

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL GUALAQUIZA**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 manda: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”. Y en el inciso final del mismo artículo indica: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que el Art. 502 hace referencia a la “Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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 regirá para el bienio 2022 – 2023 y,

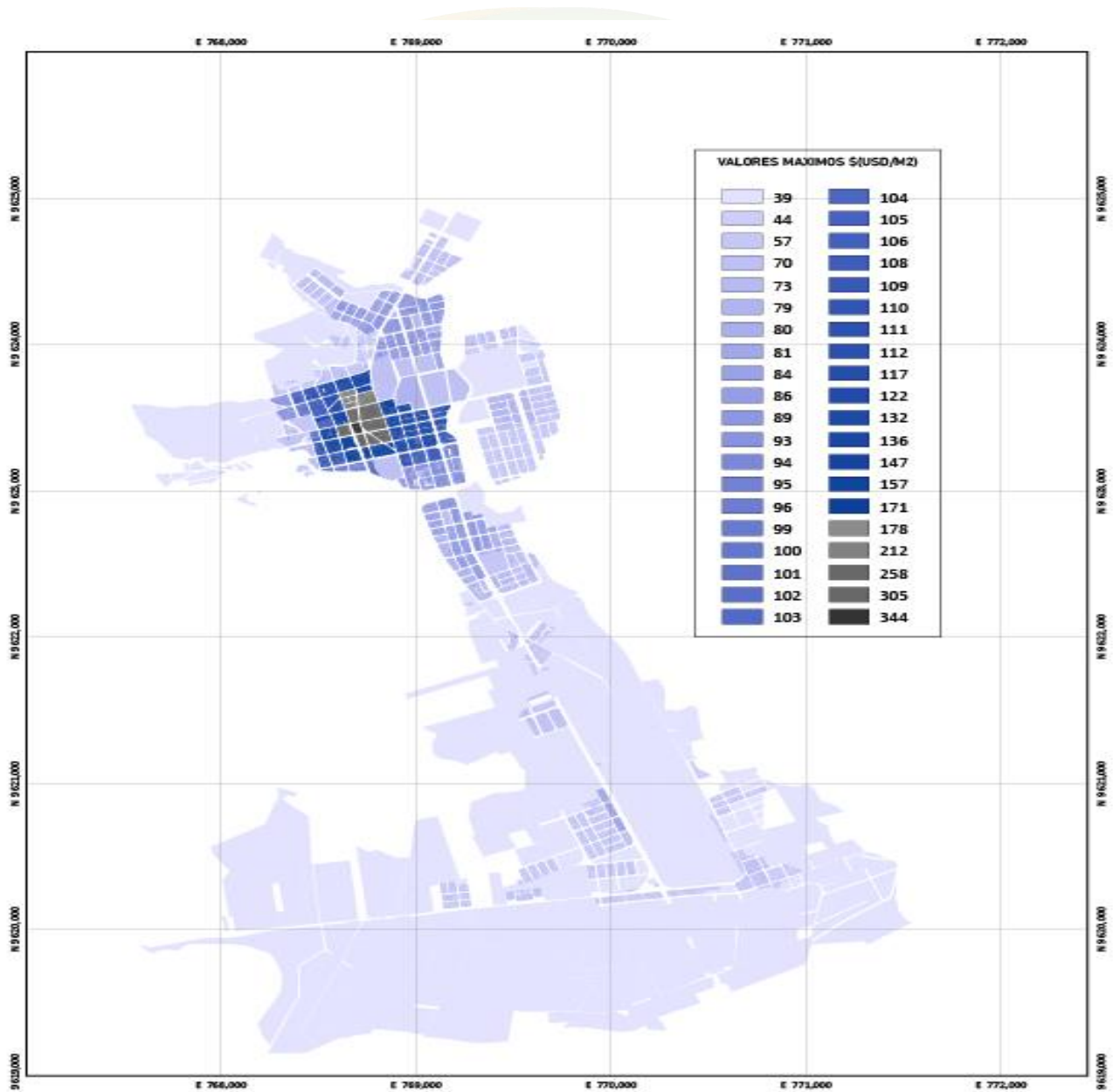
En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**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 2022 – 2023.**

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 344 c/m², este punto se encuentra en el sector ubicado 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 344 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 170 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 108 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 39 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 2022-2023.**

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	COEFICIENTE
1.1	Sin Restricciones – Secos: Son áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos sin problemas.	1.00
1.2	Cenagosos: Suelos con niveles medios de humedad.	0.988
1.3	Terrenos Inundables: Zonas con riesgo de inundación.	0.957
1.4	Suelos Inestables: Terrenos con riesgos geológicos medio y alto.	0.969
1.5	En proceso de Urbanización: Suelos con niveles de urbanización medio.	0.994
1.6	En proceso de Ocupación: Suelos con procesos básicos de ocupación.	0.951
1.7	Suelos Urbano Marginales: Suelos con usos no urbanos.	0.914

TABLA N° 2

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

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.	1.04

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 Comunales.	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	1.03
4.4	Lote en Cabecera.	3	1.02
4.5	Lote Interior.	0	0.92
4.6	Lote en Callejón.	0	0.96
4.7	Lote Manzanero.	4 o más	1.04

TABLA N°5

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE

CÓDIGO	TIPO DE RELIEVE	COEFICIENTE
---------------	------------------------	--------------------

5.1	A Nivel.	1.00
5.2	Sobre Nivel.	0.99
5.3	Bajo Nivel.	0.98
5.4	Escarpado hacia arriba.	0.98
5.5	Escarpado hacia abajo.	0.98
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.	0.97
6.2	Tierra.	0.98
6.3	Lastre.	0.99
6.4	Adoquín de piedra / Adocreto	1.00
6.6	Hormigón Asfáltico.	1.00
6.7	Hormigón Hidráulico.	1.00
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.	0.99
7.5	Aislada con retiro.	0.99
7.6	Otro.	0.99

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	0.85

8.4	5000.01	10000.00	0.65
8.5	10000.01	30000.00	0.56
8.6	30000.01	50000.00	0.47
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°09

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIESGO (Tap)

CÓDIGO	TIPO DE RIESGO	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	Falla Geológica Leve	0.70
9.6	Falla Geológica Moderada	0.45
9.7	Falla Geológica Grave	0.10

TABLA N°10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE
(Tap)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
10.1	No Tiene	0.960
10.2	Llave Pública	0.965
10.3	Carro Cisterna	0.965
10.4	Pozo, Vertiente	0.961
10.5	Río, Canal	0.962
10.6	Red Pública Tratada	1.00
10.7	Red Pública entubada	0.974

TABLA N°11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA
ELÉCTRICA (Tee)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
11.1	No Tiene	0.99
11.2	Planta Propia	0.99
11.3	Red Pública	1.00

TABLA N°12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO
(Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
12.1	No Tiene	0.96
12.2	A Cielo Abierto	0.96
12.3	Río o Quebrada	0.96
12.4	Red Pública	1.00
12.5	Pozo Séptico	0.98
12.6	Otro	0.96

TABLA N°13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO
PÚBLICO (Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
13.1	No Tiene	0.99
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	0.989

14.2	Permanente	1.00
14.3	Ocasional	0.995

TABLA N°15

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE
PUBLICO (Ttp)**

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
15.1	No Tiene	0.983
15.2	Tiene	1.00

Art. 3.-AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-avalúo que se lo determinara de acuerdo a la superficie por planta de cada bloque o edificación y según la composición y valores establecidos en la TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SUS FACTORES (Tabla Nro. 16) utilizados en las edificaciones de la Ciudad de Gualaquiza.

TABLA N° 16

**TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU
FACTORES**

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISOS	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
3	ADOBE	23	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
4	ALUMINIO	75	1.152	12.096	1.82	1.56	1.6	1.44
5	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	46	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
6	BAHAREQUE	35	1.056	11.088	1.4	1.32	1	1.08
7	BALDOSA	43	1.152	12.096	1.82	1.56	1.4	1.44
8	TIERRA	17	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
9	BLOQUE	55	1.056	11.088	1.5	1.464	1	1.2
10	CEMENTO	47	1.056	11.088	1.38	1.5	1.25	1.32
12	CAÑA	12	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
13	CERAMICA	52	1.248	13.104	1.96	1.68	1.5	1.56
15	FIBRA	129	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
17	HIERRO	61	1.152	12.096	1.34	1.32	1.4	1.44

18	HORMIGON ARMADO	97	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	91	1.056	11.088	1.54	1.32	1.2	1.2
20	LADRILLO	61	1.152	12.096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	36	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	10	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	27	1.248	13.104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	44	1.152	12.096	1.75	1.5	1.3	1.32
25	TAPIAL	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
26	TEJA COMUN	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
27	TEJA	35	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
28	TEJA VIDRIADA	42	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
29	VINIL	57	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	17	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	27	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	22	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
38	Plycent	25	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	53	1.248	13.104	1.89	1.62	1.4	1.62
40	MARMOL	83	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	27	1.056	11.088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	17	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	44	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	53	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	37	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	46	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	52	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	27	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
49	TEJUELO	30	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
50	ETERNIT	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Art.4.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÀREA 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/Bloque	NT/Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque
			Mad/C. Guadua	Mad/Mad				
					MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30
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	0.95	0.95
3	4	5	0.83	0.87	0.89	0.90	0.90	0.90
4	6	7	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.90
5	8	9	0.63	0.75	0.78	0.84	0.85	0.85
6	9	10	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.85
7	10	11	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.85
8	12	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.80
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.74	0.74
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.74
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.74
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	0.70
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.70
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.66
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.66
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.61
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60

19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.56

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.	0.964
19.2	1 Baño.	0.991
19.3	2 Baños.	1.00
19.4	3 Baños.	1.012
19.5	4 Baños.	1.036
19.6	Más de 4 Baños.	1.059
19.7	Medio Baño.	0.976
19.8	Letrina.	0.980
19.9	Común.	0.988

TABLA N°20

CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
20.1	No Tiene.	0.919
20.2	Pozo Ciego.	0.937
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.967
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.978
20.5	Red Combinada.	1.00

TABLA N°21

CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
21.1	No Tiene.	0.98
21.2	Alambre Exterior.	0.99
21.3	Tubería Exterior.	0.99
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.	1.239
22.3	Piscina.	1.179
22.4	Sauna – Turco.	1.048
22.5	Barbacoa.	1.024
22.6	Cancha de Tenis.	1.167
22.7	Cancha de Bolley.	1.120
22.8	Otro.	1.120

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

CLAVE MANZANA	MINIMO	MAXIMO	CLAVE MANZANA	MINIMO	MAXIMO	CLAVE MANZANA	MINIMO	MAXIMO	CLAVE MANZANA	MINIMO	MAXIMO
02-002-003-001	20	42	02-002-007-014	48	76	02-002-016-008	6	34	02-002-017-052	13	34
02-002-003-002	18	39	02-002-007-015	7	35	02-002-016-009	6	34	02-002-017-053	13	34
02-002-003-003	46	74	02-002-007-016	31	67	02-002-016-011	6	34	02-002-017-054	13	34
02-002-003-004	13	38	02-002-007-017	31	64	02-002-016-012	6	35	02-002-017-055	8,4	33,4
02-002-003-005	13	40	02-002-008-001	59	76	02-002-016-013	18	36	02-002-017-056	8,4	33,4
02-002-003-006	13	40	02-002-008-002	59	76	02-002-016-014	18	42	02-002-017-057	8,4	33,4
02-002-003-007	14,6	39,6	02-002-008-003	59	76	02-002-016-015	18	42	02-002-017-059	8,4	33,4
02-002-003-008	36	46	02-002-008-004	59	76	02-002-016-016	18	42	02-002-017-060	8,4	33,4
02-002-003-009	46	84	02-002-009-001	51	86	02-002-016-017	18	42	02-002-017-061	8,4	33,4
02-002-003-010	41	84	02-002-009-002	48	76	02-002-016-018	18	42	02-002-017-062	8,4	33,4
02-002-003-011	41	84	02-002-009-003	48	76	02-002-017-001	8	33	02-002-017-063	8,4	33,4
02-002-003-012	46	84	02-002-009-004	48	76	02-002-017-002	8,4	34	02-002-017-064	8,4	33,4
02-002-003-013	51	84	02-002-009-005	48	76	02-002-017-003	8,4	34	02-002-017-065	8,4	33,4
02-002-003-014	42	96	02-002-009-006	43	66	02-002-017-004	8,4	34	02-002-017-066	8,4	33,4
02-002-003-015	25	64	02-002-009-007	43	66	02-002-017-005	8,4	35	02-002-017-067	8,4	33,4
02-002-003-016	51	74	02-002-009-008	43	66	02-002-017-006	8,4	35	02-002-017-068	8,4	33,4
02-002-003-017	40	74	02-002-009-009	43	66	02-002-017-007	8,4	33	02-002-017-069	8,4	33,4
02-002-003-018	66	91	02-002-009-010	43	66	02-002-017-008	8,4	34	02-002-017-070	8,4	33,4
02-002-003-019	66	91	02-002-009-011	23	48	02-002-017-009	8,4	34	02-002-017-071	8,4	33,4
02-002-003-020	66	91	02-002-010-001	38	56	02-002-017-010	8,4	35	02-002-017-072	8,4	33,4
02-002-003-021	66	91	02-002-010-002	38	56	02-002-017-011	8,4	33	02-002-017-073	8,4	33,4
02-002-003-022	66	91	02-002-010-003	38	56	02-002-017-012	8,4	35	02-002-017-074	8,4	33,4
02-002-003-023	15	40	02-002-010-004	38	56	02-002-017-013	8,4	34	02-002-017-075	8,4	33,4
02-002-003-024	46	74	02-002-010-005	38	61	02-002-017-014	8,4	31	02-002-017-076	8,4	33,4
02-002-004-001	53	76	02-002-010-006	38	61	02-002-017-015	8,4	34	02-002-017-077	8,4	33,4
02-002-004-002	53	76	02-002-010-007	38	56	02-002-017-016	8,4	33	02-002-017-078	6,4	33,4
02-002-004-003	53	76	02-002-010-008	38	56	02-002-017-017	8,4	34	02-002-017-079	8,4	33,4
02-002-004-004	53	76	02-002-010-009	36	56	02-002-017-018	8,4	34	02-002-018-001	18	42
02-002-004-005	53	76	02-002-010-010	36	59	02-002-017-019	8,4	34	02-002-018-002	53	66
02-002-004-006	53	76	02-002-010-011	36	54	02-002-017-020	8,4	34	02-002-018-003	53	66
02-002-004-007	53	71	02-002-010-012	36	57	02-002-017-021	8,4	35	02-002-018-004	53	66
02-002-004-008	76	106	02-002-010-013	36	57	02-002-017-022	8,4	34	02-002-018-005	18	42
02-002-004-009	76	106	02-002-010-014	36	57	02-002-017-023	8,4	34	02-002-018-006	18	42
02-002-004-010	53	76	02-002-010-015	36	57	02-002-017-024	8,4	32	02-002-018-007	18	42
02-002-004-011	53	76	02-002-010-016	36	57	02-002-017-025	8,4	34	02-002-018-008	18	42
02-002-004-012	53	81	02-002-011-001	43	61	02-002-017-026	8,4	35	02-002-018-009	18	37
02-002-005-001	53	81	02-002-011-002	18	29	02-002-017-028	8,4	34	02-002-018-010	18	37
02-002-005-002	53	76	02-002-011-003	26	30	02-002-017-029	8,4	34	02-002-018-011	18	42
02-002-005-003	53	76	02-002-011-004	13	35	02-002-017-030	8,4	34	02-002-018-012	18	42
02-002-005-004	53	76	02-002-012-001	18	42	02-002-017-031	6	34	02-002-018-013	18	42
02-002-005-005	53	76	02-002-013-001	3	8	02-002-017-032	8,4	32,4	02-002-018-014	18	42
02-002-005-006	18	40	02-002-013-002	3	8	02-002-017-033	8,4	34,4	02-002-018-015	18	42
02-002-005-007	48	76	02-002-015-001	13	34	02-002-017-034	6	34	02-002-018-016	18	42
02-002-006-001	53	81	02-002-015-002	13	35	02-002-017-035	13	35	02-002-018-017	18	42
02-002-006-002	53	81	02-002-015-003	10	33	02-002-017-036	8,4	34,4	02-002-018-018	18	42
02-002-006-003	53	81	02-002-015-004	13	34	02-002-017-037	8,4	34,4	02-002-018-019	18	42
02-002-006-004	53	81	02-002-015-005	13	35	02-002-017-038	8,4	34,4	02-002-018-020	18	42
02-002-006-005	48	66	02-002-015-007	13	37	02-002-017-039	8,4	34,4	02-002-018-022	18	42
02-002-006-006	48	81	02-002-015-008	13	32	02-002-017-040	13	35	02-002-018-023	18	42
02-002-007-001	59	86	02-002-015-009	13	37	02-002-017-041	18	35	02-002-018-024	18	42
02-002-007-002	53	86	02-002-015-010	13	37	02-002-017-042	13	33	02-002-018-025	18	42
02-002-007-003	53	78	02-002-015-011	13	37	02-002-017-043	13	35	02-002-018-026	18	42
02-002-007-004	59	86	02-002-015-012	13	37	02-002-017-044	13	34	02-002-018-027	18	42
02-002-007-005	53	81	02-002-015-013	8	26	02-002-017-045	13	34	02-002-018-028	13	42
02-002-007-006	43	71	02-002-016-001	23	35	02-002-017-046	13	34	02-002-018-029	18	42
02-002-007-007	53	76	02-002-016-002	10	34	02-002-017-047	13	34	02-002-018-030	13	42
02-002-007-010	32	86	02-002-016-003	10	34	02-002-017-048	13	34	02-002-018-031	13	42
02-002-007-011	43	76	02-002-016-004	10	34	02-002-017-049	13	34	02-002-018-032	13	42
02-002-007-012	43	71	02-002-016-005	15	35	02-002-017-050	13	34	02-002-018-033	18	42
02-002-007-013	43	76	02-002-016-006	8	33	02-002-017-051	8,4	33,4	02-002-018-034	18	42

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS

02-002-018-035	13	42	50-001-003-012	117	137	50-001-007-002	48	66	50-001-011-003	66	98
02-002-018-036	18	42	50-001-003-013	161	174	50-001-007-003	82	108	50-001-011-004	66	98
02-002-018-042	18	42	50-001-003-014	117	137	50-001-007-004	85	108	50-001-011-005	66	98
02-002-018-043	44	67	50-001-003-015	117	137	50-001-007-005	55	88	50-001-011-006	18	52
02-002-018-044	18	42	50-001-003-016	96	137	50-001-007-006	55	98	50-001-012-001	61	83
02-002-018-045	18	42	50-001-003-017	96	137	50-001-007-007	85	113	50-001-012-002	44	56
02-002-018-046	53	66	50-001-003-018	96	137	50-001-007-008	85	113	50-001-012-003	44	56
02-002-018-047	53	75	50-001-003-019	96	122	50-001-007-009	85	113	50-001-012-004	44	56
02-002-018-048	53	66	50-001-003-020	84	125	50-001-007-010	82	113	50-001-012-005	61	78
02-002-018-049	53	66	50-001-003-021	71	108	50-001-007-011	85	113	50-001-012-006	61	78
02-002-018-050	48	66	50-001-004-001	130	162	50-001-007-012	85	103	50-001-012-007	61	78
02-002-019-001	18	34	50-001-004-002	128	162	50-001-007-013	89	113	50-001-012-008	61	78
02-002-019-002	36	62	50-001-004-003	117	162	50-001-007-016	85	103	50-001-012-009	38	56
02-002-020-001	56	66	50-001-004-004	107	162	50-001-007-017	85	103	50-001-012-010	44	56
50-001-001-001	120	140	50-001-004-005	98	162	50-001-007-018	85	103	50-001-012-011	44	56
50-001-001-002	184	231	50-001-004-006	96	127	50-001-007-019	87	103	50-001-012-012	38	66
50-001-001-003	184	246	50-001-004-007	109	142	50-001-007-020	0	0	50-001-012-013	25	64
50-001-001-004	128	160	50-001-004-008	101	127	50-001-007-021	0	0	50-001-013-001	48	81
50-001-001-005	200	226	50-001-004-009	96	142	50-001-008-001	50	120	50-001-013-002	48	81
50-001-001-006	205	231	50-001-004-010	94	117	50-001-008-002	55	140	50-001-013-003	48	81
50-001-001-007	153	184	50-001-004-011	94	117	50-001-008-003	55	150	50-001-013-004	48	81
50-001-001-008	210	266	50-001-004-012	94	117	50-001-008-004	55	115	50-001-013-005	48	81
50-001-001-009	205	246	50-001-004-013	94	122	50-001-008-005	60	110	50-001-013-006	48	71
50-001-001-010	205	231	50-001-004-014	94	122	50-001-008-006	55	110	50-001-013-007	48	71
50-001-001-011	216	246	50-001-004-015	94	122	50-001-008-007	50	110	50-001-013-009	13	37
50-001-001-012	205	256	50-001-004-016	94	112	50-001-008-008	36	104	50-001-013-010	9	29
50-001-001-013	216	246	50-001-004-017	94	122	50-001-008-009	68	98	50-001-014-001	61	83
50-001-001-014	216	266	50-001-005-001	100	112	50-001-008-010	25	52	50-001-014-002	61	83
50-001-001-015	216	246	50-001-005-002	112	137	50-001-008-011	50	100	50-001-014-003	61	83
50-001-001-016	195	226	50-001-005-003	107	172	50-001-008-012	50	105	50-001-014-004	61	83
50-001-001-017	172	214	50-001-005-004	107	172	50-001-008-013	14	49	50-001-014-005	61	88
50-001-001-018	182	214	50-001-005-005	107	168	50-001-008-014	15	64	50-001-014-006	61	88
50-001-001-019	182	209	50-001-005-006	107	122	50-001-008-015	14	54	50-001-014-007	61	88
50-001-001-020	174	191	50-001-005-007	107	122	50-001-008-016	14	54	50-001-014-008	61	88
50-001-002-001	172	214	50-001-006-001	89	110	50-001-008-017	14	54	50-001-014-009	71	98
50-001-002-002	151	184	50-001-006-002	89	110	50-001-008-018	14	54	50-001-014-010	71	98
50-001-002-003	161	169	50-001-006-003	86	110	50-001-008-019	115	130	50-001-014-011	71	98
50-001-002-004	145	164	50-001-006-004	89	120	50-001-008-020	14	54	50-001-014-012	71	98
50-001-002-005	145	164	50-001-006-005	89	110	50-001-009-001	66	83	50-001-014-013	71	98
50-001-002-006	145	164	50-001-006-006	89	120	50-001-009-002	61	83	50-001-014-014	71	98
50-001-002-007	145	164	50-001-006-007	89	120	50-001-009-003	61	83	50-001-014-015	71	98
50-001-002-008	140	164	50-001-006-008	89	110	50-001-009-004	64	83	50-001-014-016	71	98
50-001-002-009	143	182	50-001-006-009	89	110	50-001-009-005	57	83	50-001-014-017	71	98
50-001-002-010	133	182	50-001-006-010	86	110	50-001-009-006	57	83	50-001-014-018	71	98
50-001-002-011	133	182	50-001-006-011	89	110	50-001-009-007	61	83	50-001-014-019	13	62
50-001-002-012	128	182	50-001-006-012	85	138	50-001-009-008	61	83	50-001-014-025	53	76
50-001-002-013	138	182	50-001-006-013	89	115	50-001-009-009	57	83	50-001-014-026	46	66
50-001-002-014	122	182	50-001-006-014	89	115	50-001-009-010	57	83	50-001-015-001	53	86
50-001-002-015	128	182	50-001-006-015	89	115	50-001-009-011	57	88	50-001-015-002	53	86
50-001-003-001	107	147	50-001-006-016	86	110	50-001-009-012	61	88	50-001-015-003	53	86
50-001-003-002	117	147	50-001-006-017	86	110	50-001-009-013	57	78	50-001-015-004	53	86
50-001-003-003	117	162	50-001-006-018	89	110	50-001-010-001	94	115	50-001-015-005	53	86
50-001-003-004	138	172	50-001-006-019	89	110	50-001-010-002	92	111	50-001-015-006	53	86
50-001-003-005	166	194	50-001-006-020	89	110	50-001-010-003	61	108	50-001-015-007	53	81
50-001-003-006	107	132	50-001-006-021	89	110	50-001-010-004	66	103	50-001-015-008	53	81
50-001-003-007	107	152	50-001-006-022	89	110	50-001-010-005	71	108	50-001-015-009	53	86
50-001-003-008	71	108	50-001-006-023	86	110	50-001-010-006	38	49	50-001-015-010	53	86
50-001-003-009	145	156	50-001-006-024	86	105	50-001-010-007	52	108	50-001-015-011	69	90
50-001-003-010	117	132	50-001-006-025	89	110	50-001-011-001	66	98	50-001-015-012	53	86
50-001-003-011	168	214	50-001-007-001	68	105	50-001-011-002	66	98	50-001-015-013	53	86

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS

50-001-015-014	53	81	50-001-020-001	8,2	37,2	50-002-001-011	84	110	50-002-002-005	71	98
50-001-015-015	53	81	50-001-020-002	8,2	33,2	50-002-001-012	89	115	50-002-002-006	74	98
50-001-015-016	41	124	50-001-020-003	8,2	33,2	50-002-001-013	84	115	50-002-002-007	74	98
50-001-015-017	53	86	50-001-020-004	8,2	33,2	50-002-001-014	84	115	50-002-002-008	71	98
50-001-015-018	53	86	50-001-020-005	8,2	33,2	50-002-001-015	78	115	50-002-002-009	82	103
50-001-015-019	41	124	50-001-020-006	8,2	37,2	50-002-001-016	78	115	50-002-002-010	71	113
50-001-015-020	53	86	50-001-020-007	32	52	50-002-001-017	84	115	50-002-002-011	71	108
50-001-015-021	53	81	50-001-020-008	32	52	50-002-001-018	84	115	50-002-002-012	71	108
50-001-015-022	53	81	50-001-021-003	12	14	50-002-001-019	84	115	50-002-002-013	76	108
50-001-015-023	53	81	50-002-001-001	89	110	50-002-001-020	84	115	50-002-002-014	76	108
50-001-015-024	53	86	50-002-001-002	89	110	50-002-001-021	78	115	50-002-002-015	82	108
50-001-015-026	53	81	50-002-001-003	45	83	50-002-001-022	78	115	50-002-002-016	76	106
50-001-015-027	53	81	50-002-001-004	84	110	50-002-001-023	78	115	50-002-002-017	82	113
50-001-015-028	53	86	50-002-001-005	84	110	50-002-001-024	78	115	50-002-002-018	82	108
50-001-017-001	8	51	50-002-001-006	89	105	50-002-001-025	84	112	50-002-002-019	82	103
50-001-017-002	10	52	50-002-001-007	71	98	50-002-002-001	71	88	50-002-002-020	76	88
50-001-018-001	8	41	50-002-001-008	71	98	50-002-002-002	71	98	50-002-002-021	76	86
50-001-019-001	9	52	50-002-001-009	71	108	50-002-002-003	71	98	50-002-002-022	76	108
50-001-019-002	12,6	51,6	50-002-001-010	76	108	50-002-002-004	71	83			

Art.5.- DEROGATORIA.- Por la presente ordenanza se deroga la “**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 2020-2021**”, publicada en la Edición Especial N° 183 del Registro Oficial de fecha 27 de diciembre del 2019.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, pagina web de la institución y Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 07 días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la “**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 2022 – 2023**”, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 30 de septiembre del 2021 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 07 de octubre del 2021 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 13 de octubre del 2021, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 13 de octubre del 2021.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. **CERTIFICO.-**

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO