar y edificación perteneciente a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
<b>R1</b>	Solar y edificación perteneciente a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito con factibilidad para actividad minera.
<b>T</b>	Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas especiales.
<b>T1</b>	Solar y edificación destinada a instalaciones deportivas especiales con factibilidad para actividad minera.
<b>X</b>	Propiedad declarada de utilidad pública por el gobierno municipal expropiación total COOTAD Art.509 letra e).
<b>X1</b>	Propiedad declarada de utilidad pública por el gobierno municipal expropiación porcentual COOTAD Art.509 letra e).

**ANEXO E:****CLASIFICACIONES APLICADAS POR LA DIRECCIÓN FINANCIERA**

<b>CLASIFICACIONES APLICADAS CON EFECTOS TRIBUTARIOS POR PARTE DE LA DIRECCION FINANCIERA A LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES PARA EL BIENIO 2024-2025</b>	
<b>A13</b>	Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por cinco años del impuesto a los predios urbanos por estar amparado en la institución del patrimonio familiar siempre que su avalúo no supere los <b>usd48.000.00</b> , COOTAD art. 510, letra a)
<b>A14</b>	Solar con edificación de propiedad particular con exoneración del 100% del impuesto a los predios urbanos de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.
<b>A15</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD PARTICULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS POR CUANTO LA VIVIENDA HA SIDO CONSTRUIDA CON PRESTAMO AL IEES, BEV O MUTUALISTA, COOTAD ART.510, LETRA b)
<b>A16</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN(EDIFICIO) CONSTRUIDO PARA VIVIENDA POPULAR CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, COOTAD ART.510 LETRA c)
<b>A18</b>	Solar con edificación destinada a vivienda con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos hasta por dos años siguientes al de su construcción, estipulada en el segundo párrafo del art. 510, de la letra c) COOTAD
<b>A20</b>	Solar con edificación de propiedad particular con exoneración del 50% del impuesto a los predios urbanos de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.
<b>A22</b>	Solar con edificación de propiedad particular con exoneración porcentual del impuesto a los predios urbanos, debido a que el su patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.
<b>A23</b>	Solar y edificación con exoneración del 50% del impuesto a los predios urbanos por estímulos tributarios a un plazo de máximo de duración de diez años imp, COOTAD art. 498
<b>A30</b>	Solar y edificación perteneciente a una persona con discapacidad y/o personas naturales o jurídicas que tengan bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, cuyo avalúo del inmueble no supera las 500 remuneraciones básicas unificadas, con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos de acuerdo con el grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, de conformidad con la ley orgánica de discapacidades y su reglamento.
<b>A31</b>	Solar y edificación perteneciente a una persona con discapacidad y/o personas naturales o jurídicas que tengan bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, cuyo avalúo del inmueble supera las 500 remuneraciones básicas unificadas, con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos de acuerdo con el grado de discapacidad del beneficiario o de la persona y proporcional al excedente de conformidad con la ley orgánica de discapacidades y su reglamento.
<b>A32</b>	Solar y edificación con exoneración total de impuesto de alcabalas por encontrarse debidamente calificada como vivienda destinada a interés social de conformidad al art. 534 letra b) COOTAD (exoneración por una única vez)
<b>E3</b>	Solar con edificación (edificio) destinada a fines industriales con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos hasta por dos años siguientes al de su construcción, estipulada en el segundo párrafo del art. 510, de la letra c) COOTAD
<b>F6</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad particular el cual ha sido adquirido por préstamo hipotecario otorgado por instituciones del sistema financiero, empresas, personas naturales y el iess con una rebaja en el impuesto a los predios urbanos del 20% al 40% del valor del saldo del capital de la deuda, renovables cada tres años, COOTAD art.503
<b>F10</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad de cualquier entidad del sector público, el cual esta exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos, COOTAD art. 509 letra b)
<b>F20</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad particular con exoneración del 50% del impuesto a los predios urbanos de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.

<b>F22</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad particular con exoneración porcentual del impuesto a los predios urbanos, debido a que su patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.
<b>F23</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad particular con aplicación de exoneración por cinco años del impuesto predial urbanos por estar amparado en el patrimonio familiar siempre que su avalúo no supere los <b>usd48.000.00</b> , COOTAD art. 510, letra a)
<b>F24</b>	Solar calificado como no edificado de propiedad particular con exoneración del 100% del impuesto predial urbanos de conformidad con lo estipulado en el art 14 de la ley orgánica de personas adultas mayores.
<b>F30</b>	Solar calificado como no edificado perteneciente a una persona con discapacidad y/o personas naturales o jurídicas que tengan bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, cuyo avalúo del inmueble no supera las 500 remuneraciones básicas unificadas, con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos de acuerdo con el grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, de conformidad con la ley orgánica de discapacidades y su reglamento.
<b>F31</b>	Solar calificado como no edificado perteneciente a una persona con discapacidad y/o personas naturales o jurídicas que tengan bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, cuyo avalúo del inmueble supera las 500 remuneraciones básicas unificadas, con aplicación de exoneración del impuesto a los predios urbanos de acuerdo con el grado de discapacidad del beneficiario o de la persona y proporcional al excedente de conformidad con la ley orgánica de discapacidades y su reglamento.
<b>F32</b>	Solar con exoneración total de impuesto de alcabalas por encontrarse debidamente calificada como vivienda destinada a interés social de conformidad al art. 534 letra b) COOTAD (exoneración por una única vez)
<b>J</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA O ASISTENCIA SOCIAL, EL CUAL ESTA EXONERADO DEL PAGO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, COOTAD ART.509 LETRA c)
<b>J3</b>	Solar con edificación de propiedad de la cámara de agricultura, comercio e industrias. Ref. Decreto legislativo s-n publicado en el R.O. 346 del 22 de octubre de 1953, el cual está exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos.
<b>G</b>	Solar y edificación de propiedad del sector público, el cual esta exonerado del pago del impuesto a los predios urbanos, COOTAD art. 509 letra b).
<b>H</b>	Solar con edificación destinados para jardín de infantes, escuelas, colegios o universidades particulares, los cuales están exonerados del impuesto a los predios urbanos, art. 35 Código orgánico tributario y ley orgánica de educación superior.
<b>K</b>	SOLAR CON EDIFICACIÓN DESTINADO PARA HOTEL CON APLICACIÓN DE EXONERACIÓN POR CINCO AÑOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, COOTAD ART.510 LETRA c)
<b>L</b>	Solar con edificación de interés histórico y/o artístico
<b>O</b>	Solar y edificación perteneciente a estado extranjero o a organismo internacional función pública. COOTAD art.509 letra d)
<b>P</b>	Solar y edificación que soporta deuda hipotecaria por motivo de adquisición, construcción o mejora por préstamo hipotecario otorgado por instituciones del sistema financiero, empresas, personas naturales y el IESS con una rebaja en el impuesto a los predios urbanos del 20% al 40% del valor del saldo del capital de la deuda, renovables cada tres años, COOTAD art.503.
<b>W</b>	Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 100 por ciento por aplicación del art 20 de la ley de protección a los ciegos siempre que su avalúo no supere los <b>200 salarios básicos unificados</b> .
<b>Z</b>	Inmuebles destinados a talleres, centros y almacenes artesanales, donde se desarrollan en forma exclusiva actividades artesanales, se le exonera el pago del impuesto a los predios urbanos. Referencia: artículo 9, numeral 5 de la ley de fomento artesanal.





**CONTENIDO**

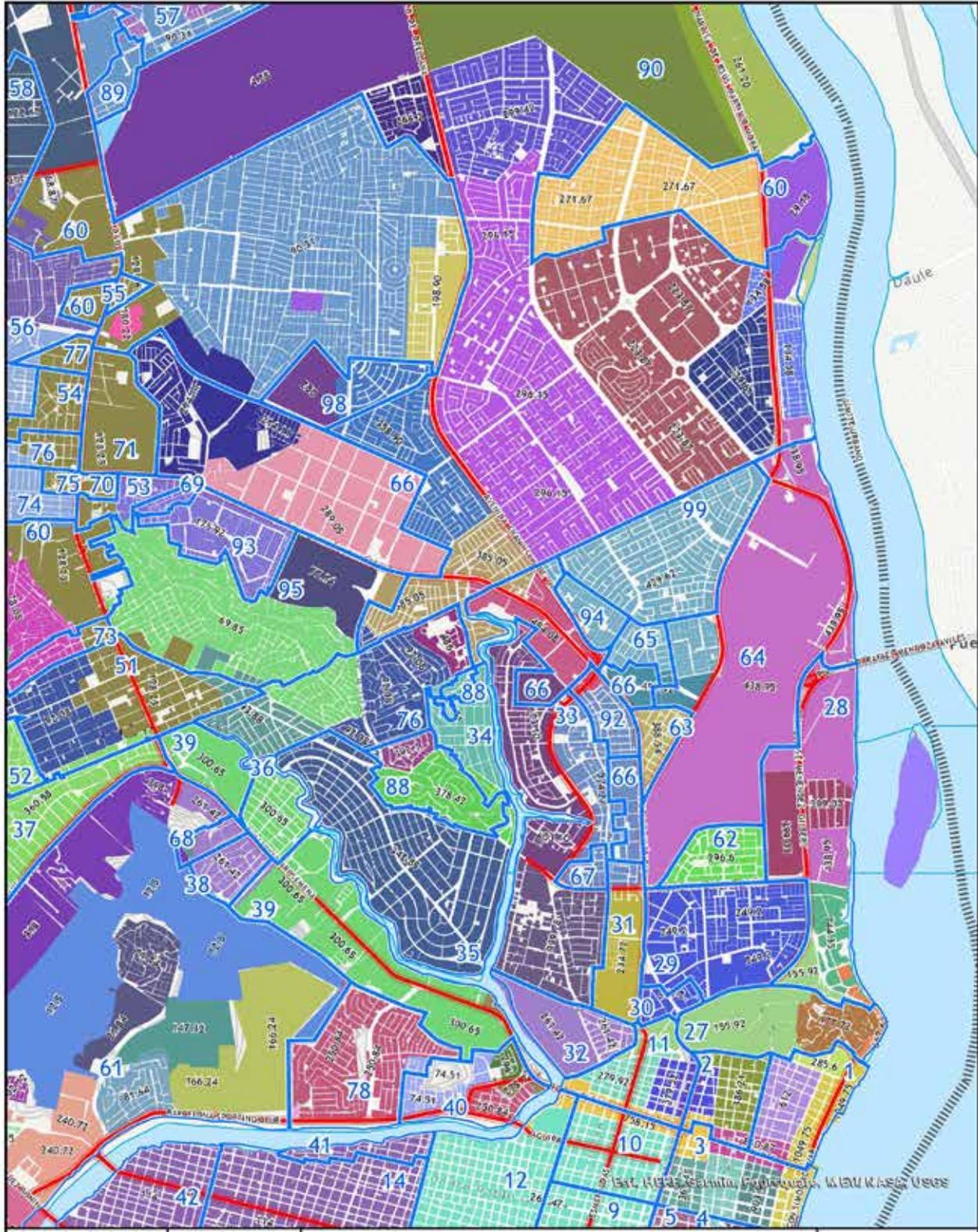
- LÍNEA LIMITE
- CORRECCIONES CORRECTORAS
- SECCIONES CATEGÓRICAS
- CALLES PRINCIPALES
- SECCIONES CATEGÓRICAS
- BOSQUE
- ESPALDE CHONGÓN
- CARACANERA
- RÍOS
- MARQUE
- NUEVO AEROPUERTO GUAYAQUIL
- ERREAS DE NIVEL

**PLANO DE VALORES BASE POR m2 DEL SUELO PARA  
LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
BIENIO 2024-2025**

Dirección de  
Control de Edificaciones,  
Catastro, Avalúos y Control  
Municipal

ESC 1:45 000

**LÁMINA 1/9**



**CONTENIDO**

[Red line]	LÍNEA URBANA
[Red area]	CONDOMINIOS CONDOMINIALES
[Blue area]	SECTORES CENTRALES
[Green area]	CALLES PRINCIPALES
[Yellow area]	SECTORES CENITRALES
[Orange area]	BRIGADA
[Light blue area]	FRANQUÍA DOMINICAL
[Dark blue area]	CONDOMINIO
[Light green area]	NOVA
[Light yellow area]	MANULAR
[Light purple area]	NUOVO ALBERGAMENTO CARAVALLAS
[Light blue area]	CIUDAD DE NOVA

**PLANO DE VALORES BASE POR m2 DEL SUELO PARA  
LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
BIENIO 2024-2025**

 **ALCALDIA  
CIUDADANA  
GUAYAQUIL**

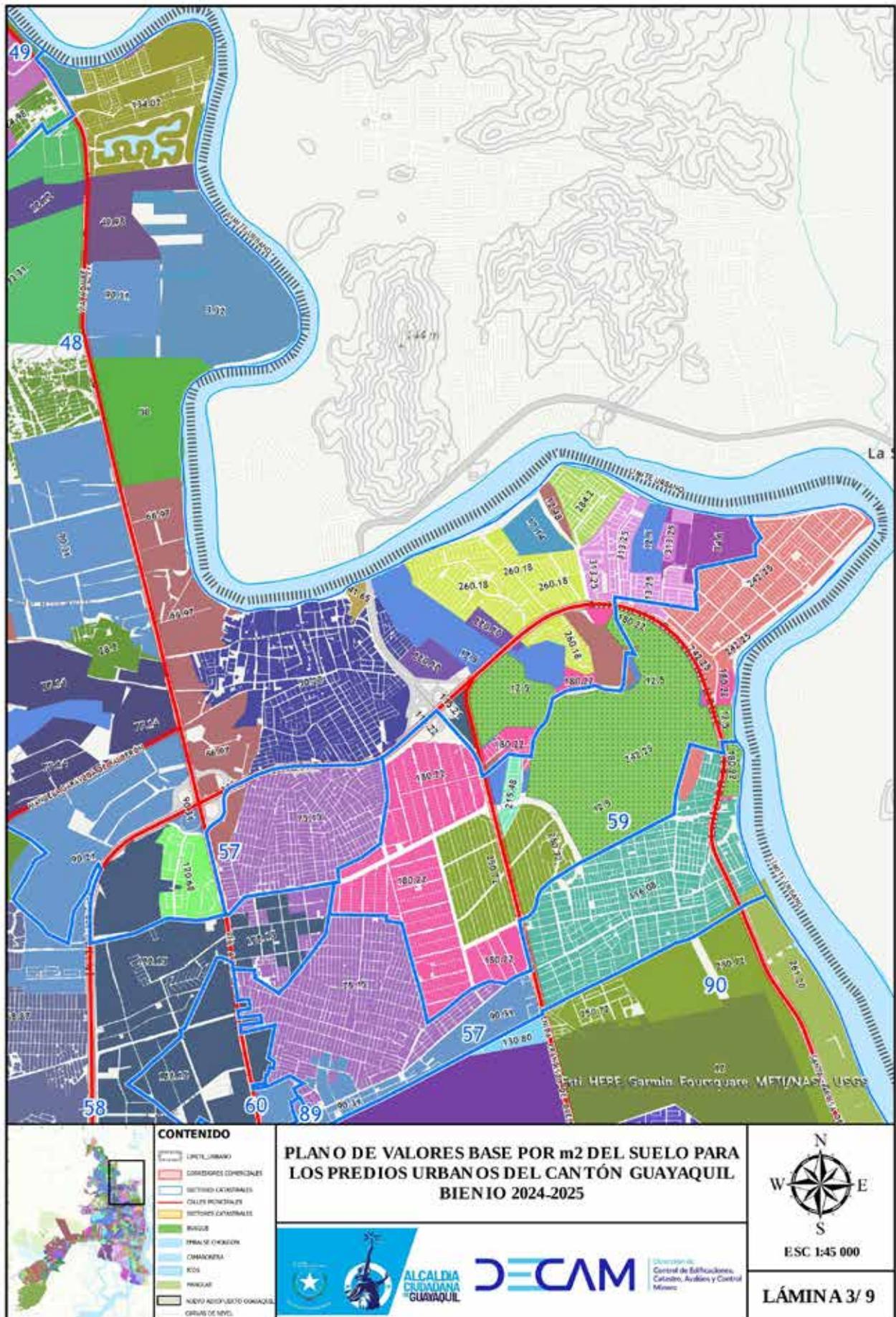
 **DECAM**

Comisión de  
Control de Edificaciones,  
Catastro, Avales y Control  
Municipal

N  
W  E  
S

ESC 1:45 000

**LÁMINA 2 / 9**





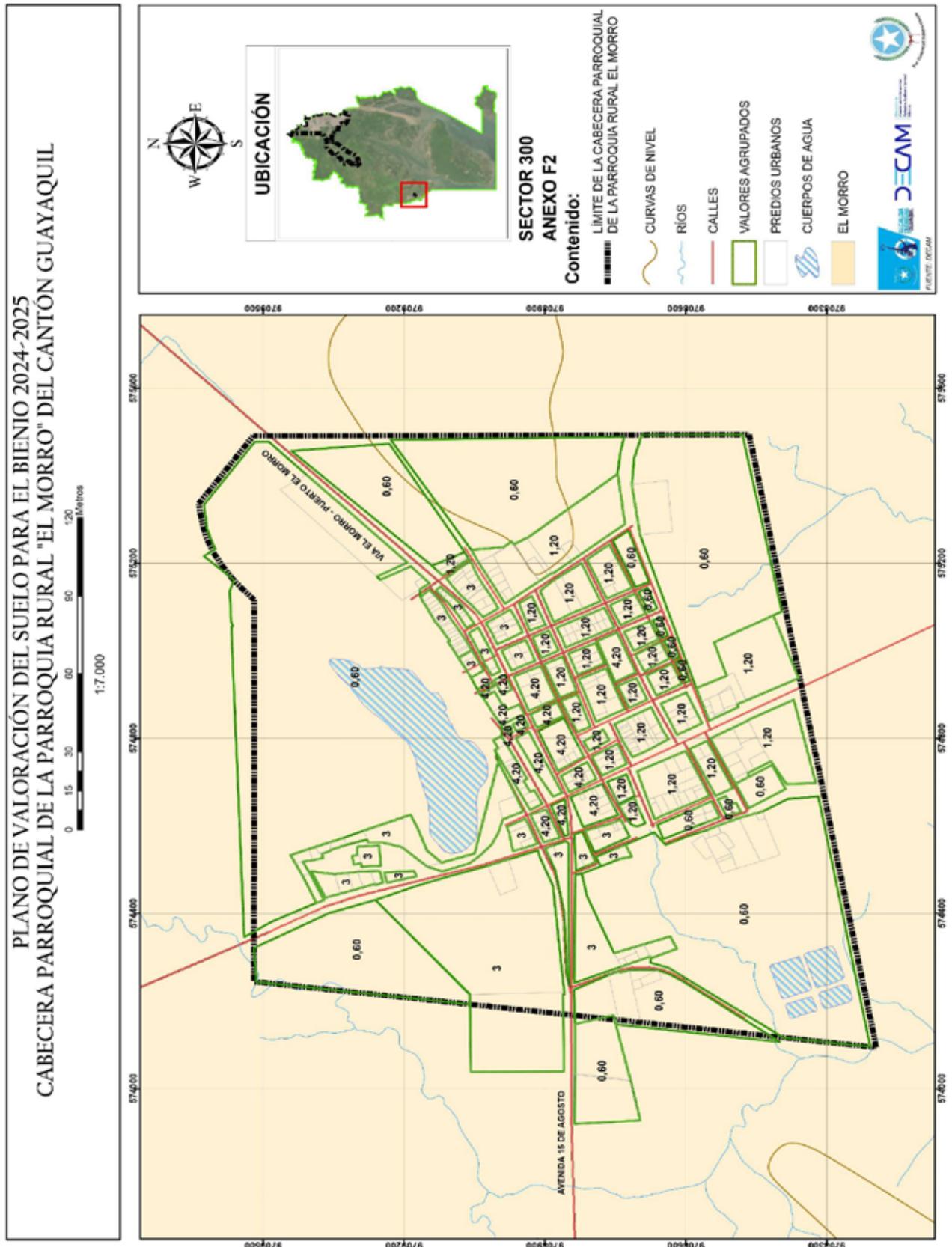






### ANEXO F2

## PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL EL MORRO, BIENIO 2024-2025.

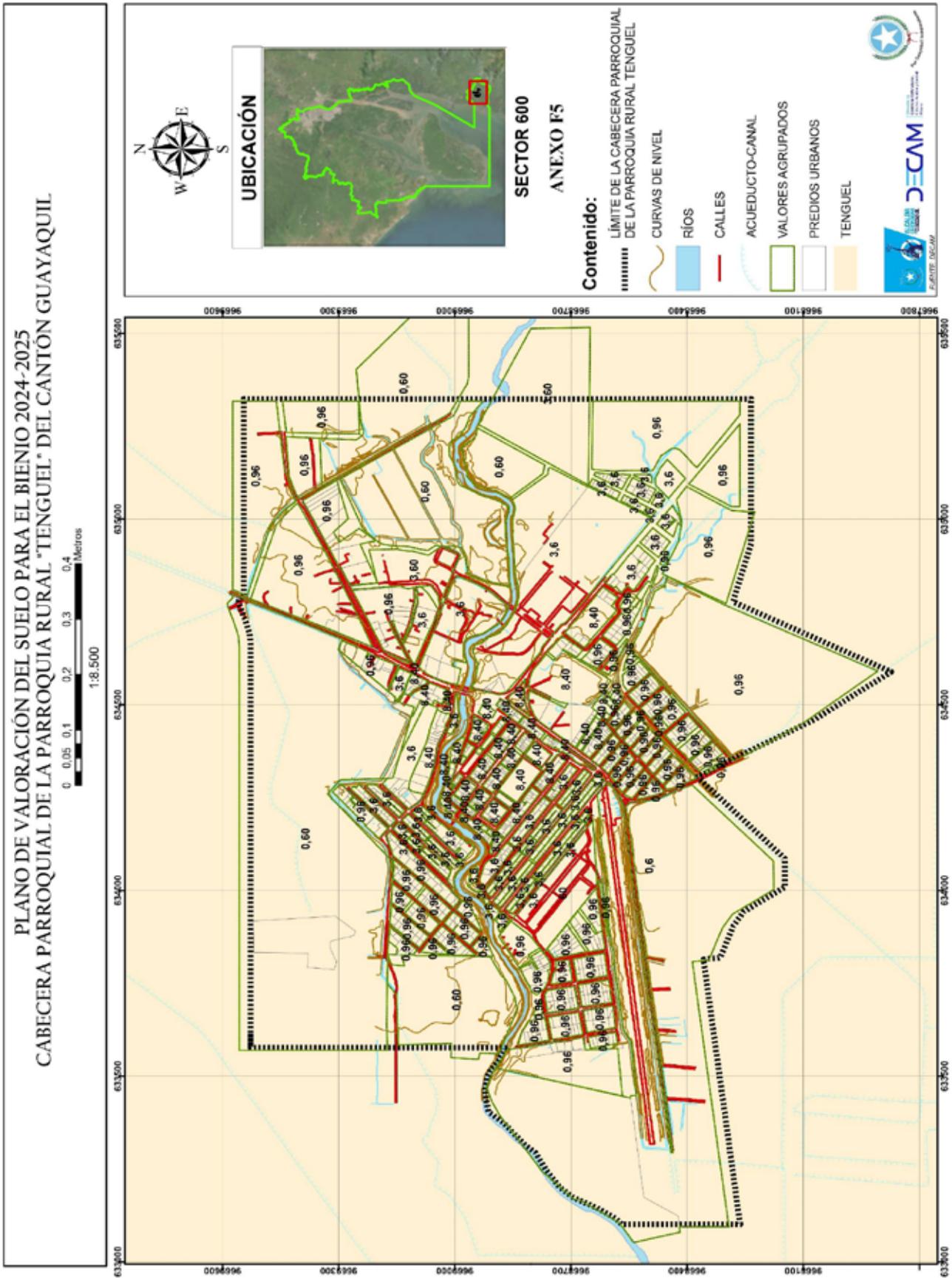






### ANEXO F5

## PLANO DE VALORACION DE SUELO DE LA CABECERA PARROQUIAL DE LA PARROQUIA RURAL TENGUEL, BIENIO 2024-2025.





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



### EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

#### CONSIDERANDO:

- QUE**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, al igual que lo determina el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- QUE**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 9 prescribe como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- QUE**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375 numeral 2 prevé que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado;
- QUE**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que corresponde de manera obligatoria a los gobiernos autónomos descentralizados actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de la actualización solicitada por el propietario, a su costa;
- QUE**, el artículo 492 ibídem, dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;
- QUE**, el artículo 494 del COOTAD, prescribe que las municipalidades deben mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, debiendo los bienes inmuebles constar en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;
- QUE**, de conformidad con el artículo 496 del COOTAD, las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;
- QUE**, el artículo 497 del COOTAD, consagra que, una vez realizada la actualización de los avalúos, se deberá revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio, en observancia de los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;
- QUE**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo norma y regula los nuevos procedimientos a llevar a cabo dentro del ámbito de las competencias municipales, relacionados a la actualización del Catastro nacional;
- QUE**, mediante oficio No. **DECAM-2023-35762** de fecha 01 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, remitió a la Máxima



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



Autoridad Municipal el borrador del proyecto de la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”; y, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”. Tal particular, fue remitido por la Máxima Autoridad Municipal a la Procuraduría Síndica Municipal a través del oficio No. **AG-AAA-2023-5132** de fecha 04 de diciembre de 2023;

**QUE**, mediante el oficio No. **DCGYAC-2023-347** de fecha 05 de Diciembre de 2023, a través del cual la Subdirectora de Control de Gestión y Aseguramiento de la Calidad indica a la Máxima Autoridad Municipal -entre otros- que el citado proyecto de ordenanza, “no afecta ni afecta la estructura institucional ni la de los órganos y entes de la Gran Corporación Municipal, sin embargo, si constituye la creación de un nuevo procedimiento interno perteneciente a la Dirección de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, por lo que, se hace necesario que una vez publicada la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, solicite a esta Dirección la creación del respectivo manual de procedimientos. (...)”;

**QUE**, mediante oficio No. **DECAM-2023-36041** de fecha 04 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero en conjunto con el Director Financiero, remitieron a la Máxima Autoridad Municipal el borrador del proyecto de la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”; y, la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”. Tal particular, fue remitido por la Máxima Autoridad Municipal a la Procuraduría Síndica Municipal a través del oficio No. **AG-AAA-2023-05169** de fecha 05 de diciembre de 2023; y,

**QUE**, mediante oficio No. **DECAM-2023-36852** de fecha 08 de diciembre de 2023, el Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero en conjunto con el Subdirector de Catastro, remitieron a la Procuraduría Síndica Municipal:

“(…) Por lo antes expuesto, esta Dirección expresa únicamente su conformidad de actualizar la denominación de la Ordenanza relacionada con los predios Rurales, por el siguiente texto: “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025**”.

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

### EXPEDIR:

La **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”**



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



### CAPÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer el régimen jurídico y técnico para la actualización y conformación del inventario catastral, a fin de organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del Cantón Guayaquil para el bienio "2024 - 2025".

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

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

- 3.1.- Las tablas que contienen los valores base por hectárea (Has.) de tierra según la capacidad de uso de la tierra (clases), y zona de influencia.
- 3.2.- Las tablas que contienen los valores base por metro cuadrado (m<sup>2</sup>.) de suelo aplicados a los predios de uso, recreacional, industrial, comercial y habitacional.
- 3.3.- Tablas que contienen los factores de corrección.
- 3.4.- Tabla con valores base de metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de construcción.
- 3.5.- El plano de valores base por hectárea del suelo de acuerdo a la capacidad, uso de la tierra y zona de influencia.
- 3.6.- Los planos de valores de explotación bioacuática y de cultivos de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Posorja, Puná, Tenguel y suelo rural de expansión urbana.

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

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

**Artículo 5.- Aspectos Tributarios.-** Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Subdirección de Catastro a través del sistema informático, la Dirección Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad rural, respecto del bienio 2024-2025 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del tres por mil (3‰), según lo dispuesto en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



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



El valor total que paguen los sujetos pasivos del impuesto predial y adicionales, se mantendrá en el bienio 2024-2025, es decir, no tendrá incremento; salvo los casos que, por consecuencias de las actualizaciones de los avalúos, sufran variaciones.

### CAPÍTULO II DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

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

- 6.1. Aspectos jurídicos:** Corresponde al registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles instrumentados e inscritos en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón a través de escrituras públicas; Presentaciones de Títulos; Providencias de Adjudicaciones; y, otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación de respaldo, se asignará el correspondiente código catastral predial rural.
- 6.2. Aspectos físico-técnicos:** Corresponde al registro de los linderos, mensuras, superficie, coordenadas y demás características y/o actividades presentes en el predio tales como edificios, construcciones, cultivos, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras, actividades de explotación sujetas a tributo, curvas de nivel, vías de acceso y los elementos físicos que existieran en el lote, de acuerdo con la información georreferenciada en coordenadas de Proyección UTM, Datum WGS-84 o en el Sistema de Coordenadas Geocéntrico para las Américas (SIRGAS); esta información constará como documento habilitante previo a la validación realizada por la Municipalidad, para la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de todo título de transferencia de dominio de los predios rurales, que se ingresará de forma sistemática en la base de datos alfanumérica del catastro rural.

Las Providencias de Adjudicaciones, Presentaciones de Título y Expropiaciones que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) o sus similares, cumplirán los aspectos arriba mencionados, la cual será debidamente certificada por su respectiva cartera de Estado.

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

- 7.1. El catastro de la propiedad rural.** - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un registro o código catastral, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.
- 7.2. El registro individual del predio.** - Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral, mediante registros catastrales o códigos catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica; contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:



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



- 7.2.1. Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil con su respectiva identificación.
- 7.2.2. Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad en los que consta la información sobre las construcciones y elementos físicos existentes, debidamente georreferenciados en el Sistema de Coordenadas proyección UTM, Datum WGS84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).
- 7.2.3. Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones. Incluye: áreas según escritura y levantamiento, valor por hectárea y por metro cuadrado, avalúo, factores de corrección y levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).
- 7.2.4. El código catastral, según lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastros vigente o la que se dictare para el efecto de la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural, se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, quedando estructurado de la siguiente manera:

Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono Catastral	Predio
-----------	--------	-----------	------	--------	--------------------	--------

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

- 7.3.1 Levantamientos topográficos georreferenciados con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), en el cual se representen las curvas de nivel del terreno, las construcciones y demás elementos existentes, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.), (R.T.K) o estaciones totales.
- 7.3.2 Fotografías aéreas.
- 7.3.3 Cartografía digital a nivel del predio y sus edificaciones.

**Artículo 8.- El valor de la Propiedad.-** Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, así como también los cultivos, infraestructura bioacuática y demás elementos físicos existentes en el predio. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios, de conformidad con lo establecido en el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

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



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



**8.1.2 Valor base.** - Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas rurales del Cantón, se aplicarán los valores bases del suelo por hectárea de acuerdo con la zona de influencia, capacidad uso de la tierra (CLIRSEN). TABLA # 1

**TABLA 1**

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

<b>ZONA 3</b>	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2024-2025
	SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA	PREDIOS AGRÍCOLAS (ANTES PASCUALES)	II	\$13.868,10
III			\$12.606,50	
IV			\$10.337,90	
V			\$8.572,80	
VI			\$6.933,10	
VII			\$5.673,40	
VIII			\$5.042,60	
PREDIOS AGRICOLAS (ANTES CHONGON)			II	\$8.804,60
		III	\$8.004,70	
		IV	\$6.564,50	
		V	\$5.443,50	
		VI	\$4.402,30	
		VII	\$3.602,40	
VIII		\$3.201,50		

<b>ZONA 4</b>	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2024-2025
	SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-SALINAS (ANTES CHONGON)	II	\$15.931,50
III			\$14.483,70	
IV			\$11.876,90	
V			\$9.849,60	
VI			\$7.966,70	
VII			\$6.517,00	
VIII			\$5.793,10	
PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA GUAYAQUIL-SALINAS Y PROGRESO-PLAYAS			II	\$10.621,00
		III	\$9.655,80	
		IV	\$7.917,30	
		V	\$6.566,40	
		VI	\$5.310,50	
		VII	\$4.345,30	
VIII		\$3.862,70		
POSORJA	PREDIOS UBICADOS A 1 KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PLAYAS - DATA - POSORJA	II	\$10.556,40	
		III	\$9.596,90	
		IV	\$7.869,80	
		V	\$6.526,50	
		VI	\$5.278,20	
		VII	\$4.318,70	
		VIII	\$3.838,00	



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



<b>ZONA 5</b>	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2024-2025
	<b>JUAN GÓMEZ RENDÓN</b>	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO PLAYAS	II	\$8.736,20
			III	\$7.942,00
			IV	\$6.513,20
			V	\$5.399,80
			VI	\$4.368,10
			VII	\$3.573,90
			VIII	\$3.176,80
			<b>MORRO</b>	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA PROGRESO-PLAYAS, NI LOS MANGLARES
	III	\$6.353,60		
	IV	\$5.209,80		
	V	\$4.320,60		
	VI	\$3.494,10		
	VII	\$2.859,50		
	VIII	\$2.542,20		
	<b>POSORJA</b>	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA DATA POSORJA, NI LOS MANGLARES		
			III	\$5.217,40
			IV	\$4.276,90
			V	\$3.547,30
			VI	\$2.869,00
			VII	\$2.348,40
			VIII	\$2.086,20
			<b>TENGUEL</b>	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS AL PIE DE LA VÍA TRONCAL DE LA COSTA, NI LOS MANGLARES
	III	\$5.217,40		
IV	\$4.276,90			
V	\$3.547,30			
VI	\$2.869,00			
VII	\$2.348,40			
VIII	\$2.086,20			
<b>PUNÁ</b>	NO SE CONSIDERAN LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS MANGLARES	II		
		III	\$2.965,90	
		IV	\$2.432,00	
		V	\$2.015,90	
		VI	\$1.630,20	
		VII	\$1.333,80	
		VIII	\$1.185,60	

<b>ZONA 6</b>	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2024-2025
	<b>TENGUEL</b>	PREDIOS UBICADOS A 1KM., A AMBOS LADOS DE LA VÍA PANAMERICANA	II	\$8.367,60
			III	\$7.607,60
			IV	\$6.237,70
			V	\$5.173,70
			VI	\$4.183,80
			VII	\$3.423,80
			VIII	\$3.043,80



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



<b>ZONA 7</b>	PARROQUIA	DESCRIPCIÓN	CLASE DE TIERRA	VALOR BASE POR Ha. 2024-2025
	<b>SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA</b>	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA (ANTES CHONGON)	II	\$2.207,80
			III	\$2.006,40
			IV	\$1.645,40
			V	\$1.364,20
			VI	\$1.103,90
			VII	\$902,50
			VIII	\$801,80
	<b>MORRO</b>	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10
			III	\$1.605,50
IV			\$1.316,70	
V			\$1.090,60	
VI			\$883,50	
VII			\$722,00	
VIII			\$642,20	
<b>POSORJA</b>	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10	
		III	\$1.605,50	
		IV	\$1.316,70	
		V	\$1.090,60	
		VI	\$883,50	
		VII	\$722,00	
		VIII	\$642,20	
<b>PUNÁ</b>	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$2.207,80	
		III	\$2.006,40	
		IV	\$1.645,40	
		V	\$1.364,20	
		VI	\$1.103,90	
		VII	\$902,50	
		VIII	\$801,80	
<b>TENGUEL</b>	PREDIOS UBICADOS EN MANGLARES Y ÁREA MONTAÑOSA	II	\$1.765,10	
		III	\$1.605,50	
		IV	\$1.316,70	
		V	\$1.090,60	
		VI	\$883,50	
		VII	\$722,00	
		VIII	\$642,20	



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



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

**TABLA 2**

### 2.1 CUADRO DE VALORES POR m<sup>2</sup> PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO RECREACIONAL, INDUSTRIAL Y COMERCIAL

RANGO SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )			VALOR POR m <sup>2</sup> 2024-2025
PARROQUIA	DESDE	HASTA	
SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA (ANTES PASCUALES Y CHONGON) Y POSORJA	1 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$3,04
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$2,66
	10.001 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$2,28
	30.001 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	\$1,90
	50.001 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$1,33
JUAN GÓMEZ RENDÓN TENGUEL	1 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$2,47
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$2,09
	10.001 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$1,71
	30.001 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	\$1,33
	50.001 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$0,95
EL MORRO	1 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$1,90
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$1,52
	10.001 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$1,14
	30.001 m <sup>2</sup>	50.001 m <sup>2</sup>	\$0,76
	50.001 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$0,57
PUNÁ (ESTUARIO)	1 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$1,33
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$1,14
	10.001 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	\$0,95
	30.001 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	\$0,57
	50.001 m <sup>2</sup>	EN ADELANTE	\$0,19



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



### 2.2 CUADRO DE VALORES POR m<sup>2</sup> PARA LOS PREDIOS RURALES DE USO HABITACIONAL

PARROQUIA	DEFINICIÓN Y CONTENIDO	RANGO SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		VALOR POR m <sup>2</sup> 2024-2025
		DESDE	HASTA	
SUELO RURAL DE LA CABECERA CANTONAL Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DE GUAYAQUIL (ANTES PASCUALES Y CHONGON)	SE CONSIDERA LOTES DE USO HABITACIONAL A AQUELLOS LOTES MENORES A 10,000 M <sup>2</sup> = 1 HA Y QUE NO TENGA ACTIVIDAD AGRICOLA	1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$3,51
		1.001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$3,01
		5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$2,51
POSORJA		1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$3,22
		1,001 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	\$2,93
		2,001 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	\$2,66
		3,001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$2,47
		5,001 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>	\$2,28
JUAN GÓMEZ RENDÓN		1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$2,53
		1.001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$2,30
		5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$2,00
TENGUEL		1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$3,22
		1,001 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	\$2,93
		2,001 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	\$2,66
		3,001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$2,47
	5,001 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>	\$2,28	
EL MORRO	1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$1,52	
	1.001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$1,33	
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$1,14	
PUNÁ (ESTUARIO)	1 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	\$0,76	
	1.001 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	\$0,57	
	5.001 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	\$0,38	

8.1.3.1. Los lotes ubicados en suelo rural de expansión urbana y que pasan a formar parte de una urbanización o parcelación de acuerdo a la Ordenanza Sustitutiva de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, serán tratados como predios urbanos para fines tributarios.

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



### 8.1.4 Características de las clases de tierra TABLA # 3

**TABLA 3**

CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES DE TIERRA									
CLASE	AGRÍCOLA	RELIEVE	PROFUNDIDAD	DRENAJE	RETENCIÓN DE AGUA	PERMEABILIDAD	FERTILIDAD	EROSIÓN	PUNTAJES
II	ALGUNAS LIMITACIONES	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA A MUY PROFUNDA	DE BUENO A MEDIO	DE ALTA A MEDIANA	LENTA	DE POBRE A MEDIO	EROSIÓN LIGERA	DE 56 A 67
III	REQUIERE APLICACIONES RIGUROSAS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 25%	MODERADAMENTE PROFUNDA	MODERADAMENTE PROFUNDO	DE BAJA A MUY ALTA	DE LENTA A ALTA	POBRE	EROSIÓN MODERADA O SEVERA	DE 47 A 55
IV	MUY LIMITADA UTILIZADA EN CULTIVOS PERENES Y TRANSITORIOS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 30%	MODERADAMENTE PROFUNDA	EXCESIVO O POBRE	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 3	DE 38 A 46
V	NO APTA PARA CULTIVO, BUENAS PARA BOSQUES Y PASTOS	RELIEVE PLANO INFERIOR AL 30%	SUPERFICIALES	EXCESIVO O POBRE	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	DE MUY POBRE A POBRE	MAYOR TENDENCIA A LA EROSIÓN QUE LA CLASE 4	DE 19 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 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 LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	EROSIÓN SEVERA A MODERADA	DE 9 A 19
VIII	DE GRANDES LIMITACIONES SOLO PARA VIDA SILVESTRE, RECREACIONAL Y PRESERVACIÓN DE CUENCAS	MUY ESCARPADA O NUNDADA	MUY SUPERFICIALES	EXCESIVO A MUY LENTO	EXCESIVA A MUY BAJA	DE LENTA A MUY RÁPIDA	MUY POBRE	MUY SEVERA	DE 1 A 8

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

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

**8.1.7** Estos valores de suelo están considerados en base a las características del Lote (Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial PDOT y El Plan de Uso de gestión de Suelo PUGS, publicado mediante Registro Oficial No.1697 con fecha 30 de septiembre del 2021), los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.



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



- 8.1.8** Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo del caso, para lo cual, el/los propietario/s o representante podrá solicitar una revisión y/o reevaluó adjuntando obligatoriamente el informe de avalúo realizado y firmado por un Perito calificado por la Superintendencia de Bancos y/o Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Asociación Ecuatoriana de Peritos Avaluadores, que contendrá el respectivo levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS) y fotografías aéreas actualizadas, informe que será evaluado por esta municipalidad y de ser pertinente se procederá con el reevaluó solicitado.

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

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

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

- 8.1.10** Para los predios rurales localizados en los sectores sujetos a legalización y regularización, de acuerdo a leyes, ordenanzas y demás normativas que regulen tales procesos, el valor del suelo para efectos de la indemnización será el que tales normas establezcan, y el valor del suelo para efectos de avalúos será establecido conforme a la presente ordenanza.

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

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



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



**TABLA 4**

### FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

CARACTERÍSTICAS	RANGO DE VALORES BIENIO 2024-2025	
	DESDE	HASTA
<b>FORMA</b> (REGULAR - IREGULAR)	0,85	1,10
<b>TAMAÑO</b> (POR RANGOS DE TAMAÑO)	0,80	1,20
<b>VÍAS DE ACCESO POR SU DISTANCIA E IMPORTANCIA</b> PRIMER ORDEN - SEGUNDO ORDEN - TERCER ORDEN - NINGUNA	0,70	1,20
<b>INFRAESTRUCTURA</b> SERVICIOS BASICOS (AGUA POTABLE - ENERGIA ELECTRICA - ALCANTARILLADO)	0,75	1,20
<b>UBICACIÓN POR ZONA DE INFLUENCIA</b> EN FUNCION DE SU LOCALIZACION	0,70	1,30
<b>TOPOGRAFIA</b> (PLANO - ONDULADO - QUEBRADO - ACCIDENTADO - MUY ACCIDENTADO)	0,70	1,15
<b>PROPORCION</b> (RELACION - FRENTE - FONDO)	0,85	1,20
<b>ACCESIBILIDAD DE RIEGO</b> (PERMANENTE - TEMPORAL - SIN RIEGO)	1,00	1,50

Además, para la aplicación de estos factores se considerará lo establecido en el PLAN DE DESARROLLO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2019 -2023 y, en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS), publicado en el Registro Oficial No. 1697 con fecha 30 de septiembre del 2021.

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

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

**8.2.2** Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas se establece de acuerdo con las tipologías constructivas aprobadas ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025".



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



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

**TABLA 5**

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

CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA	TIPO DE EDIFICACIÓN PROPUESTA		VALORES 2024-2025
	INFRAESTRUCTURAS BIOACUÁTICA "CAMARONERAS"	EXCELENTE	\$ 20.000,00 X ha
		BUENA	\$ 15.000,00 X ha
		REGULAR	\$ 10.000,00 X ha

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

CULTIVOS	CULTIVOS	DEFINICION	VALOR POR ha. 2024-2025	
			DESDE	HASTA
	<b>CACAO</b>	Se considera la valoración ya que son aptos para producir múltiples cosechas recolectables económicamente por varios años.	\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	<b>CAFÉ</b>		\$ 2.000,00	\$ 5.000,00
	<b>BANANO</b>		\$ 3.000,00	\$ 7.000,00
	<b>MANGO</b>		\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	<b>CAÑA DE AZUCAR</b>		\$ 3.000,00	\$ 4.000,00
	<b>TECA</b>		\$ 3.000,00	\$ 30.000,00
	<b>UVA</b>		\$ 6.000,00	\$ 9.000,00
	<b>PITAHAYA</b>		\$ 15.000,00	\$ 18.000,00

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

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



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



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

### CAPÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

**Artículo 10.-** Las personas naturales o jurídicas, que adquieran en legal y debida forma el dominio de un bien inmueble dentro del límite rural del Cantón Guayaquil, están obligadas a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil previo al cumplimiento de la norma secundaria, así como, están obligadas a adjuntar al instrumento público, el levantamiento topográfico georreferenciado previamente validado por esta municipalidad.

Las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio y las Resoluciones de Presentación de Título, Providencia de Adjudicación o Expropiación emitidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), quien haga sus veces o similares, que declaren derechos sobre un bien inmueble rural, deberán sujetarse al procedimiento establecido en el art. 17 y art. 18 de la presente ordenanza.

**Artículo 11.-** Para el caso de predios que cuente con un proceso de validación del levantamiento topográfico georreferenciado realizado previamente por la Subdirección de Catastro, solo será necesario adjuntar el certificado de avalúo actualizado al instrumento público de transferencia de dominio.

**Artículo 12.-** Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, pero no catastradas, y en las cuales no se detallen linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno deberán acogerse a la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado para su ingreso al catastro rural de esta municipalidad.

**Artículo 13.-** Los predios que se ubiquen geográficamente dentro del límite Cantonal de Guayaquil y se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de otro Cantón, deberán acogerse a la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado para su ingreso al catastro rural de esta municipalidad.

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

**Artículo 14.-** Para realizar el proceso de validación del levantamiento topográfico, el o los propietarios están obligados a:

1. Presentar un levantamiento topográfico georreferenciado del terreno, que contenga la siguiente información: (Ver ANEXO A)



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



- Cuadro de coordenadas de los hitos que delimitan el predio, en proyección U.T.M. Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS)
  - Cuadro con el detalle de linderos, mensuras y superficie del terreno (en caso de existir diferencias de medidas entre la información inscrita en el Registro de la Propiedad y el terreno, se deberá realizar un cuadro individual para cada información)
  - Cuadro de diferencia de áreas (únicamente si existen diferencias de medidas entre la información inscrita en el Registro de la Propiedad y el terreno en sitio)
  - Detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio; en caso de que el predio contenga cultivos, indicar su área y tipo; así como también, en predios destinados al uso bioacuático, indicar el área de su infraestructura (piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.); todo esto registrado en un cuadro de información.
  - Delimitación de las franjas de protección y/o servidumbre de las áreas afectadas por poliductos, acueductos, sistema nacional interconectado eléctrico, canal del trasvase, caminos públicos, entre otros; conforme lo establezcan los entes correspondientes y las normas legales aplicables a la materia.
  - Planimetría y altimetría del terreno (predios que presenten cotas de nivel superiores a 5 metros)
2. Respaldos digitales del levantamiento topográfico en formatos SHAPE, DWG o GDB.
  3. Presentar el registro fotográfico de los hitos fijos colocados in situ con sus respectivas coordenadas que delimitan al predio suscrito por el responsable técnico. (Ver ANEXO D. FORMATO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE HITOS COLOCADOS IN SITU)
  4. Presentar el registro fotográfico de las construcciones o demás elementos físicos declarados (edificaciones, cultivos, piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.), en donde se identifique la edificación a la cual corresponde cada fotografía, suscrito por el responsable técnico. (Ver ANEXO E. FORMATO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE CONSTRUCCIONES).

Para efecto de la verificación in situ, los hitos deberán estar debidamente visibles y delimitados; así como, los mismos deberán ser de fácil accesibilidad.

**Artículo 15.-** Toda Validación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero tendrá una vigencia de dos años a partir de la emisión del oficio por parte de la Subdirección de Catastro, para realizar el proceso de rectificación de escrituras, actualización de datos registrales o actos similares en el Registro de la Propiedad, con la finalidad de mantener actualizada la base de datos catastral conforme a la dinámica propia del territorio.



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



**Artículo 16.-** Para aquellos predios sin validar y en los cuales se solicite la emisión de Certificados de Avalúo y Registro, se procederá con su emisión donde se detallará las dimensiones y cabida que se describen en la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad además el Avalúo del mismo, haciendo constar esta observación de predio no validado en dicho documento, posterior a la revisión de la información detallada en el formulario de la **DECLARACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA, CULTIVOS Y/O INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA** (Ver ANEXO C. FORMATO DE FORMULARIO DE DECLARACION DE ACTUALIZACION DE DATOS).

Toda solicitud de emisión de Certificados de Avalúo y Registro de predio no validado, presentadas a la Subdirección de Catastro del GADM de Guayaquil deberán ser suscritas por el/los propietario/s. Así también, para predios cuyo propietario sea una compañía, será el representante legal de la misma, quien solicite el requerimiento y firme la declaración conjuntamente con el responsable técnico.

**Artículo 17.-** En caso de las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se asignará la correspondiente identificación catastral para efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, dicha identificación será única e irrepetible. Una vez inscrita la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, se procederá al ingreso en el Sistema de Catastro según la ubicación, linderos, mensuras y superficie detalladas en el plano aprobado por la autoridad competente dentro del proceso. En lo posterior, para el ingreso en el Sistema Geográfico Catastral deberá el o los propietarios realizar la Validación del Levantamiento Topográfico debiendo para el efecto atender lo descrito en el Artículo 14 de la presente ordenanza.

En aquellos casos en que las coordenadas detalladas en el levantamiento topográfico de las Sentencias de Prescripción Adquisitivas de Dominio que se va a catastrar demuestren que el predio se sobrepone parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar esa observación al realizar el catastro.

En los casos de Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio que consten con identificación catastral e inscritas en el Registro de la Propiedad, que no hayan realizado la Validación del predio y en los cuales se requiera del Certificado de Avalúos y Registro, se lo emitirá conforme a lo descrito en el Artículo 16 de la presente ordenanza.

**Artículo 18.-** En casos de validación y catastro de Resoluciones de Presentaciones de Título, Providencias de Adjudicaciones o Expropiaciones por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), quien haga sus veces o similares, se deberá presentar la documentación original emitida por la entidad o copias certificadas, la cual deberá contener las respectivas firmas y sellos de aprobación por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Toda Resolución de Presentación de Título, Providencia de Adjudicación o Expropiación emitidas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), quien haga sus veces o similares, deberá constar inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil. Para tal efecto, la Subdirección de Catastro del GADM de Guayaquil asignará la correspondiente identificación catastral para que se proceda con la inscripción ante el Registro de la Propiedad junto a las observaciones correspondientes. La identificación catastral será única e irrepetible, para lo cual se realizará la Verificación de las Coordenadas descritas en el Levantamiento Topográfico anexo a la Resolución de Presentación de título, la Providencia de Adjudicación o Expropiación por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), quien haga sus veces o similares; una vez



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



inscrito ante el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, se realizará el ingreso en el Sistema de Catastro y al Sistema Geográfico Catastral.

**Artículo 19.-** Los levantamientos topográficos a que se refiere este capítulo deberán ser validados a través de la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

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

**Artículo 20.-** En los casos de predios que posean un área que se encuentre afectada con sobreposición con otros títulos de propiedad, se manifestará la observación de sobreposición en los oficios emitidos por la Subdirección de Catastro, así como también en las observaciones de los Certificados de Avalúos y Registro emitidos posteriormente, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos.

**Artículo 21.-** Cuando exista sobreposición parcial entre dos o más títulos de dominio inscritos, los propietarios de cada predio podrán realizar la Validación en conjunto con la finalidad de acordar y establecer las delimitaciones comunes entre los predios. (Ver ANEXO B. FORMATO DE PLANO PARA VALIDACIÓN EN CONJUNTO).

**Artículo 22.-** Con respecto a los predios no catastrados, que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, en las cuales no se detallen linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, se asignará la correspondiente identificación catastral para efectos de actualización en el Registro de la Propiedad, dicha identificación es única e irrepetible; posteriormente para la actualización del Sistema Geográfico Catastral deberá realizar la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado.

**Artículo 23.-** Con respecto a los predios que se ubiquen geográficamente dentro del límite Cantonal de Guayaquil y se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad de un Cantón diferente, deberán acogerse a la validación de un levantamiento topográfico georreferenciado para su ingreso al catastro rural de esta municipalidad.

### CAPÍTULO IV DE LOS REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS

**Artículo 24.-** El interesado en realizar cualquiera de los trámites establecidos en la presente ordenanza, deberá presentar la documentación correspondiente a través de los canales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil disponga, para el efecto se servirá atender lo señalado a continuación:

#### **Para los casos de Validación de Levantamiento Topográfico de Predio Rural:**

- a) Copia de cédula de identidad del o los propietarios del predio y/o solicitante.
- b) Formulario de Solicitud para trámites que presta la Subdirección de Catastro y Avalúos.
- c) Carta de solicitud dirigida a la Subdirección de Catastro, detallando el trámite que desea realizar, con firma autógrafa original o electrónica del o de los propietarios del predio rural (Opcional).



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



- d) Poder notariado o Carta de Autorización en caso de ser solicitada por un tercero a nombre del o los propietarios o por uno de los propietarios en caso de existir copropiedad.
- e) Copia de escritura pública de propiedad del predio rural debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Historia de Dominio del predio rural emitida por el Registro de la Propiedad.
- g) Levantamiento Topográfico (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- h) Respaldos digitales del Levantamiento Topográficos en formato SHAPE, DWG o GDB (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- i) Registro Fotográfico de los hitos (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- j) Registro Fotográfico de los elementos existentes en sitio (edificaciones, construcciones, cultivos, piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.) (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- k) Copia de cédula de identidad del responsable técnico.
- l) En el sitio, el predio deberá contar con la correcta delimitación y accesibilidad a cada uno de los hitos para su verificación (detalle en art. 11, de la Ordenanza vigente)

### **Para los casos de Actualización Catastral y/o Emisión de Certificado de Avalúos y Registro de Predio No Validado:**

- a) Copia de cédula de identidad del o los propietarios del predio y/o solicitante.
- b) Formulario de Solicitud para trámites que presta la Subdirección de Catastro y Avalúos
- c) Carta de solicitud dirigida a la Subdirección de Catastro, detallando el trámite que desea realizar, con firma autógrafa original o electrónica del o de los propietarios del predio rural (Opcional).
- d) Poder notariado o Carta de Autorización en caso de ser solicitada por un tercero a nombre del o los propietarios o por uno de los propietarios en caso de existir copropiedad.
- e) Copia de escritura pública de propiedad del predio rural debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Historia de Dominio del predio rural emitida por el Registro de la Propiedad.
- g) Levantamiento Topográfico (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- h) Respaldos digitales del levantamiento topográficos en formato SHAPE, DWG o GDB (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- i) Copia de cédula de identidad del responsable técnico.
- j) Formulario de la declaración de edificación construida, cultivos y/o infraestructura bioacuática (detalle en art. 16, de la Ordenanza vigente)

### **Para los casos de Actualización Catastral y/o Emisión de Certificado de Avalúos y Registro de predio Validado:**

- a) Copia de cedula de identidad del o los propietarios del predio y/o solicitante.
- b) Formulario de Solicitud para trámites que presta la Subdirección de Catastro y Avalúos.
- c) Carta de solicitud dirigida a la Subdirección de Catastro, detallando el trámite que desea realizar, con firma autógrafa original o electrónica del o de los propietarios del predio rural (Opcional).
- d) Poder notariado o Carta de Autorización en caso de ser solicitada por un tercero a nombre del o los propietarios o por uno de los propietarios en caso de existir copropiedad.



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



- e) Copia de escritura pública de propiedad del predio rural debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Historia de Dominio del predio rural emitida por el Registro de la Propiedad.

### **Para los casos de Catastro de Adjudicaciones y/o Presentaciones de Título o Expropiaciones por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) o quien haga sus veces o similares:**

- a) Oficio de solicitud emitido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (M.A.G) del año en curso, debidamente sellado y firmado por el director o máxima autoridad del M.A.G
- b) Providencia de Adjudicación / Resolución de Presentación de Título / Expropiación, debidamente sellado y firmado por el funcionario de la entidad emisora
- c) Levantamiento Planimétrico debidamente sellado por el M.A.G. y firmado por el o los propietarios, técnico responsable y funcionario del M.A.G. (indicar nombres y apellidos, en el caso de los técnicos también se deberá indicar el número de Registro Profesional otorgado por la SENESCYT).
- d) Informe de Linderación firmado por el o los propietarios, técnico responsable y funcionario del M.A.G. (indicar nombres y apellidos, en el caso de los técnicos también se deberá indicar el número de Registro Profesional otorgado por la SENESCYT).
- e) Registro Fotográfico de Hitos, debidamente sellado por el M.A.G. y firmado el técnico responsable y funcionario del M.A.G. (indicar nombres, apellidos y número de Registro Profesional otorgado por la SENESCYT).
- f) Informe Técnico de Inspección debidamente sellado por el M.A.G. y firmado por el funcionario del M.A.G.
- g) Plan de Manejo emitido por el M.A.G., de ser el caso.

### **Para los casos de Catastro de Sentencias que declaren Prescripciones Adquisitivas de Dominio:**

- a) Copia de cédula de identidad del o los propietarios del predio y/o solicitante.
- b) Formulario de Solicitud para trámites que presta la Subdirección de Catastro y Avalúos.
- c) Carta de solicitud dirigida a la Subdirección de Catastro, detallando el trámite que desea realizar, con firma autógrafa original o electrónica del o de los propietarios del predio rural (Opcional).
- d) Poder notariado o Carta de Autorización en caso de ser solicitada por un tercero a nombre del o los propietarios o por uno de los propietarios en caso de existir copropiedad.
- e) En el sitio, el predio deberá contar con la correcta delimitación y accesibilidad a cada uno de los hitos para su verificación (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- f) Expediente del Título de Dominio otorgado por la autoridad competente que contenga toda la documentación habilitante (incorporando el Informe Pericial y Plano elaborado en el proceso) o su respectiva copia certificada

### **Para los casos de Reconstrucción de la Cadena de Transmisión de Dominio (Predios Inscritos en otro cantón):**

- a) Copia de cédula de identidad del o los propietarios del predio y/o solicitante.
- b) Formulario de Solicitud para trámites que presta la Subdirección de Catastro y Avalúos.
- c) Carta de solicitud dirigida a la Subdirección de Catastro, detallando el trámite que desea realizar, con firma autógrafa original o electrónica del o de los propietarios del predio rural (Opcional).



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



- d) Poder notariado o Carta de Autorización en caso de ser solicitada por un tercero a nombre del o los propietarios o por uno de los propietarios en caso de existir copropiedad.
- e) Copia de escritura pública de propiedad del predio rural debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Historia de Dominio del predio rural emitida por el Registro de la Propiedad.
- g) Levantamiento Topográfico (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- h) Respaldos digitales del levantamiento topográfico en formato SHAPE, DWG o GDB (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- i) Registro Fotográfico de los hitos (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- j) Registro Fotográfico de los elementos existentes en sitio (edificaciones, construcciones, cultivos, piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.) (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)
- k) Copia de cédula de identidad del responsable técnico.
- l) En el sitio, el predio deberá contar con la correcta delimitación y accesibilidad a cada uno de los hitos para su verificación (detalle en art. 14, de la Ordenanza vigente)

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA-** Para el presente Bienio, el valor del Impuesto Predial Rural que deberán cancelar los propietarios de dichos inmuebles será el mismo valor que pagaron en el Bienio anterior, con lo que dicho tributo no sufrirá ninguna variación; salvo los casos que, por consecuencias de las actualizaciones de los avalúos, sufran variaciones.

Los lotes que de acuerdo al “Plan de Desarrollo Cantonal”, de “Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil” y “Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023”, ingresarán con Clasificación F15 e identificación predial y código catastral urbano conservando las características de predio Rural hasta que el predio se vea favorecido por alguna obra pública que mejore sus características.

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

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

**TERCERA.-** Considérense como parte integrante de la presente ordenanza los anexos siguientes:

#### 3.1. ANEXOS DE PLANOS:

1. PLANO DE LAS CLASES DE TIERRA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
2. PLANO DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE TIERRA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
3. PLANO DE VALORES DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL.
4. PLANOS DE VALORES POR EXPLOTACIÓN BIOACUÁTICA Y DE CULTIVOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL.



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



### 3.2. ANEXOS DE FORMATOS:

- ANEXO A.- FORMATO DE PLANO DE VALIDACIÓN.
- ANEXO B.- FORMATO DE PLANO PARA VALIDACIÓN EN CONJUNTO.
- ANEXO C.- FORMATO DE FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS.
- ANEXO D.- FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO DE HITOS COLOCADOS IN SITU.
- ANEXO E.- FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA.-** Los requerimientos ingresados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su presentación.

### DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil [www.guayaquil.gov.ec](http://www.guayaquil.gov.ec), debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

**DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Aquiles Álvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS - KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO “2024-2025”**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 07 y 11 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS - KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**



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



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, **SANCIONO la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"**, y para su vigencia ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO "2024-2025"**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los dieciocho días del mes de diciembre del año 2023.- LO CERTIFICO.-

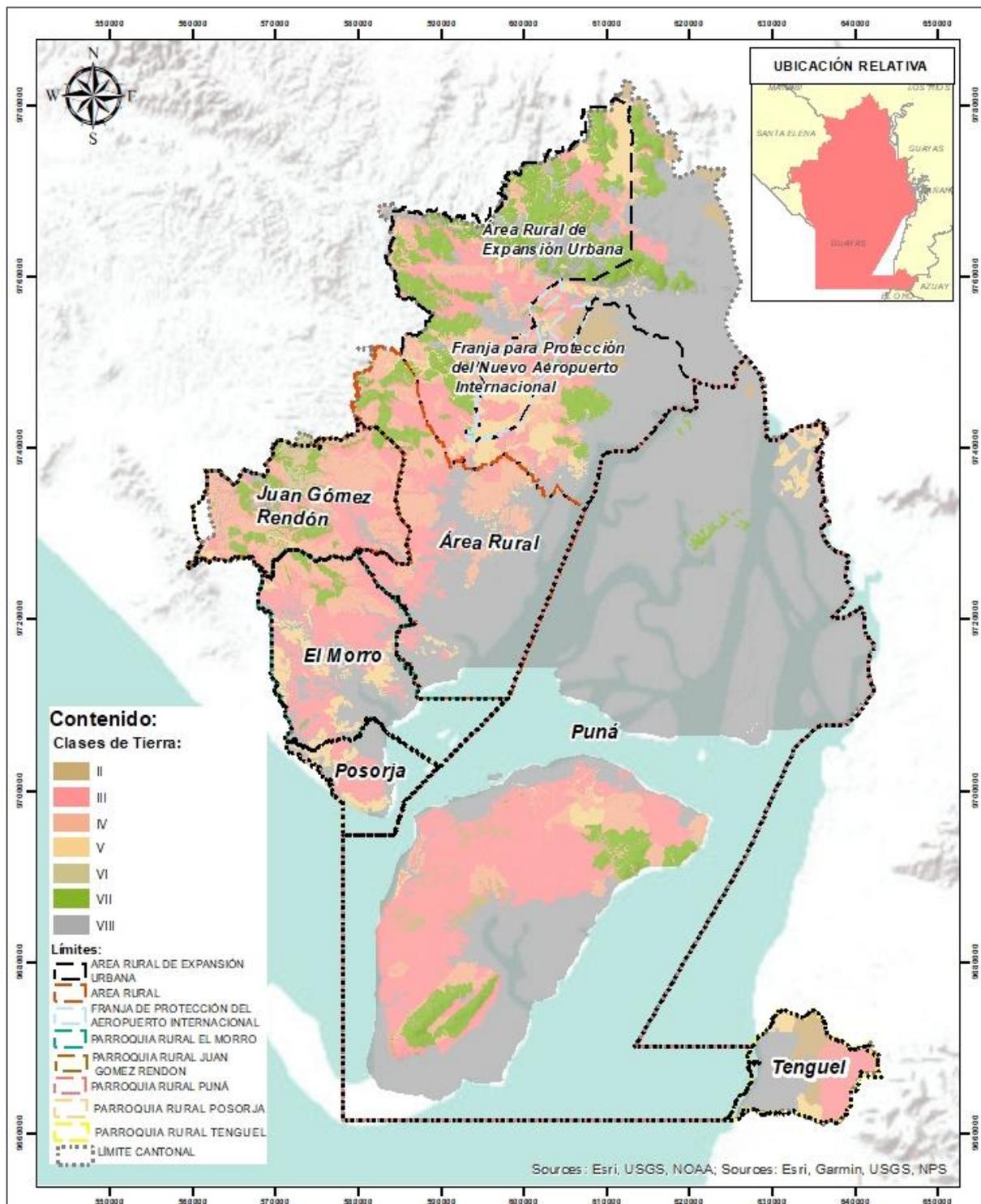
Guayaquil, 18 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

# **ANEXOS DE PLANOS**



**1. Clases De Tierra Del Área Rural Del Cantón Guayaquil**  
**“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”**



ALCALDÍA CIUDADANA GUAYAQUIL

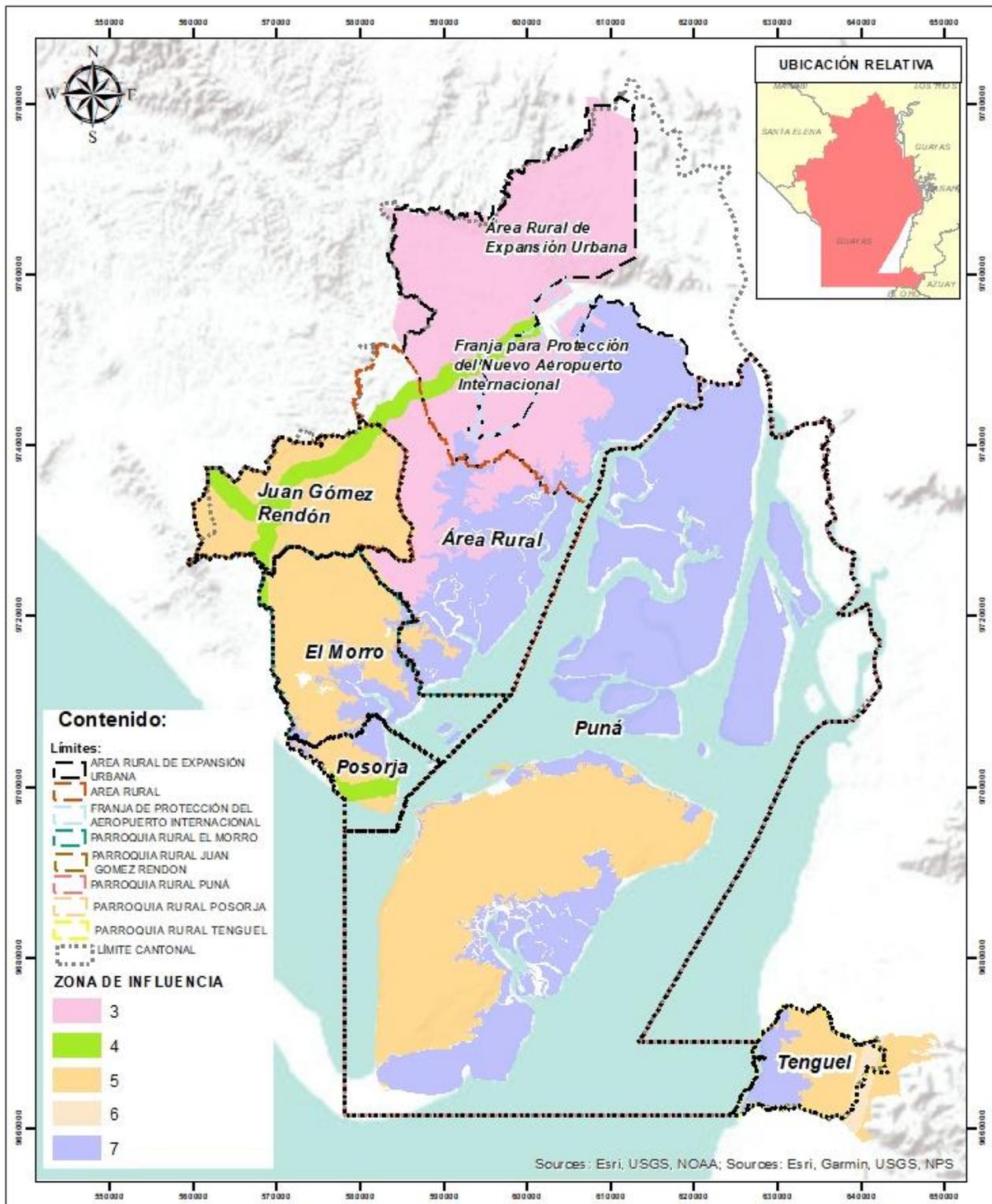
**DECAM**  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Directorio de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúo y Control Plástico

0 2,75 5,5 11 16,5 22 Metros



FUENTE: ÁREA DE CARTOGRAFÍA RURAL

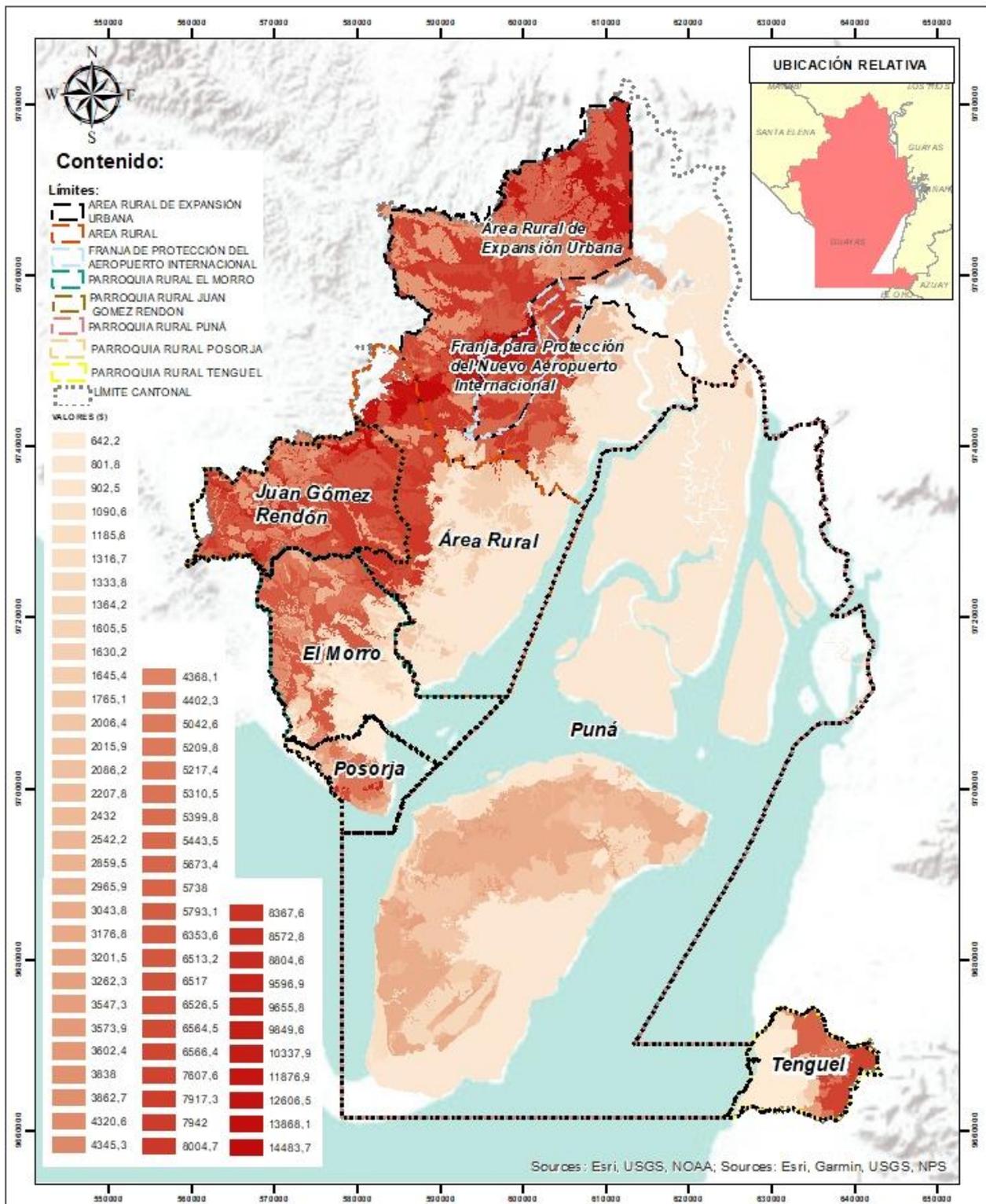


**2. Zonas De Influencia De Tierra Del Cantón Guayaquil**  
**“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”**



0 2 7.5 5.5 11 16.5 22  
 Meters

FUENTE: ÁREA DE CARTOGRAFÍA RURAL



**3. Valores del Suelo Rural Del Cantón Guayaquil**  
**“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES Y DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025”**



# **ANEXOS DE FORMATOS**

**ANEXO A.- FORMATO DE PLANO DE VALIDACIÓN**

**FORMATO DE VALIDACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS**

<p style="text-align: center;"><b>GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>UBICACIÓN</b></p> <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO CATASTRAL: IDENTIFICACION PREDIAL:</p> <p style="text-align: center;"><b>VALIDACIÓN DE PREDIO RÚSTICO</b></p> <p>PROPIETARIO (S):</p> <p style="text-align: right;"><small>* En caso de que el predio conste con varios copropietarios, deberá presentarse el plano firmado por todos los copropietarios. En caso de que el propietario de un predio sea una comunidad, el plano deberá contener la firma del representante legal de la misma.</small></p> <p style="text-align: right;">RESPONSABLE TÉCNICO: <small>INGENIERO (S) TOPOGRÁFICO (S)</small></p> <p>FECHA: _____ FECHA: _____</p>
<p style="text-align: center;"><b>GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>UBICACIÓN</b></p> <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO CATASTRAL: IDENTIFICACION PREDIAL:</p> <p style="text-align: center;"><b>VALIDACIÓN DE PREDIO RÚSTICO</b></p> <p>PROPIETARIO (S):</p> <p style="text-align: right;"><small>* En caso de que el predio conste con varios copropietarios, deberá presentarse el plano firmado por todos los copropietarios. En caso de que el propietario de un predio sea una comunidad, el plano deberá contener la firma del representante legal de la misma.</small></p> <p style="text-align: right;">RESPONSABLE TÉCNICO: <small>INGENIERO (S) TOPOGRÁFICO (S)</small></p> <p>FECHA: _____ FECHA: _____</p>
<p style="text-align: center;"><b>GRÁFICO SEGÚN ESCRITURAS</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO</b> ESC:</p>	<p style="text-align: center;"><b>UBICACIÓN</b></p> <p>PROVINCIA: CANTÓN: PARROQUIA: REGISTRO CATASTRAL: IDENTIFICACION PREDIAL:</p> <p style="text-align: center;"><b>VALIDACIÓN DE PREDIO RÚSTICO</b></p> <p>PROPIETARIO (S):</p> <p style="text-align: right;"><small>* En caso de que el predio conste con varios copropietarios, deberá presentarse el plano firmado por todos los copropietarios. En caso de que el propietario de un predio sea una comunidad, el plano deberá contener la firma del representante legal de la misma.</small></p> <p style="text-align: right;">RESPONSABLE TÉCNICO: <small>INGENIERO (S) TOPOGRÁFICO (S)</small></p> <p>FECHA: _____ FECHA: _____</p>

\* EN CASO DE EXISTIR DIFERENCIAS ENTRE EL ÁREA ESTABLECIDA EN LA ESCRITURA EN RELACIÓN CON EL CÁLCULO DE LAS MENSURAS INDICADAS EN LA MISMA, DEBERÁ DETALLAR UNA NOTA ACLARATORIA.

\* EN EL LEVANTAMIENTO PROYECTAR LOS POLÍGONOS DE LAS CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS EXISTENTES EN EL CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS. DETALLAR EN CADA LINDERO LOS SEGMENTOS QUE CONFORMAN LOS MISMOS E INDICAR SU SUMATORIA TOTAL. EJEMPLO: LINDERO NORTE (P1-P3) CON 20.00+5.50 = 25.50 M.

CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN ESCRITURAS RC: XXXX IP: XXXX		CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RC: XXXX IP: XXXX		CUADRO DE LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO RC: XXXX IP: XXXX		CUADRO DE COORDENADAS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO COORDENADAS UTM WGS - 84 17 S		CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIONES Y CULTIVOS		CUADRO DE DIFERENCIA DE ÁREAS	
LINDEROS	MENSURA	LINDEROS	MENSURAS	PUNTO	X	Y	DESCRIPCIÓN	CONSTRUCCIONES	ÁREA (HAS.)	ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
NORTE		NORTE: (P1-P3)	20,00+5,50 = 25,50 M.	1							
SUR		SUR: (P5-P7)		2							
ESTE		ESTE: (P3-P5)		3							
OESTE		OESTE: (P1-P7)		4			SEMBRÍO (CACA, BANANO, TECA, MANÍO, CAFÉ, CAÑAL DE AJUJAR, ETC.)				
ÁREA	? HAS.	ÁREA	? HAS.	5			PISCINAS				
				6			CAMARONERAS				
				7							
				8							
				9							



**ANEXO C.- FORMATO DE FORMULARIO DE DECLARACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE DATOS.**



SOLICITUD No.		
DÍA	MES	AÑO

DECLARACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSTRUIDA, CULTIVOS Y/O INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA

Tipo Persona	
Natural <input type="checkbox"/>	Jurídica <input type="checkbox"/>

Tipo de Declaración		
Edificación <input type="checkbox"/>	Cultivo <input type="checkbox"/>	Infraestructura Bioacuática <input type="checkbox"/>

DATOS DEL PROPIETARIO	Nombres y Apellidos (Razón Social)		C.I.RUC
	Nombres y apellidos de representante legal (solo si aplica)		C.I.RUC de representante legal
	Dirección Domiciliaria	Correo Electronico	Número de Teléfono

DATOS DE LA PERSONA AUTORIZADA	Tipo de Autorización		Nombres y Apellidos	C.I.RUC
	Autorizado <input type="checkbox"/>	Apoderado <input type="checkbox"/>		
	Dirección Domiciliaria		Correo Electronico	Número de Teléfono

Código Catastral		Dirección del Predio	Parroquia
REGISTRO CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PREDIAL		

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

Edificación Principal - CASA GUARDIAN		Edificación Anexo 1 - GARITA		Edificación Anexo 2 - PERGOLA	
Cantidad de Pisos		Cantidad de Pisos		Cantidad de Pisos	
Altura (metros)		Altura (metros)		Altura (metros)	
Área de construcción (m <sup>2</sup> )		Área de construcción (m <sup>2</sup> )		Área de construcción (m <sup>2</sup> )	
Construcción terminada		Construcción terminada		Construcción terminada	
Antigüedad de la edificación (años)		Antigüedad de la edificación (años)		Antigüedad de la edificación (años)	
Materiales de construcción		Materiales de construcción		Materiales de construcción	
Estructuras		Estructuras		Estructuras	
Paredes		Paredes		Paredes	
Pisos		Pisos		Pisos	
Sobrepisos/Acabados		Sobrepisos/Acabados		Sobrepisos/Acabados	
Cubierta		Cubierta		Cubierta	
Tumbado		Tumbado		Tumbado	

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

INFRAESTRUCTURA BIOACUÁTICA		
N° DE PISCINAS	ÁREA	ESTADO

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



#### DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL PROPIETARIO

Por medio del presente, Yo \_\_\_\_\_ con número de cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_ Representante legal del bien inmueble con registro catastral \_\_\_\_\_ identificación predial \_\_\_\_\_ ubicado en la Parroquia \_\_\_\_\_ en concordancia con la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2024-2025, en conocimiento de las implicaciones legales en cuanto a la falsedad de documentos o declaraciones ante la administración pública, de manera libre y voluntaria declaro:

1. Ser Representante legal del bien inmueble cuyo código catastral se describe en el formulario.
2. Que la edificación contruida no se encuentra en zona declarada de riesgo, no invade vía pública u otra propiedad privada, ésta en condiciones adecuadas para ser utilizada.

Además, declaro la cuenta de correo electrónico registrada en el presente formulario para recibir notificaciones por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

#### DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL RESPONSABLE TÉCNICO (Solo en el caso de declaración de construcción)

Por medio del presente, Yo \_\_\_\_\_ con número de cédula de ciudadanía N° \_\_\_\_\_ título legal y debidamente registrado en la plataforma web del Senescyt con código N° \_\_\_\_\_ declaro que la edificación presentada al Municipio de Guayaquil a través de este formulario, no representa riesgo a sus ocupantes o transeúntes; no invade vía pública u otra propiedad privada y se encuentra en condiciones adecuadas para ser utilizada.

Esta declaración se realiza de manera libre, voluntaria y bajo juramento que la información y documentos proporcionados se sujeten estrictamente a la verdad, dejando constancia que nos sometemos a las sanciones civiles, penales y administrativas que sean aplicables en caso de incurrir en falsedades.

**Nota:** La actualización catastral de la edificación declarada no implica que la Municipal de Guayaquil reconozca el cumplimiento de las normas técnicas de construcción por lo que, la Administración municipal se reserva el derecho de realizar todos los controles que considere pertinentes en ejercicio de sus competencias legales.

**IMPORTANTE:** Si la presentación de la declaración se realiza a través de la ventanilla universal virtual (a través del sitio web municipal), deberá enviar este formulario debidamente firmado y escaneado, en conjunto con los demás requisitos en formato .pdf.

#### FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

PROPIETARIO	RESPONSABLE TÉCNICO (Si aplica)	REPRESENTANTE LEGAL (Si aplica)

**ANEXO D. FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO DE HITOS COLOCADOS IN SITU**

<b>FOTO</b>	<b>HITO</b>
	PUNTO P-7 X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-7 X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-7 X: ***** Y: *****
INSERTE FOTO DEL HITO	PUNTO P-7 X: ***** Y: *****

## ANEXO E. FORMATO DE REGISTRO FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES Y/O INSTALACIONES

### EDIFICACIÓN N°1



EDIFICACIÓN	TIPO O CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	AREA (M2)
GALPON LIVIANO	METALICA	200

### EDIFICACIÓN N°2



EDIFICACIÓN	TIPO O CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	AREA (M2)
CAMPAMENTO	HORMIGON ARMADO Y BLOQUE	400



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



**EL M.I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL  
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**QUE**, la Municipalidad de Guayaquil ante la necesidad de actualizar las normas que permitan el desarrollo de los mercados y ordenamientos en el entorno según la categorización de los mismos, es necesario la permanente intervención integral de espacios públicos y privados manteniendo vinculado el uso de los inmuebles con actividades económicas complementarias y permitidas en cada área de influencia conformando zonas comerciales adecuadas, inmuebles con registro actualizado por edificación o solar, previniendo y controlando las actividades indiscriminadas, clandestinas, no compatibles, prohibidas, peligrosas, como de las que generen aglomeraciones, concurrencia masiva que generan impacto vial negativo, entre otras.

**QUE**, la ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO “LA BAHÍA”, aprobada por el Consejo Cantonal de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, el 21 de octubre de 1999 responde a un ordenamiento inicial efectuado, que demanda ser ampliado su ámbito de intervención y modificado sus normas.

**QUE**, es necesario tener regularizado el sector denominado “La Bahía”, que se rige bajo un polígono y normas vigentes que demandan su actualización, que el ordenamiento preexistente obedece a un proceso de regularización en los años 1998 al 2004, con la implementación de 4.400 puestos fijos que garantizó a los comerciantes no regularizados trabajo permanente, recuperación de calles aceras y soportales; mejoramiento urbano y regeneración urbana hasta la presente fecha.

**QUE**, tomando en cuenta el crecimiento poblacional que ha tenido la ciudad de Guayaquil en los últimos años y el incremento de comerciantes autónomos no regularizados, ubicados en las áreas públicas por todo el centro de la ciudad, creando incomodidad y desorden en la vía pública es necesario ampliar los espacios comerciales en “La Bahía”. Este creciente comercio no regularizado demanda ser atendido por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil según sus competencias, a efectos de que elabore planes



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



complementarios, proyectos, y soluciones de ejecución inmediata. Esto contempla considerar ámbitos nuevos de aplicación de espacios en el área de “La Bahía” y actualizar la normativa existente, adaptándola a la problemática actual.

**QUE**, este proyecto de “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA”, propone alternativas legales encaminadas a apoyar a sectores tanto de trabajadores como a sectores productivos, comerciales, y artesanales del Cantón.

**QUE**, mediante Oficio No. DACMSE-DIR-2023-5593, de fecha 06 de diciembre de 2023, el Director de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales, requirió a diferentes direcciones municipales su pronunciamiento respecto de la “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHIA”, trabajada en la mesa técnica de fecha 06 de diciembre de 2023.

**QUE**, las diferentes direcciones municipales emitieron su pronunciamiento a través de los siguientes oficios: **a)** Dirección de Justicia y Vigilancia (Oficio No. DJV-2023-1175); **b)** Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero (Oficio No. DECAM-2023-36597); **c)** Dirección de Control de Gestión y Aseguramiento de la Calidad (Oficio No. MEMO-DCGYAC-2023-352); **d)** Dirección Financiera Municipal (Oficio No. DF-2023-4309); **e)** Dirección de Planificación Urbana, Proyectos y Ordenamiento Territorial (Oficio No. DUPOT-2023-10302); **f)** Dirección Uso del Espacio y Vía Pública (Oficio No. DUEVP-2023-8334).



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



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

**CONSIDERANDO:**

- QUE,** el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República recoge el derecho de las personas a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como, a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 85 numeral 1, establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán bajo el principio de solidaridad;
- QUE,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- QUE,** el artículo 238 de la Carta Suprema, indica que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
- QUE,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente;
- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 283 que el sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo



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



garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir. El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios;

- QUE,** la Constitución de la República establece en el artículo 325 reconoce todas las modalidades de trabajo, en relación de dependencia o autónomas, con inclusión de labores de autosustento y cuidado humano; y como actores sociales productivos, a todas las trabajadoras y trabajadores;
- QUE,** la Constitución de la República establece en el tercer párrafo del artículo 329 que se el Estado reconocerá y protegerá el trabajo autónomo y por cuenta propia realizado en espacios públicos, permitidos por la ley y otras regulaciones. Se prohíbe toda forma de confiscación de sus productos, materiales o herramientas de trabajo;
- QUE,** el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera;
- QUE,** el artículo 3 letra d) del COOTAD reafirma el principio de subsidiariedad el cual supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos;
- QUE,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil) o (GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD;
- QUE,** el artículo 54 letra p) del COOTAD establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal, la de regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la



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



circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

- QUE**, el artículo 55 letra b) del COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- QUE**, el artículo 57 letra a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- lo siguiente: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- QUE**, en cumplimiento con lo dispuesto en el art. 60 letras a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil; y,
- QUE**, con fecha 22 de octubre de 1999 se sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial de la "ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO "LA BAHÍA".

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

### EXPIDE:

#### **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA**

**Artículo 1.-** Refórmese la denominación de "LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICOS, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO "LA BAHÍA" por la "LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO "LA BAHÍA".



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



**Artículo 2.-** Sustitúyase el texto del artículo 1 por el siguiente:

*“Art. 1.- Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza rigen para el comercio y servicios permitidos en el sector céntrico de la ciudad de Guayaquil conocido como la Bahía considerado con un área de ordenamiento municipal y de regeneración urbana, indicado en el polígono establecido en plano anexo 1, ubicado entre las siguientes calles:*

**AL NORTE:** Cristóbal Colón Fontanarrosa

**AL SUR:** Gómez Rendón

**AL ESTE:** Ribera del Río Guayas

**AL OESTE:** Noguchi

*En el ordenamiento de la Bahía en las aceras del polígono comprendido en la presente ordenanza entre las calles Colón, Gómez Rendón, Ribera del Río Guayas y Noguchi, no serán objeto de ninguna clase de ocupación por parte de comerciantes y /o afines.”.*

**Artículo 3.-** Sustitúyase el texto del artículo 3 por el siguiente:

*“Art. 3.- Del pago por la ocupación del espacio y/o vía pública en el sector denominado “La Bahía”.- La ocupación del espacio en el área pública intervenida por la Municipalidad de Guayaquil, en el sector denominado la Bahía, ubicado dentro de los límites establecidos en la presente ordenanza, generará un valor mensual de USD 4,25 dólares, por cada metro cuadrado de ocupación.*

*Este valor deberá ser pagado por el comerciante titular de manera trimestral, dentro de los 15 días previos a iniciar el periodo trimestral.”.*

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

*“Art. 4.- De la ocupación de la vía pública: Los permisos de ocupación de vía pública en el sector denominado en La Bahía, son intransferibles y deberán ser utilizados únicamente por el titular o por el operador alterno designado por el comerciante titular y debidamente autorizado por la Dirección de Aseo Cantonal, Mercados y Servicios Especiales. El operador alterno solo en casos de emergencia comprobada o por cumplimiento de horarios más allá de las horas reglamentadas, podrá reemplazar el titular”.*



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



**Artículo 5.-** Elimínese el Capítulo II denominado “DEL MOBILIARIO A UTILIZARSE EN LA BAHÍA”, excepto su artículo 9.

**Artículo 6.-** Elimínese el numeral 18.3 del artículo 18.

**Artículo 7.-** Elimínese el artículo 19.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**ÚNICA.-** En lo relativo al mobiliario a destinarse en la presente ordenanza se considerará únicamente el mobiliario de tipo: FIJO; siendo éste, aquel que no puede ser separado sin su detrimento.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA.-** Quedan derogadas todas las normas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a lo señalado en la presente normativa.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA”, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

**DADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA ITINERANTE DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023.**



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**



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



**CERTIFICO:** Que la presente **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA**, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinaria y ordinaria itinerante de fechas 11 y 14 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente, en forma presencial.

Guayaquil, 19 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.  
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 4, numeral 9 de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. No. 150 del viernes 29 de diciembre de 2017, **SANCIONO la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA**, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, publicándose además en la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital.

Guayaquil, 19 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
AQUILES DAVID  
ALVAREZ HENRIQUES

Aquiles Alvarez Henriques  
**ALCALDE DE GUAYAQUIL**



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



Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial Municipal, y en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil, debiendo difundirse también en la Gaceta Tributaria Digital, la **PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE NORMA LA OCUPACIÓN, USO Y OPERACIÓN DEL ESPACIO Y VÍA PÚBLICA, EN EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO LA BAHÍA**, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los diecinueve días del mes de diciembre del año 2023.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 19 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
FELIPE ANDRES  
CABEZAS-KLAERE

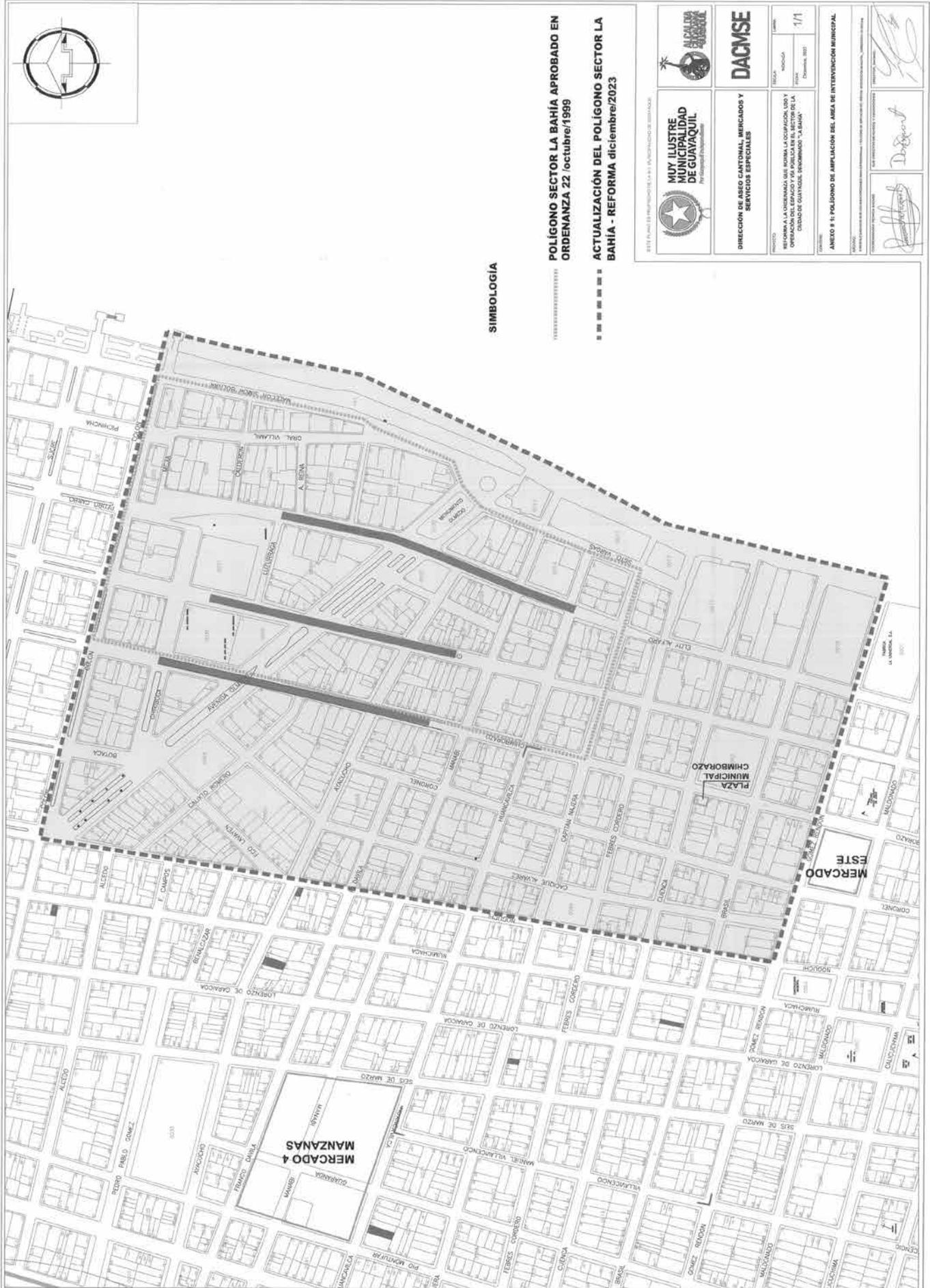
Abg. Felipe Cabezas-Klaere  
**SECRETARIO DEL M.I.**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**



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



**ANEXO**



**SIMBOLOGÍA**

- 
- 

ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE LA D. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

 <p><b>MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL</b> Perpetuo Presidente Municipal</p>	<p><b>DACMSE</b></p>	<p>FECHA: 1/1</p>
		<p>DIRECCIÓN DE ASSES CANTONAL, MERCADOS Y SERVICIOS ESPECIALES</p>
<p>PROYECTO: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, OCUPACION DEL TERRENO Y OPERACION DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL SECTOR DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DENOMINADO "LA BAHÍA"</p>		
<p>CONTENIDO: ANEXO 8 Y POLÍGONO DE AMPLIACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL</p>		
<p>ELABORADO POR: [Signature]</p>		
<p>REVISADO POR: [Signature]</p>		
<p>APROBADO POR: [Signature]</p>		