

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial".

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código".

Que, los artículos 495 y 502 de la del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen los elementos y normas para la valoración de los predios urbanos;

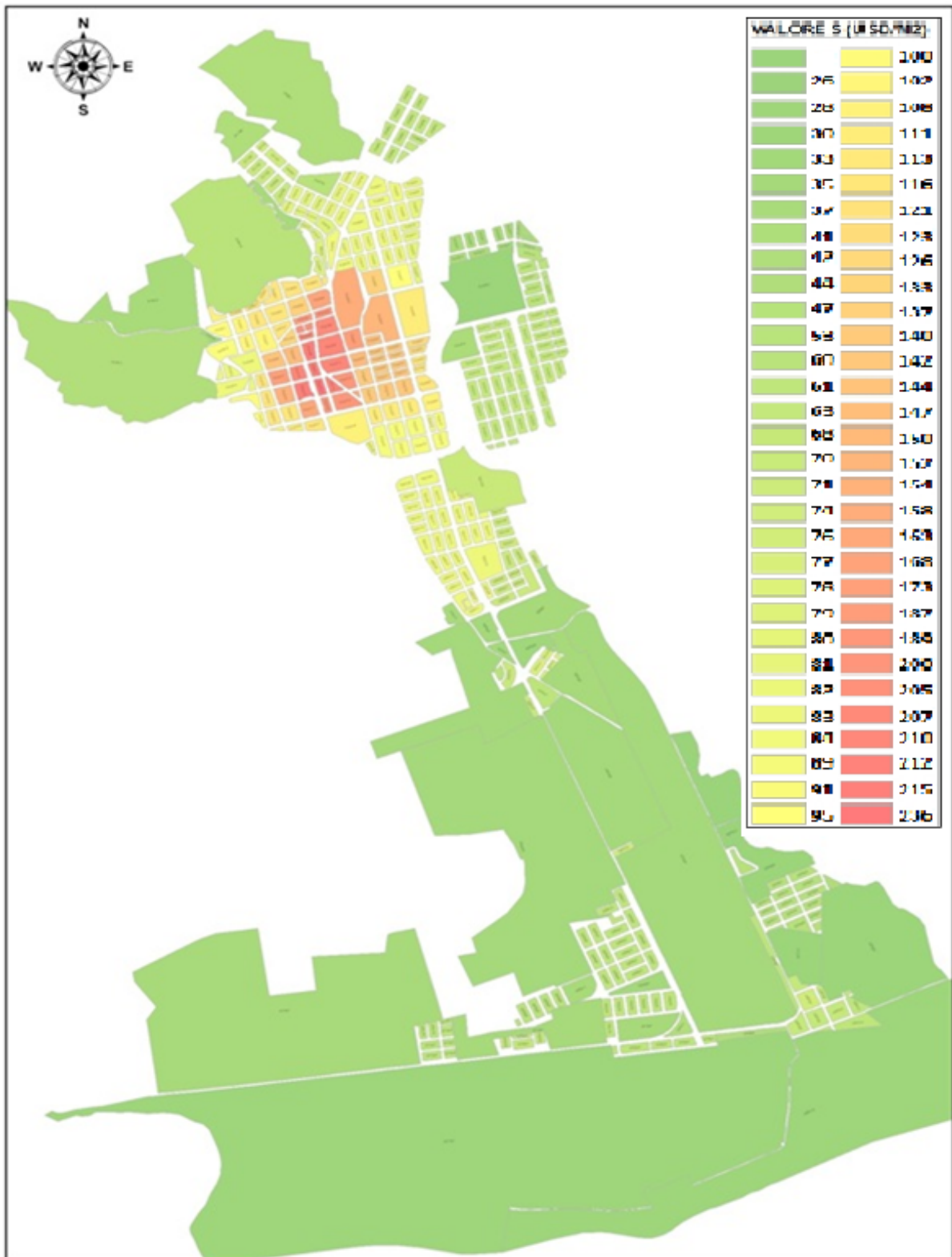
Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos que registrá para el bienio 2016 - 2017; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2016 - 2017.

Art. 1.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.-En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aprueba el Plano del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, que comprende las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme al plano de avalúo N° 1 y al listado de manzanas y sus valores máximos y mínimos que constan en la presente Ordenanza. Cabe señalar que los valores que constan en el plano de Avalúo de la Tierra Urbana y en su respectivo listado de manzanas, constituyen precios máximos y mínimos referenciales para cada manzana y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores diferenciados entre sí de acuerdo a la dinámica del mercado de tierras y a sus características específicas, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

**Plano de Avalúo N° 1
Distribución de los valores del suelo por metro cuadrado del área
urbana del Cantón Gualaquiza.**



Síntesis del Modelo Teórico del Avalúo General de la Tierra Urbana.

Punto de Mayor Valor: Se define así al punto donde se encuentra el

mayor valor teórico por metro cuadrado de terreno urbano que es de USD 236c/m², este punto se encuentra en la intersección de las calles Gonzalo Pesantez y 12 de Febrero y sirve de punto de partida para el establecimiento del precio de los terrenos que se encuentren alrededor de este punto, el cual irá decreciendo a medida que se vayan alejando.

Área de Mayor Interés Comercial: Se definen así a los predios que se encuentran en la zona central de Gualaquiza, alrededor del punto de mayor valor. Se caracterizan por una fuerte presencia de uso comercial combinado con vivienda, gestión, servicios públicos y financieros así como la presencia de equipamiento comunal como mercados, áreas recreativas, áreas verdes, comunicación y transporte, etc. Todo esto otorga al suelo un mayor valor en el mercado. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 236 c/m².

Áreas en Proceso de Urbanización: Son áreas que se caracterizan por un dominio del uso vivienda, se localizan en los lugares donde fueron aprobados los primeros proyectos de lotización del área urbana, exceptuando la zona central. Los niveles de consolidación y de dotación de servicios son medios y altos. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 108 c/m².

Áreas en Proceso de Ocupación: Son aquellas zonas que están conformadas por proyectos de lotización que tienen un nivel de ocupación medio o bajo y el nivel de dotación de servicios es bajo o nulo en los casos de los proyectos de lotización recientes. También se encuentran en estas áreas predios de gran tamaño que sin necesidad de contar con proyectos de lotización aprobados empiezan a tener procesos básicos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 77 c/m².

Áreas Periféricas o Urbano Marginales: Son aquellas zonas que no poseen proyectos de lotización o alguna forma de fraccionamiento que se asemeje a una estructura urbana, son zonas que rodean a las zonas en proceso de ocupación y que forman parte de la reserva de suelo para los futuros procesos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 30 c/m².

Art. 2.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DEL AREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Gualaquiza, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

**CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE
APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL
BIENIO 2016 -2017.**

Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas de la ciudad de Gualaquiza, al valor base del terreno se aplicarán los siguientes factores de ajuste, de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastrales:

1. Criterios de Corrección por Condiciones de Edificabilidad de la Tierra	
Tabla de Factor 1	Criterio Correctivo por Tipo de Suelo (Tts)
Tabla de Factor 2	Criterio Correctivo por Relieve del Suelo (Trl)
2. Criterios de Corrección por Condiciones Funcionales al Lote	
Tabla de Factores 3	Criterio Correctivo por Usos del Suelo (Tus)
Tabla de Factores 4	Criterio Correctivo por Localización en la manzana y Fachadas (Tlf)
Tabla de Factores 5	Criterio Correctivo por Topografía (Ttop)
Tabla de Factores 6	Criterio Correctivo por Tipo de Calzada de la Vía de Acceso (Tcc)
Tabla de Factores 7	Criterio Correctivo por Tipo Implantación el lote (Timp)
3. Criterios de Corrección por Condiciones Formales del Lote	
Tabla de Factores 8	Criterio Correctivo por Tamaño del Lote (TEL)
4. Criterios de Corrección por Condiciones de Riesgo.	
Tabla de Factores 9	Criterio Correctivo por Riesgo Geológico y de Inundaciones (Trg)
5. Criterios de Corrección por Nivel de Servicios Básicos	
Tabla de Factores 10	Servicio de Agua Potable (Tap)
Tabla de Factores 11	Servicio de Energía Eléctrica (Tee)
Tabla de Factores 12	Alcantarillado (Talc)
Tabla de Factores 13	Servicio de Alumbrado Público (Tal)
Tabla de Factores 14	Servicio de Recolección de basura.(Trb)
Tabla de Factores 15	Servicio de Transporte Público. (Ttp)

TABLA N°1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

CÓDIGO	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	COEFICIENTE
--------	---------------	----------------------------	-------------

1.1	Sin Restricciones - Secos: Son áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos sin problemas.	0.00 %	1.00
1.2	Cenagosos: Suelos con niveles medios de humedad.	10.00 %	0.90
1.3	Terrenos Inundables: Zonas con riesgo de inundación.	35.00 %	0.65
1.4	Suelos Inestables: Terrenos con riesgos geológicos medio y alto.	25.00 %	0.75
1.5	En proceso de Urbanización: Suelos con niveles de urbanización medio.	5.00 %	0.95
1.6	En proceso de Ocupación: Suelos con procesos básicos de ocupación.	40.00%	0.60
1.7	Suelos Urbano Marginales: Suelos con usos no urbanos.	70.00%	0.30

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (T_{rl})

CÓDIGO	RANGOS DE PENDIENTE		TIPO DE RELIEVE	COEFICIENTE
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
2.1	0 - 5.7	0 - 10	Plano	1.00
2.2	5.7 - 11.3	10- 20	Ondulado	0.92
2.3	11.3 - 16.7	20 - 30	Accidentado	0.70
2.4	16.7 - 24.23	30 - 45	Quebrado	0.60
2.5	> 24.23	> 45	Muy Accidentado	0.50

TABLA N°3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (T_{us})

CÓDIGO	USO DEL SUELO	COEFICIENTE
3.1	Sin Edificación o Vacante.	1.02
3.2	Edificación no habitada.	1.05
3.3	Edificación En construcción	0.95
3.4	Botadero de Basura / uso público.	1.25
3.5	Usos no Urbanos (agrícola, minas, etc.).	1.25
3.6	Industria, manufactura y artesanía.	1.15
3.7	Instalaciones de infraestructura (agua, electricidad, etc.)	1.05
3.8	Vivienda.	1.00
3.9	Comercio.	1.10
3.10	Comunicaciones (teléfono, correo, aeropuerto)	1.05
3.11	Establecimientos Financieros.	1.15
3.12	Administración Pública y Defensa.	1.00

3.13	Servicios Sociales y Comunes.	1.00
3.14	Diversión y esparcimiento (cine, piscinas, etc.).	1.10
3.15	Servicios Personales (zapatería, mecánica, etc.).	1.15
3.16	Equipamiento Comunal (parques, mercados, etc.).	0.95
3.17	Otros.	1.00

TABLA N°4

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN Y FACHADAS (Tif)

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS HACIA VÍAS	COEFICIENTE
4.1	Lote Esquinero.	2	1.00
4.2	Lote Intermedio.	1 (lote tipo)	1.00
4.3	Lote Bifrontal.	2	1.20
4.4	Lote en Cabecera.	3	1.15
4.5	Lote Interior.	0	0.40
4.6	Lote en Callejón.	0	0.75
4.7	Lote Manzanero.	4 o más	1.30

TABLA N°5

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (Ttop)

CÓDIGO	TIPO DE ACCESO	COEFICIENTE
5.1	A Nivel.	1.00
5.2	Sobre Nivel.	0.96
5.3	Bajo Nivel.	0.91
5.4	Escarpado hacia arriba.	0.85
5.5	Escarpado hacia abajo.	0.82
5.6	Sin Información.	1.00

TABLA N°6

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE CALZADA DE LA VÍA DE ACCESO (Tcc)

CÓDIGO	TIPO DE CALZADA	COEFICIENTE
6.1	No Tiene.	0.88
6.2	Tierra.	0.90
6.3	Lastre.	0.92
6.4	Adoquín de piedra / Adocreto	1.00
6.6	Hormigón Asfáltico.	1.08
6.7	Hormigón Hidráulico.	1.15
6.8	Otro.	0.95

TABLA N°7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE IMPLANTACION (Timp)

CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACION	COEFICIENTE
--------	----------------------	-------------

7.1	Continua sin retiro.	1.00
7.2	Continua con retiro.	1.00
7.3	Continua con portal.	1.00
7.4	Aislada sin retiro.	0.96
7.5	Aislada con retiro.	0.95
7.6	Otro.	0.93

TABLA N°8

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DE LOTE (Tel)

CÓDIGO	AREAS EN M2		COEFICIENTE
	DESDE	HASTA	
8.1	0.01	100.00	1.20
8.2	100.01	1000.00	1.00
8.3	1000.01	5000.00	0.80
8.4	5000.01	10000.00	0.70
8.5	10000.01	30000.00	0.60
8.6	30000.01	50000.00	0.50
8.7	50000.01	100000.00	0.40
8.8	100000.01	500000.00	0.30
8.9	500000.01	1000000.00	0.20
8.10	1000000.01	> 1000000.01	0.12

TABLA N°9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)

CÓDIGO	TIPO DE RIESG	COEFICIENTE
9.1	Ninguno	1.00
9.2	Inundable hasta un 50%	0.60
9.3	Inundable más de un 50%	0.40
9.4	Zona de Deslizamiento.	0.50
9.5	Riesgo Geológico (Peligrosidad Baja)	0.70
9.6	Riesgo Geológico (Peligrosidad Media)	0.45
9.7	Riesgo Geológico (Peligrosidad Alta)	0.10

TABLA N°10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
10.1	No Tiene	0.88
10.2	Llave Pública	0.92
10.3	Carro Cisterna	0.92
10.4	Pozo, Vertiente	0.89
10.5	Río, Canal	0.90
10.6	Red Pública Tratada	1.10
10.7	Red Pública entubada	1.00

TABLA N°11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Tee)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
11.1	No Tiene	0.88
11.2	Planta Propia	0.92
11.3	Red Pública	0.92

TABLA N°12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
12.1	No Tiene	0.73
12.2	A Cielo Abierto	0.70
12.3	Río o Quebrada	0.70
12.4	Red Pública	1.00
12.5	Pozo Séptico	0.90
12.6	Otro	0.70

TABLA N°13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
13.1	No Tiene	0.93
13.2	Tiene	1.00

TABLA N°14

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (Trb)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
14.1	No Tiene	0.96
14.2	Permanente	1.00
14.3	Ocasional	0.98

TABLA N°15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO (Ttp)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
15.1	No Tiene	0.95
15.2	Tiene	1.00

Art. 3.-AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-Se

aprueba la TABLA DE VALORES de los materiales constructivos utilizados en las edificaciones de la Ciudad de Gualaquiza, los cuales servirán para establecer el avalúo de las construcciones urbanas.

TABLA N° 16

TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	ADOBE	19	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	ALUMINIO	66	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	40	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	BAHAREQUE	30	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	BALDOSA	37	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
09	BLOQUE	47	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	CAÑA	9	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	CEMENTO	41	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	CERAMICA	45	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	HIERRO	54	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	85	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	LADRILLO	54	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	31	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	23	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	38	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	TEJA	30	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
08	TIERRA	14	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	VINIL	50	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	14	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	18	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	TEJA VIDRIADA	36	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	Plycent	21	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	46	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	TEJA COMUN	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	TAPIAL	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	MARMOL	74	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	23	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	14	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2

43	HIERRO-MADERA	38	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	46	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	32	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	40	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	45	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	FIBRA	115	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	TEJUELO	25	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	81	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	ETERNIT	20	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Art.4.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones e instalaciones en la Ciudad de Gualaquiza, son los que constan en las tablas que siguen, identificadas para cada caso específico:

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Criterios de corrección por condiciones de estabilidad de las edificaciones. (Ece)	
Tabla de Coeficientes 17	Criterio correctivo por antigüedad de las edificaciones. (Ea)
Tabla de Coeficientes 18	Criterio correctivo por estado de conservación de las edificaciones. (Cec)

2. Criterios de corrección por disponibilidad de instalaciones. (Edi)	
Tabla de Coeficientes 19	Criterio correctivo por número de baños. (Eb)
Tabla de Coeficientes 20	Criterio correctivo por instalaciones sanitarias. (Es)
Tabla de Coeficientes 21	Criterio correctivo por instalaciones eléctricas. (Ee)
Tabla de Coeficientes 22	Criterio correctivo por instalaciones especiales. (Ep)

TABLA N°17

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN					
		Mad/Bahareque	Mad/Adobe	Mad/Bloque	NT/ Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque
	Mad/C. Guadua	Mad/Mad	Mad/Ladrillo	NT/ Ladrillo	Hierro/Ladrillo	H.A./Ladrillo	
	MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40	

			AÑOS					
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.96	0.96
3	4	6	0.83	0.87	0.89	0.92	0.93	0.94
4	6	8	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.91
5	8	10	0.63	0.75	0.78	0.86	0.88	0.89
6	10	12	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.87
7	12	14	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.84
8	14	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.82
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.75	0.79
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.76
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.73
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62	0.70
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57	0.66
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.63
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.59
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.55
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.51
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.48
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.44
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.40

TABLA N°18

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	COEFICIENTE
18.1	Bueno	0.00	1.00
18.2	Regular	0.13	0.87
18.3	Malo	0.40	0.60
18.4	Obsoleto	0.70	0.30
18.5	En Construcción	0.00	0.00

TABLA N°19

CRITERIO CORRECTIVO POR NÚMERO DE BAÑOS

CÓDIGO	NÚMERO DE BAÑOS	COEFICIENTE
19.1	No tiene Baños.	0.70
19.2	1 Baño.	0.92
19.3	2 Baños.	1.00
19.4	3 Baños.	1.10
19.5	4 Baños.	1.30
19.6	Más de 4 Baños.	1.50
19.7	Medio Baño.	0.80
19.8	Letrina.	0.83
19.9	Común.	0.90

TABLA N°20

CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
20.1	No Tiene.	0.40
20.2	Pozo Ciego.	0.55
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.80
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.90
20.5	Red Combinada.	1.00

TABLA N°21

CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
21.1	No Tiene.	0.80
21.2	Alambre Exterior.	0.93
21.3	Tubería Exterior.	0.96
21.4	Empotrados.	1.00

TABLA N°22

CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
22.1	No Tiene.	1.00
22.2	Ascensor.	3.00
22.3	Piscina.	2.50
22.4	Sauna - Turco.	1.40
22.5	Barbacoa.	1.20
22.6	Cancha de Tenis.	1.40
22.7	Cancha de Bolley.	2.00
22.8	Otro.	2.00

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MÁXIMOS Y MÍNIMOS.

CLAVE MANZANA	Max	Min	CLAVE MANZANA	Max	Min	CLAVE MANZANA	Max	Min	CLAVE MANZANA	Max	Min	CLAVE MANZANA	Max	Min
01-01-01	126	110	01-06-20	91	79	01-14-14	84	63	02-03-12	77	42	02-16-11	30	5
01-01-02	187	168	01-06-21	91	79	01-14-15	84	63	02-03-13	77	47	02-16-12	30	5
01-01-03	200	168	01-06-22	91	79	01-14-16	84	63	02-03-14	70	42	02-16-13	30	16
01-01-04	133	118	01-06-23	81	76	01-14-17	84	63	02-03-15	53	21	02-17-01	30	7
01-01-05	205	184	01-06-24	81	76	01-14-18	84	63	02-03-16	74	47	02-17-02	30	7
01-01-06	207	189	01-06-25	91	79	01-14-19	30	11	02-03-17	63	36	02-17-03	30	7
01-01-07	150	139	01-07-01	74	58	01-14-25	63	47	02-04-01	63	47	02-17-04	30	7
01-01-08	215	194	01-07-02	53	42	01-14-26	53	40	02-04-02	63	47	02-17-05	30	7
01-01-09	210	189	01-07-03	81	74	01-15-01	68	47	02-04-03	63	47	02-17-06	30	7
01-01-10	210	189	01-07-04	82	77	01-15-02	68	47	02-04-04	63	47	02-17-07	30	7
01-01-11	215	200	01-07-05	70	47	01-15-03	68	47	02-04-05	63	47	02-17-08	30	7
												02-18-20	37	16
												02-18-22	37	16
												02-18-23	37	16
												02-18-24	37	16
												02-18-25	37	16
												02-18-26	37	16
												02-18-27	37	16
												02-18-28	37	16
												02-18-29	37	16
												02-18-30	37	16
												02-18-31	37	16

01-01-12	231	189	01-07-06	70	47	01-15-04	68	47	02-04-06	63	47	02-17-09	30	7	02-18-32	37	16
01-01-13	215	200	01-07-07	80	77	01-15-05	68	47	02-04-07	63	47	02-17-10	30	7	02-18-33	37	16
01-01-14	236	200	01-07-08	80	77	01-15-06	68	47	02-04-08	63	47	02-17-11	30	7	02-18-34	37	16
01-01-15	212	200	01-07-09	80	77	01-15-07	68	47	02-04-09	63	47	02-17-12	30	7	02-18-35	37	16
01-01-16	194	179	01-07-10	81	74	01-15-08	68	47	02-04-10	63	47	02-17-13	30	7	02-18-36	37	16
01-01-17	163	158	01-07-11	82	77	01-15-09	68	47	02-04-11	63	47	02-17-14	30	7	02-18-42	37	16
01-01-18	189	168	01-07-12	81	77	01-15-10	68	47	02-04-12	63	47	02-17-15	30	7	02-18-43	63	42
01-01-19	189	168	01-07-13	91	81	01-15-11	84	63	02-05-01	63	47	02-17-16	30	7	02-18-44	37	16
01-01-20	163	158	01-07-16	80	77	01-15-12	68	47	02-05-02	63	47	02-17-17	30	7	02-18-45	37	16
01-02-01	173	158	01-07-17	80	77	01-15-13	68	47	02-05-03	63	47	02-17-18	30	7	02-18-46	60	47
01-02-02	147	137	01-07-18	80	77	01-15-14	68	47	02-05-04	63	47	02-17-19	30	7	02-18-47	60	47
01-02-03	150	147	01-07-19	79	79	01-15-15	68	47	02-05-05	63	47	02-17-20	30	7	02-18-48	60	47
01-02-04	142	131	01-08-01	116	95	01-15-16	68	47	02-05-06	34	16	02-17-21	30	7	02-18-49	60	47
01-02-05	142	131	01-08-02	121	95	01-15-17	68	47	02-05-07	63	42	02-17-22	30	7	02-18-50	60	42
01-02-06	142	131	01-08-03	121	95	01-15-18	68	47	02-06-01	63	47	02-17-23	30	7	02-19-01	30	16
01-02-07	142	131	01-08-04	78	74	01-15-19	68	47	02-06-02	63	47	02-17-24	30	7	02-19-02	37	34
01-02-08	140	126	01-08-05	78	74	01-15-20	68	47	02-06-03	63	47	02-17-25	30	7	02-20-01	58	50
01-02-09	142	131	01-08-06	84	82	01-15-21	68	47	02-06-04	63	47	02-17-26	30	7			
01-02-10	142	121	01-08-07	83	70	01-15-22	68	47	02-06-05	44	42	02-17-28	30	7			
01-02-11	142	121	01-08-08	116	84	01-15-23	68	47	02-06-06	63	42	02-17-29	30	7			
01-02-12	142	116	01-08-09	105	84	01-15-24	68	47	02-07-01	74	53	02-17-30	30	7			
01-02-13	140	126	01-08-10	41	21	01-15-26	68	47	02-07-02	68	47	02-17-31	30	7			
01-02-14	140	110	01-08-11	78	53	01-15-27	68	47	02-07-03	68	47	02-17-32	30	7			
01-02-15	142	116	01-08-12	78	53	01-15-28	68	47	02-07-04	68	53	02-17-33	30	7			
01-03-01	102	95	01-08-13	41	42	01-17-01	44	7	02-07-05	68	47	02-17-34	30	7			
01-03-02	116	105	01-08-14	53	11	01-17-02	44	8	02-07-06	60	37	02-17-35	30	11			
01-03-03	116	105	01-08-19	113	105	01-18-01	34	7	02-07-07	68	47	02-17-36	30	7			
01-03-04	137	126	01-09-01	66	58	01-19-01	44	7	02-07-10	63	26	02-17-37	30	7			
01-03-05	168	152	01-09-02	66	53	01-19-02	44	11	02-07-11	63	37	02-17-38	30	7			
01-03-06	102	95	01-09-03	66	53	01-20-01	34	7	02-07-12	63	37	02-17-39	30	7			
01-03-07	102	95	01-09-04	66	56	02-01-01	95	79	02-07-13	63	37	02-17-40	30	11			
01-03-08	89	63	01-09-05	66	49	02-01-02	95	79	02-07-14	63	42	02-17-41	30	16			
01-03-09	144	133	01-09-06	66	49	02-01-03	70	37	02-07-15	30	5	02-17-42	30	11			
01-03-10	116	105	01-09-07	66	53	02-01-04	89	74	02-08-01	66	53	02-17-43	30	11			
01-03-11	165	154	01-09-08	66	53	02-01-05	89	74	02-08-02	66	53	02-17-44	30	11			
01-03-12	116	105	01-09-09	66	49	02-01-06	71	79	02-08-03	66	53	02-17-45	30	11			
01-03-13	154	147	01-09-10	66	49	02-01-07	71	63	02-08-04	66	53	02-17-46	30	11			
01-03-14	116	105	01-09-11	66	49	02-01-08	71	63	02-09-01	63	45	02-17-47	30	11			
01-03-15	116	105	01-09-12	66	53	02-01-09	86	63	02-09-02	63	42	02-17-48	30	11			
01-03-16	105	84	01-09-13	66	49	02-01-10	86	68	02-09-03	63	42	02-17-49	30	11			
01-03-17	116	84	01-10-01	95	84	02-01-11	89	74	02-09-04	63	42	02-17-50	30	11			
01-03-18	105	84	01-10-02	91	84	02-01-12	95	79	02-09-05	63	42	02-17-51	30	7			
01-03-19	89	84	01-10-03	84	53	02-01-13	95	74	02-09-06	53	37	02-17-52	30	11			
01-03-20	105	74	01-10-04	84	58	02-01-14	95	74	02-09-07	53	37	02-17-53	30	11			
01-03-21	100	63	01-10-05	95	63	02-01-15	95	68	02-09-08	53	37	02-17-54	30	11			
01-04-01	126	118	01-10-06	34	34	02-01-16	95	68	02-09-09	53	37	02-17-55	30	7			

01-04-02	123	116	01-10-07	84	44	02-01-17	95	74	02-09-10	53	37	02-17-56	30	7
01-04-03	119	105	01-11-01	74	58	02-01-18	95	74	02-09-11	41	21	02-17-57	30	7
01-04-04	119	95	01-11-02	70	58	02-01-19	95	74	02-10-01	47	32	02-17-59	30	7
01-04-05	119	86	01-11-03	70	58	02-01-20	95	74	02-10-02	47	32	02-17-60	30	7
01-04-06	11	84	01-11-04	70	58	02-01-21	95	68	02-10-03	47	32	02-17-61	30	7
01-04-07	11	97	01-11-05	74	58	02-01-22	95	68	02-10-04	47	32	02-17-62	30	7
01-04-08	111	89	01-11-06	42	16	02-01-23	95	68	02-10-05	42	32	02-17-63	30	7
01-04-09	108	84	01-12-01	63	53	02-01-24	95	68	02-10-06	47	32	02-17-64	30	7
01-04-10	89	82	01-12-02	42	38	02-01-25	95	74	02-10-07	47	32	02-17-65	30	7
01-04-11	89	82	01-12-03	42	38	02-02-01	71	63	02-10-08	47	32	02-17-66	30	7
01-04-12	89	82	01-12-04	42	38	02-02-02	71	63	02-10-09	47	32	02-17-67	30	7
01-04-13	89	82	01-12-05	63	53	02-02-03	71	63	02-10-10	47	32	02-17-68	30	7
01-04-14	89	82	01-12-06	63	53	02-02-04	71	63	02-10-11	47	32	02-17-69	30	7
01-04-15	89	82	01-12-07	63	53	02-02-05	71	63	02-10-12	47	32	02-17-70	30	7
01-04-16	89	82	01-12-08	63	53	02-02-06	71	66	02-10-13	47	32	02-17-71	30	7
01-04-17	89	82	01-12-09	42	32	02-02-07	71	66	02-10-14	47	32	02-17-72	30	7
01-05-01	95	88	01-12-10	42	38	02-02-08	70	63	02-10-15	47	32	02-17-73	30	7
01-05-02	111	95	01-12-11	53	38	02-02-09	95	74	02-10-16	47	32	02-17-74	30	7
01-05-03	152	95	01-12-12	53	32	02-02-10	95	63	02-11-01	47	37	02-17-75	30	7
01-05-04	156	95	01-12-13	58	21	02-02-11	95	63	02-11-02	26	16	02-17-76	30	7
01-05-05	151	95	01-13-01	60	42	02-02-12	95	63	02-11-03	26	24	02-17-77	30	7
01-05-06	97	95	01-13-02	60	42	02-02-13	95	68	02-11-04	26	11	02-17-78	30	7
01-05-07	97	95	01-13-03	60	42	02-02-14	95	68	02-12-01	34	16	02-17-79	30	7
01-06-01	84	79	01-13-04	60	42	02-02-15	95	74	02-15-01	28	11	02-18-01	37	16
01-06-02	89	79	01-13-05	60	42	02-02-16	95	68	02-15-02	28	11	02-18-02	60	47
01-06-03	81	76	01-13-06	60	42	02-02-17	95	74	02-15-03	28	16	02-18-03	60	47
01-06-04	91	79	01-13-07	60	42	02-02-18	95	74	02-15-04	28	11	02-18-04	60	47
01-06-05	81	79	01-13-09	28	11	02-02-19	95	74	02-15-05	28	11	02-18-05	37	16
01-06-06	91	79	01-13-10	24	7	02-02-20	71	68	02-15-07	28	11	02-18-06	37	16
01-06-07	91	79	01-14-01	74	53	02-02-21	71	68	02-15-08	26	11	02-18-07	36	16
01-06-08	81	79	01-14-02	74	53	02-02-22	95	68	02-15-09	28	11	02-18-08	37	16
01-06-09	91	79	01-14-03	74	53	02-03-01	37	21	02-15-10	28	11	02-18-09	37	16
01-06-10	81	76	01-14-04	74	53	02-03-02	37	16	02-15-11	28	11	02-18-10	37	16
01-06-11	91	79	01-14-05	74	53	02-03-03	60	42	02-15-12	28	11	02-18-11	37	16
01-06-12	91	79	01-14-06	74	53	02-03-04	34	11	02-16-01	30	21	02-18-12	37	16
01-06-13	91	79	01-14-07	74	53	02-03-05	34	11	02-16-02	30	11	02-18-13	37	16
01-06-14	91	79	01-14-08	74	53	02-03-06	34	11	02-16-03	30	13	02-18-14	37	16
01-06-15	91	79	01-14-09	84	63	02-03-07	34	13	02-16-04	30	13	02-18-15	37	16
01-06-16	81	76	01-14-10	84	63	02-03-08	33	32	02-16-05	30	13	02-18-16	37	16
01-06-17	81	76	01-14-11	84	63	02-03-09	77	42	02-16-06	30	7	02-18-17	37	16
01-06-18	91	79	01-14-12	84	63	02-03-10	77	37	02-16-08	30	5	02-18-18	37	16
6301-06-19	91	79	01-14-13	84	63	02-03-11	77	37	02-16-09	30	5	02-18-19	37	16

Art. 5.- DEROGATORIA.- Por la presente ordenanza se deroga la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y

DE LAS EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2014 - 2015”, publicada en la Edición Especial No. 156 del Registro Oficial de fecha 156 de Julio de 2014.

Art. 6.- Vigencia.- La presente ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza, a los once días del mes de noviembre del año dos mil quince.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 18 de septiembre de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 06 de noviembre de 2015. Gualaquiza, 11 de noviembre de 2015, a las 11H00.

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 11 de Noviembre de 2015, a las 11H05.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 10H06 del día 11 de Noviembre de 2015.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DE CONCEJO

