

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE 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 registrá para el bienio 2024 – 2025 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:

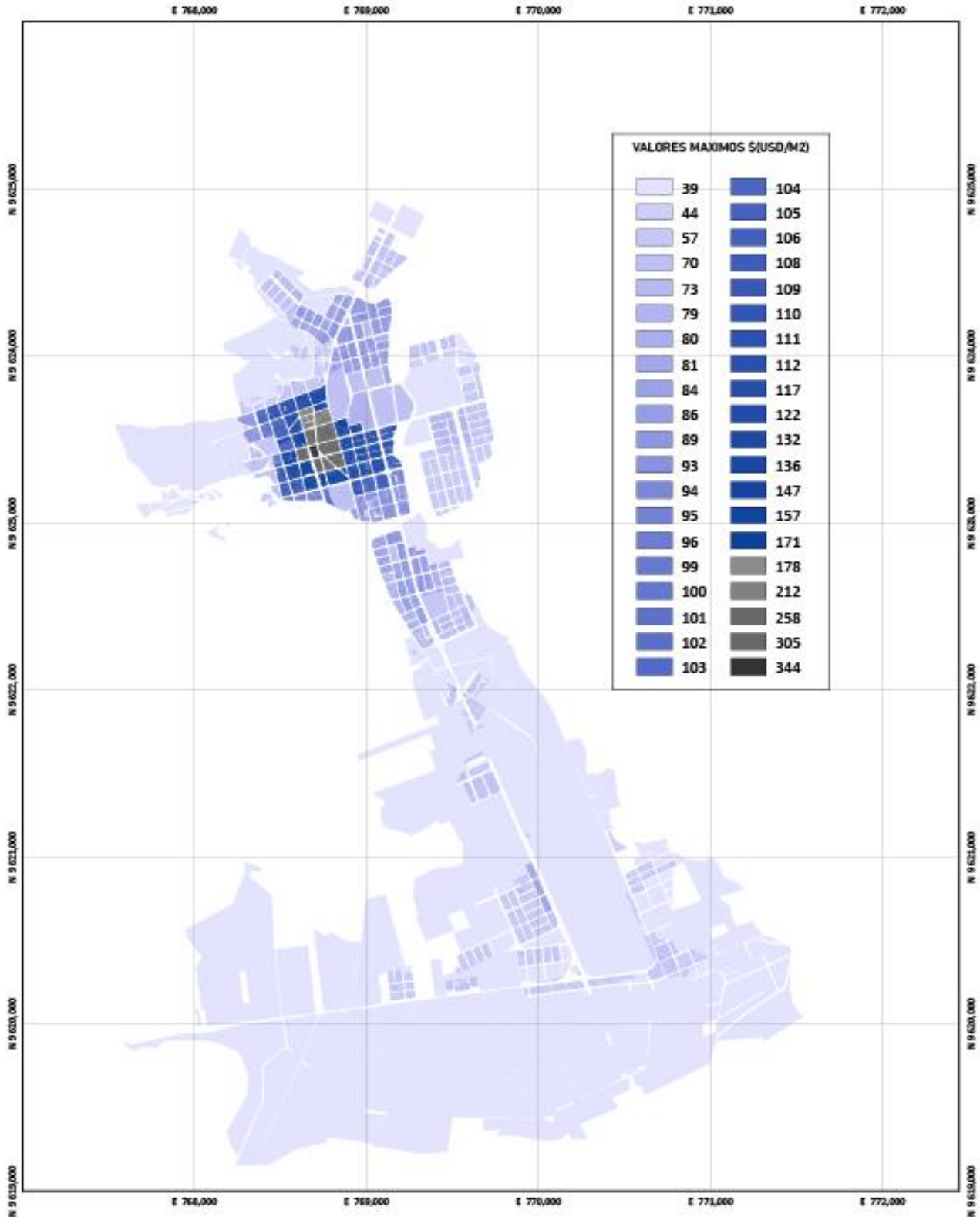
ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGISTRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2024 – 2025.

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 propiedad es 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 346 \$/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 346 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 173 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 113 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 41 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 2024-2025.

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 (T_{lf})

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°9

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

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 PÚBLICO (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 ENTREPISO	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

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

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 MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024-2025

CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN	MAX	CLAVE MANZANA	MIN	MAX
02-002-003-001	21	43	02-002-007-007	56	79	02-002-015-013	9	27	02-002-017-045	14	35
02-002-003-002	19	40	02-002-007-010	35	89	02-002-016-001	24	48	02-002-017-046	14	35
02-002-003-003	48	76	02-002-007-011	46	79	02-002-016-002	13	36	02-002-017-047	14	35
02-002-003-004	15	40	02-002-007-012	46	74	02-002-016-003	12	36	02-002-017-048	14	35
02-002-003-005	14	41	02-002-007-013	46	79	02-002-016-004	11	35	02-002-017-049	14	35
02-002-003-006	14	41	02-002-007-014	51	79	02-002-016-005	16	36	02-002-017-050	14	35

02-002-003-007	20	50	02-002-007-015	8	36	02-002-016-006	8.5	33.5	02-002-017-051	9.1	34.1
02-002-003-008	38	48	02-002-007-016	33	69	02-002-016-008	6.5	34.5	02-002-017-052	14	35
02-002-003-009	48	86	02-002-007-017	33	66	02-002-016-009	6.5	34.5	02-002-017-053	14	35
02-002-003-010	43	86	02-002-007-019	18	46	02-002-016-011	6.5	34.5	02-002-017-054	14	35
02-002-003-011	43	86	02-002-008-001	62	79	02-002-016-012	6.5	35.5	02-002-017-055	9.1	34.1
02-002-003-012	48	86	02-002-008-002	62	79	02-002-016-013	19	55	02-002-017-056	9.1	34.1
02-002-003-013	53	86	02-002-008-003	62	79	02-002-016-014	19	43	02-002-017-057	9.1	34.1
02-002-003-014	44	98	02-002-008-004	62	79	02-002-016-015	19	43	02-002-017-059	9.1	34.1
02-002-003-015	27	66	02-002-009-001	60	96	02-002-016-016	19	43	02-002-017-060	9.1	34.1
02-002-003-016	53	76	02-002-009-002	60	96	02-002-016-017	19	43	02-002-017-061	9.1	34.1
02-002-003-017	42	76	02-002-009-003	60	96	02-002-016-018	19	43	02-002-017-062	9.1	34.1
02-002-003-018	69	94	02-002-009-004	60	96	02-002-017-001	10	35	02-002-017-063	9.1	34.1
02-002-003-019	70	95	02-002-009-005	60	96	02-002-017-002	10	35	02-002-017-064	9.1	34.1
02-002-003-020	69	94	02-002-009-006	46	69	02-002-017-003	10	35	02-002-017-065	9.1	34.1
02-002-003-021	69	94	02-002-009-007	46	69	02-002-017-004	10	35	02-002-017-066	9.1	34.1
02-002-003-022	69	94	02-002-009-008	46	69	02-002-017-005	9.1	35.5	02-002-017-067	9.1	34.1
02-002-003-023	17	42	02-002-009-009	46	69	02-002-017-006	9.1	35.5	02-002-017-068	9.1	34.1
02-002-003-024	48	76	02-002-009-010	46	69	02-002-017-007	9.1	33.5	02-002-017-069	9.1	34.1
02-002-004-001	60	98	02-002-009-011	24	49	02-002-017-008	9.1	34.5	02-002-017-070	9.1	34.1
02-002-004-002	60	98	02-002-010-001	41	59	02-002-017-009	9.1	34.5	02-002-017-071	9.1	34.1
02-002-004-003	60	98	02-002-010-002	41	59	02-002-017-010	9.1	35.5	02-002-017-072	9.1	34.1
02-002-004-004	60	98	02-002-010-003	41	59	02-002-017-011	9.1	33.5	02-002-017-073	9.1	34.1
02-002-004-005	60	98	02-002-010-004	41	59	02-002-017-012	9.1	35.5	02-002-017-074	9.1	34.1
02-002-004-006	60	98	02-002-010-005	41	64	02-002-017-013	9.1	34.5	02-002-017-075	10	35
02-002-004-007	56	98	02-002-010-006	41	64	02-002-017-014	9.1	31.5	02-002-017-076	9.1	34.1
02-002-004-008	79	109	02-002-010-007	41	59	02-002-017-015	9.1	34.5	02-002-017-077	9.1	34.1
02-002-004-009	79	109	02-002-010-008	41	59	02-002-017-016	9.1	33.5	02-002-017-078	7.1	34.1
02-002-004-010	60	98	02-002-010-009	38	59	02-002-017-017	9.1	34.5	02-002-017-079	9.1	34.1
02-002-004-011	60	98	02-002-010-010	38	61	02-002-017-018	9.1	34.5	02-002-018-001	19	43
02-002-004-012	60	98	02-002-010-011	38	56	02-002-017-019	9.1	34.5	02-002-018-002	56	69
02-002-004-014	36	59	02-002-010-012	38	59	02-002-017-020	9.1	34.5	02-002-018-003	56	69
02-002-004-015	36	59	02-002-010-013	38	59	02-002-017-021	9.1	35.5	02-002-018-004	56	69
02-002-004-016	36	59	02-002-010-014	38	59	02-002-017-022	9.1	34.5	02-002-018-005	19	43
02-002-005-001	56	96	02-002-010-015	38	59	02-002-017-023	9.1	34.5	02-002-018-006	19	43
02-002-005-002	56	96	02-002-010-016	38	59	02-002-017-024	9.1	32.5	02-002-018-007	19	43
02-002-005-003	56	96	02-002-010-017	33	59	02-002-017-025	9.1	34.5	02-002-018-008	19	43
02-002-005-004	56	96	02-002-011-001	46	64	02-002-017-026	9.1	35.5	02-002-018-009	19	38

02-002-005-005	56	79	02-002-011-002	19	115	02-002-017-028	9.1	34.5	02-002-018-010	19	38
02-002-005-006	18	41	02-002-011-003	27	31	02-002-017-029	9.1	34.5	02-002-018-011	19	43
02-002-005-007	51	79	02-002-011-004	14	36	02-002-017-030	9.1	34.5	02-002-018-012	19	43
02-002-005-008	41	71	02-002-012-001	19	43	02-002-017-031	6.5	34.5	02-002-018-013	19	43
02-002-005-009	41	71	02-002-013-001	4	9	02-002-017-032	10	35	02-002-018-014	19	43
02-002-006-001	56	84	02-002-013-002	4	9	02-002-017-033	9.1	35.1	02-002-018-015	19	43
02-002-006-002	56	84	02-002-015-001	14	35	02-002-017-034	6.5	34.5	02-002-018-016	19	43
02-002-006-003	56	84	02-002-015-002	14	36	02-002-017-035	14	36	02-002-018-017	19	43
02-002-006-004	56	84	02-002-015-003	14	34	02-002-017-036	9.1	35.1	02-002-018-018	19	43
02-002-006-005	51	69	02-002-015-004	14	35	02-002-017-037	9.1	35.1	02-002-018-019	19	43
02-002-006-006	51	84	02-002-015-005	14	36	02-002-017-038	9.1	35.1	02-002-018-020	19	43
02-002-007-001	62	89	02-002-015-007	14	38	02-002-017-039	9.1	35.1	02-002-018-022	19	43
02-002-007-002	56	89	02-002-015-008	14	33	02-002-017-040	14	36	02-002-018-023	19	43
02-002-007-003	56	81	02-002-015-009	14	38	02-002-017-041	19	36	02-002-018-024	19	43
02-002-007-004	62	89	02-002-015-010	14	38	02-002-017-042	14	36	02-002-018-025	19	43
02-002-007-005	56	84	02-002-015-011	14	38	02-002-017-043	14	36	02-002-018-026	19	43
02-002-007-006	46	74	02-002-015-012	14	38	02-002-017-044	14	35	02-002-018-027	19	43

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024-2025

CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.
02-002-018-028	14	43	50-001-003-005	173	201	50-001-006-020	94	115	50-001-010-003	65	112
02-002-018-029	19	43	50-001-003-006	113	138	50-001-006-021	94	115	50-001-010-004	70	107
02-002-018-030	14	43	50-001-003-007	113	158	50-001-006-022	94	115	50-001-010-005	75	112
02-002-018-031	14	43	50-001-003-008	75	112	50-001-006-023	91	115	50-001-010-006	40	51
02-002-018-032	14	43	50-001-003-009	151	162	50-001-006-024	91	110	50-001-010-007	56	112
02-002-018-033	19	43	50-001-003-010	123	138	50-001-006-025	94	115	50-001-011-001	70	102
02-002-018-034	19	43	50-001-003-011	175	221	50-001-007-001	73	110	50-001-011-002	70	102
02-002-018-035	14	43	50-001-003-012	123	143	50-001-007-002	52	70	50-001-011-003	70	102
02-002-018-036	19	43	50-001-003-013	168	181	50-001-007-003	86	112	50-001-011-004	70	102
02-002-018-042	19	43	50-001-003-014	123	143	50-001-007-004	89	112	50-001-011-005	70	102
02-002-018-043	45	68	50-001-003-015	123	143	50-001-007-005	59	92	50-001-011-006	19	53
02-002-018-044	19	43	50-001-003-016	102	143	50-001-007-006	59	102	50-001-012-001	65	87
02-002-018-045	19	43	50-001-003-017	102	143	50-001-007-007	89	117	50-001-012-002	47	59
02-002-018-046	56	69	50-001-003-018	102	143	50-001-007-008	89	117	50-001-012-003	47	59

02-002-018-047	56	75	50-001-003-019	102	128	50-001-007-009	89	117	50-001-012-004	47	59
02-002-018-048	56	69	50-001-003-020	89	130	50-001-007-010	86	117	50-001-012-005	65	82
02-002-018-049	56	69	50-001-003-021	75	112	50-001-007-011	89	117	50-001-012-006	65	82
02-002-018-050	51	69	50-001-004-001	136	168	50-001-007-012	89	107	50-001-012-007	65	82
02-002-019-001	19	35	50-001-004-002	134	168	50-001-007-013	93	117	50-001-012-008	65	82
02-002-019-002	37	63	50-001-004-003	123	168	50-001-007-016	89	107	50-001-012-009	41	59
02-002-020-001	59	69	50-001-004-004	113	168	50-001-007-017	89	107	50-001-012-010	47	59
50-001-001-001	125	145	50-001-004-005	104	168	50-001-007-018	89	107	50-001-012-011	47	59
50-001-001-002	192	239	50-001-004-006	102	133	50-001-007-019	91	107	50-001-012-012	41	69
50-001-001-003	192	254	50-001-004-007	115	148	50-001-007-020	81	99	50-001-012-013	27	66
50-001-001-004	133	165	50-001-004-008	107	133	50-001-007-021	81	99	50-001-013-001	51	84
50-001-001-005	208	234	50-001-004-009	102	148	50-001-008-001	55	125	50-001-013-002	51	84
50-001-001-006	213	239	50-001-004-010	100	123	50-001-008-002	60	145	50-001-013-003	51	84
50-001-001-007	160	191	50-001-004-011	100	123	50-001-008-003	60	155	50-001-013-004	51	84
50-001-001-008	218	274	50-001-004-012	100	123	50-001-008-004	60	120	50-001-013-005	51	84
50-001-001-009	213	254	50-001-004-013	100	128	50-001-008-005	65	115	50-001-013-006	51	74
50-001-001-010	213	239	50-001-004-014	100	128	50-001-008-006	60	115	50-001-013-007	51	74
50-001-001-011	224	254	50-001-004-015	100	128	50-001-008-007	55	115	50-001-013-009	14	38
50-001-001-012	213	264	50-001-004-016	100	118	50-001-008-008	39	107	50-001-013-010	10	30
50-001-001-013	224	254	50-001-004-017	95	122	50-001-008-009	72	102	50-001-014-001	65	87
50-001-001-014	224	274	50-001-005-001	106	118	50-001-008-010	30	65	50-001-014-002	65	87
50-001-001-015	224	254	50-001-005-002	118	143	50-001-008-011	55	105	50-001-014-003	65	87
50-001-001-016	203	234	50-001-005-003	113	178	50-001-008-012	55	110	50-001-014-004	65	87
50-001-001-017	179	221	50-001-005-004	113	178	50-001-008-013	16	51	50-001-014-005	65	92
50-001-001-018	189	221	50-001-005-005	113	174	50-001-008-014	17	66	50-001-014-006	65	92
50-001-001-019	189	216	50-001-005-006	113	128	50-001-008-015	9	54	50-001-014-007	65	92
50-001-001-020	182	199	50-001-005-007	113	128	50-001-008-016	8	54	50-001-014-008	65	92
50-001-002-001	179	221	50-001-006-001	94	115	50-001-008-017	16	56	50-001-014-009	75	102
50-001-002-002	158	191	50-001-006-002	94	115	50-001-008-018	16	76	50-001-014-010	75	102
50-001-002-003	168	176	50-001-006-003	91	115	50-001-008-019	120	135	50-001-014-011	75	102
50-001-002-004	152	171	50-001-006-004	94	125	50-001-008-020	16	83	50-001-014-012	75	102
50-001-002-005	152	171	50-001-006-005	94	115	50-001-009-001	70	87	50-001-014-013	75	102

50-001-002-006	152	171	50-001-006-006	94	125	50-001-009-002	65	87	50-001-014-014	75	102
50-001-002-007	152	171	50-001-006-007	94	125	50-001-009-003	65	87	50-001-014-015	75	102
50-001-002-008	147	171	50-001-006-008	94	115	50-001-009-004	68	87	50-001-014-016	75	102
50-001-002-009	149	188	50-001-006-009	94	115	50-001-009-005	61	87	50-001-014-017	75	102
50-001-002-010	139	188	50-001-006-010	91	115	50-001-009-006	61	87	50-001-014-018	75	102
50-001-002-011	139	188	50-001-006-011	94	115	50-001-009-007	65	87	50-001-014-019	14	63
50-001-002-012	134	188	50-001-006-012	90	143	50-001-009-008	65	87	50-001-014-025	56	79
50-001-002-013	144	188	50-001-006-013	94	120	50-001-009-009	61	87	50-001-014-026	49	69
50-001-002-014	128	188	50-001-006-014	94	120	50-001-009-010	61	87	50-001-015-001	56	89
50-001-002-015	134	188	50-001-006-015	94	120	50-001-009-011	61	92	50-001-015-002	56	89
50-001-003-001	113	153	50-001-006-016	91	115	50-001-009-012	65	92	50-001-015-003	56	89
50-001-003-002	123	153	50-001-006-017	91	115	50-001-009-013	61	82	50-001-015-004	56	89
50-001-003-003	123	168	50-001-006-018	94	115	50-001-010-001	99	120	50-001-015-005	56	89
50-001-003-004	144	178	50-001-006-019	94	115	50-001-010-002	96	115	50-001-015-006	56	89

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024 - 2025

CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.
50-001-015-007	56	84	50-001-019-002	13.4	52.4	50-002-001-015	83	120	50-002-002-015	86	112
50-001-015-008	56	84	50-001-020-001	8.8	37.8	50-002-001-016	83	120	50-002-002-016	80	110
50-001-015-009	56	89	50-001-020-002	20.2	58.2	50-002-001-017	89	120	50-002-002-017	86	117
50-001-015-010	56	89	50-001-020-003	8.8	33.8	50-002-001-018	89	120	50-002-002-018	86	112
50-001-015-011	72	93	50-001-020-004	8.8	33.8	50-002-001-019	89	120	50-002-002-019	86	107
50-001-015-012	56	89	50-001-020-005	8.8	33.8	50-002-001-020	89	120	50-002-002-020	80	92
50-001-015-013	56	89	50-001-020-006	8.8	37.8	50-002-001-021	83	120	50-002-002-021	80	90
50-001-015-014	56	84	50-001-020-007	33	53	50-002-001-022	83	120	50-002-002-022	80	112
50-001-015-015	56	84	50-001-020-008	33	53	50-002-001-023	83	120	50-002-002-023	18	76
50-001-015-016	44	127	50-001-020-009	8.2	37.2	50-002-001-024	83	120			
50-001-015-017	56	89	50-001-021-003	13	15	50-002-001-025	89	117			
50-001-015-018	56	89	50-002-001-001	94	115	50-002-002-001	75	92			
50-001-015-019	44	127	50-002-001-002	94	115	50-002-002-002	75	102			
50-001-015-020	56	89	50-002-001-003	49	87	50-002-002-003	75	102			
50-001-015-021	56	84	50-002-001-004	89	115	50-002-002-004	75	87			

50-001-015-022	56	84	50-002-001-005	89	115	50-002-002-005	75	102
50-001-015-023	56	84	50-002-001-006	94	110	50-002-002-006	78	102
50-001-015-024	56	89	50-002-001-007	75	102	50-002-002-007	78	102
50-001-015-026	56	84	50-002-001-008	75	102	50-002-002-008	75	102
50-001-015-027	56	84	50-002-001-009	75	112	50-002-002-009	86	107
50-001-015-028	56	89	50-002-001-010	80	112	50-002-002-010	75	117
50-001-017-001	8.5	51.5	50-002-001-011	89	115	50-002-002-011	75	112
50-001-017-002	11	53	50-002-001-012	94	120	50-002-002-012	75	112
50-001-018-001	8.5	41.5	50-002-001-013	89	120	50-002-002-013	80	112
50-001-019-001	10	53	50-002-001-014	89	120	50-002-002-014	80	112

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 2022-2023”, publicada en la Edición Especial No. 1741 del Registro Oficial de fecha 08 de noviembre del 2021.

Art.6.- VIGENCIA.-La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación de conformidad al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y regirá partir del 1 de enero del 2024.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 14 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Abg. 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 2024 – 2025**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 30 de noviembre del 2023 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 14 de diciembre del 2023 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.-
Gualaquiza, 21 de diciembre del 2023, 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, SANCIONO 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 21 de diciembre del 2023.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO