

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 2026 – 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir el plano del valor del suelo y las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

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 regirá para el bienio 2026 – 2027 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 2026 – 2027.

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 Gualاقiza, que comprende las parroquias urbanas Gualاقiza 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 Gualاقiza.

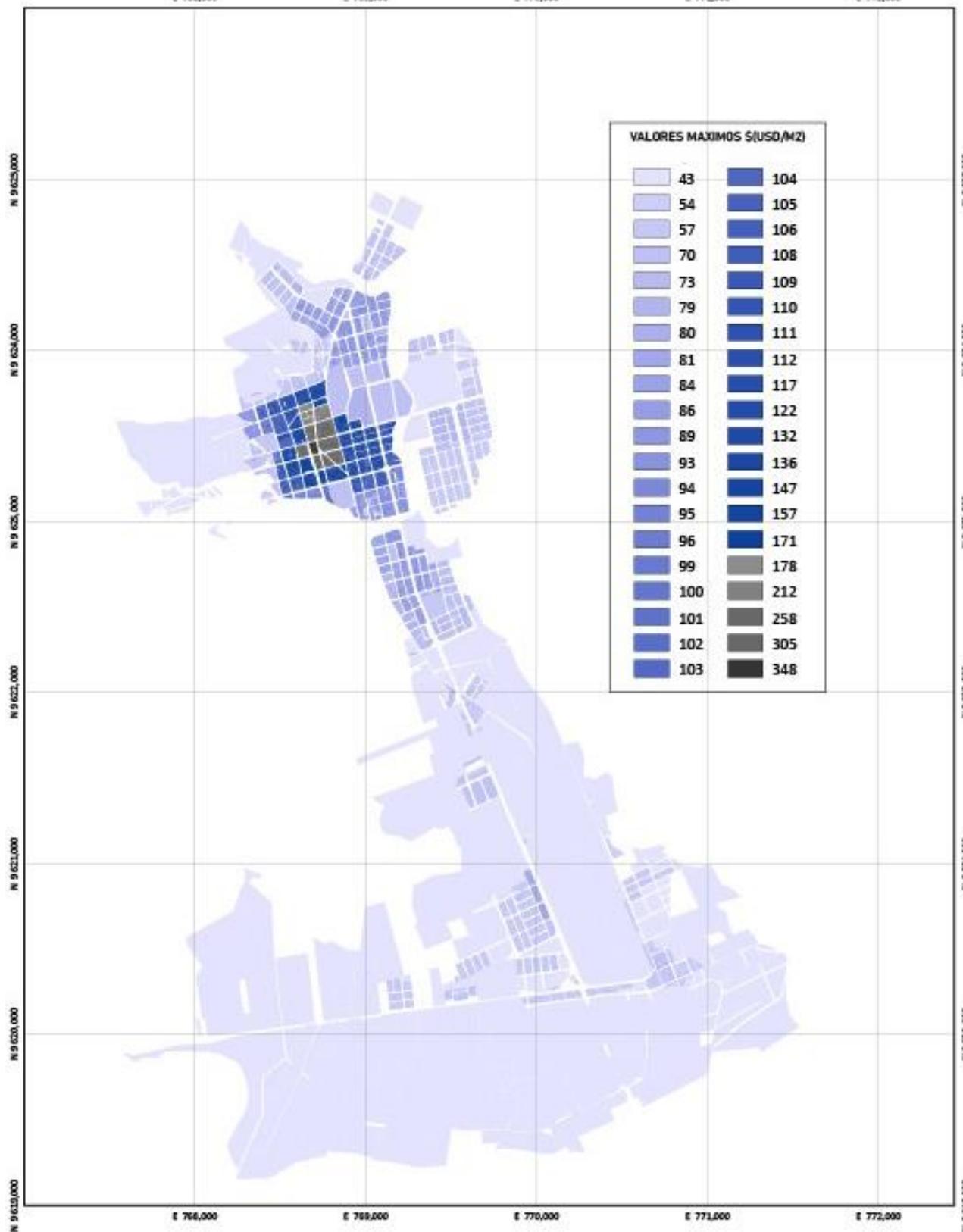
E 766,000

E 769,000

E 770,000

E 771,000

E 772,000



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 348 \$/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 Gualاقiza, 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 348 \$/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 176 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 117 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 43 c/m².

Art. 2.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DEL ÁREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Gualاقiza, 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 2026-2027.

Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas de la ciudad de Gualاقiza, 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 receptar 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 (Ttr)

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 (Tus)

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 (Tlf)

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

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 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 Gualاقiza.

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	24	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
4	ALUMINIO	76	1.152	12.096	1.82	1.56	1.6	1.44
5	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	47	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
6	BAHAREQUE	36	1.056	11.088	1.4	1.32	1	1.08
7	BALDOSA	44	1.152	12.096	1.82	1.56	1.4	1.44
8	TIERRA	18	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
9	BLOQUE	56	1.056	11.088	1.5	1.464	1	1.2
10	CEMENTO	48	1.056	11.088	1.38	1.5	1.25	1.32

12	CAÑA	13	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
13	CERAMICA	53	1.248	13.104	1.96	1.68	1.5	1.56
15	FIBRA	130	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
17	HIERRO	62	1.152	12.096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	98	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	92	1.056	11.088	1.54	1.32	1.2	1.2
20	LADRILLO	62	1.152	12.096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	37	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	11	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	28	1.248	13.104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	45	1.152	12.096	1.75	1.5	1.3	1.32
25	TAPIAL	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
26	TEJA COMUN	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
27	TEJA	36	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
28	TEJA VIDRIADA	43	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
29	VINIL	58	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	18	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	28	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
38	Plycent	26	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	54	1.248	13.104	1.89	1.62	1.4	1.62
40	MARMOL	84	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	28	1.056	11.088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	18	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	45	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	54	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	38	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	47	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	53	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
49	TEJUELO	31	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
50	ETERNIT	25	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 Gualاقiza, 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. (Ee)	
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	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.95
3	4	5	0.83	0.87	0.89	0.90	0.90
4	6	7	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90
5	8	9	0.63	0.75	0.78	0.84	0.85
6	9	10	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85
7	10	11	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82
8	12	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.74
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35

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

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 Volley.	1.120
22.8	Otro.	1.120

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

CLAVE MANZANA	MI N	MAX									
02-002-003-001	24	50	02-002-007-004	70	100	02-002-015-010	15	39	02-002-017-044	16	37
02-002-003-002	20	41	02-002-007-005	59	87	02-002-015-011	15	39	02-002-017-045	16	37
02-002-003-003	50	78	02-002-007-006	65	95	02-002-015-012	15	39	02-002-017-046	15	36
02-002-003-004	17	42	02-002-007-007	75	90	02-002-015-013	10	28	02-002-017-047	17	38
02-002-003-005	15	42	02-002-007-010	55	105	02-002-016-001	25	55	02-002-017-048	15	36
02-002-003-006	15	42	02-002-007-011	55	95	02-002-016-002	16	38	02-002-017-049	16	37
02-002-003-007	22	80	02-002-007-012	50	110	02-002-016-003	14	38	02-002-017-050	16	37
02-002-003-008	40	50	02-002-007-013	50	110	02-002-016-004	12	36	02-002-017-051	10	35
02-002-003-009	50	88	02-002-007-014	55	90	02-002-016-005	17	37	02-002-017-052	14	35
02-002-003-010	45	88	02-002-007-015	9	37	02-002-016-006	9	34	02-002-017-053	15	37
02-002-003-011	45	88	02-002-007-016	36	75	02-002-016-008	7	35	02-002-017-054	15	36
02-002-003-012	50	88	02-002-007-017	35	68	02-002-016-009	7	35	02-002-017-055	10	35
02-002-003-013	55	88	02-002-007-019	20	49	02-002-016-011	7	35	02-002-017-056	10	35
02-002-003-014	60	130	02-002-008-001	70	95	02-002-016-012	7	36	02-002-017-057	10	36
02-002-003-015	29	68	02-002-008-002	70	145	02-002-016-013	20	74	02-002-017-059	10	35
02-002-003-016	75	125	02-002-008-003	70	95	02-002-016-014	20	44	02-002-017-060	10	35
02-002-003-017	75	135	02-002-008-004	70	82	02-002-016-015	20	44	02-002-017-061	10	35
02-002-003-018	72	97	02-002-009-001	95	185	02-002-016-016	20	44	02-002-017-062	10	35
02-002-003-019	74	99	02-002-009-002	80	165	02-002-016-017	20	44	02-002-017-063	10	35
02-002-003-020	72	97	02-002-009-003	80	165	02-002-016-018	20	44	02-002-017-064	10	35
02-002-003-021	72	97	02-002-009-004	75	135	02-002-017-001	12	36	02-002-017-065	10	36
02-002-003-022	72	97	02-002-009-005	75	130	02-002-017-002	12	36	02-002-017-066	10	36
02-002-003-023	19	44	02-002-009-006	60	119	02-002-017-003	11	36	02-002-017-067	10	35
02-002-003-024	50	78	02-002-009-007	60	119	02-002-017-004	11	36	02-002-017-068	10	35
02-002-004-001	90	175	02-002-009-008	60	109	02-002-017-005	10	36	02-002-017-069	10	35
02-002-004-002	90	175	02-002-009-009	60	99	02-002-017-006	10	36	02-002-017-070	10	35
02-002-004-003	90	175	02-002-009-010	51	74	02-002-017-007	10	34	02-002-017-071	10	35
02-002-004-004	75	165	02-002-009-011	25	50	02-002-017-008	10	35	02-002-017-072	10	35
02-002-004-005	75	165	02-002-010-001	45	63	02-002-017-009	10	35	02-002-017-073	10	35
02-002-004-006	75	165	02-002-010-002	45	63	02-002-017-010	10	36	02-002-017-074	10	35
02-002-004-007	65	165	02-002-010-003	45	63	02-002-017-011	10	34	02-002-017-075	11	37
02-002-004-008	110	195	02-002-010-004	45	63	02-002-017-012	10	36	02-002-017-076	11	38
02-002-004-009	82	112	02-002-010-005	45	68	02-002-017-013	10	35	02-002-017-077	10	35
02-002-004-010	65	100	02-002-010-006	45	68	02-002-017-014	10	32	02-002-017-078	8	35

02-002-004-011	80	185	02-002-010-007	45	75		02-002-017-015	10	35		02-002-017-079	10	35
02-002-004-012	70	140	02-002-010-008	44	62		02-002-017-016	10	34		02-002-018-001	20	44
02-002-004-014	36	59	02-002-010-009	40	62		02-002-017-017	10	35		02-002-018-002	59	72
02-002-004-015	36	59	02-002-010-010	40	63		02-002-017-020	10	35		02-002-018-003	66	85
02-002-004-016	36	59	02-002-010-011	44	62		02-002-017-021	10	36		02-002-018-004	66	145
02-002-004-020	95	170	02-002-010-012	44	65		02-002-017-022	10	35		02-002-018-005	20	44
02-002-004-021	95	170	02-002-010-013	41	62		02-002-017-023	10	34,5		02-002-018-006	20	44
02-002-004-022	95	170	02-002-010-014	42	63		02-002-017-024	10	32,5		02-002-018-007	20	44
02-002-005-001	70	145	02-002-010-015	44	65		02-002-017-025	10	34,5		02-002-018-008	20	44
02-002-005-002	70	145	02-002-010-016	44	65		02-002-017-026	10	36		02-002-018-009	20	39
02-002-005-003	70	145	02-002-010-017	36	62		02-002-017-028	10	35		02-002-018-010	20	39
02-002-005-004	70	145	02-002-011-001	48	66		02-002-017-029	10	35		02-002-018-011	20	44
02-002-005-005	70	118	02-002-011-002	25	125		02-002-017-030	11	36		02-002-018-012	20	44
02-002-005-006	20	43	02-002-011-003	30	35		02-002-017-031	9	36		02-002-018-013	20	44
02-002-005-007	54	82	02-002-011-004	15	37		02-002-017-032	12	37		02-002-018-014	20	44
02-002-005-008	45	75	02-002-012-001	20	44		02-002-017-033	10	36		02-002-018-015	20	44
02-002-005-009	46	76	02-002-013-001	6	10		02-002-017-034	7	35		02-002-018-016	20	44
02-002-006-001	65	125	02-002-013-002	5	10		02-002-017-035	15	37		02-002-018-017	20	44
02-002-006-002	65	105	02-002-015-001	15	36		02-002-017-036	10	36		02-002-018-018	20	44
02-002-006-003	65	105	02-002-015-002	15	37		02-002-017-037	10	36		02-002-018-019	20	44
02-002-006-004	65	95	02-002-015-003	15	35		02-002-017-038	10	36		02-002-018-020	20	44
02-002-006-005	60	80	02-002-015-004	15	36		02-002-017-039	10	36		02-002-018-022	20	44
02-002-006-006	54	87	02-002-015-005	15	37		02-002-017-040	15	37		02-002-018-023	20	44
02-002-007-001	70	100	02-002-015-007	15	39		02-002-017-041	20	37		02-002-018-024	20	44
02-002-007-002	65	100	02-002-015-008	15	34		02-002-017-042	15	37		02-002-018-025	20	44
02-002-007-003	59	84	02-002-015-009	15	39		02-002-017-043	15	37		02-002-018-026	20	44

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

CLAVE MANZANA	MI N	MAX									
02-002-018-027	20	44	50-001-003-004	150	184	50-001-006-019	105	145	50-001-010-004	74	111
02-002-018-028	15	44	50-001-003-005	180	208	50-001-006-020	105	155	50-001-010-005	79	116
02-002-018-029	20	44	50-001-003-006	119	144	50-001-006-021	105	155	50-001-010-006	42	53
02-002-018-030	15	44	50-001-003-007	119	164	50-001-006-022	105	135	50-001-010-007	60	116
02-002-018-031	15	44	50-001-003-008	79	116	50-001-006-023	100	130	50-001-011-001	74	106
02-002-018-032	15	44	50-001-003-009	157	168	50-001-006-024	135	175	50-001-011-002	74	106
02-002-018-033	20	44	50-001-003-010	129	144	50-001-006-025	99	120	50-001-011-003	74	106
02-002-018-034	20	44	50-001-003-011	182	228	50-001-007-001	78	115	50-001-011-004	74	106
02-002-018-035	15	44	50-001-003-012	129	149	50-001-007-002	56	74	50-001-011-005	74	106
02-002-018-036	20	44	50-001-003-013	175	188	50-001-007-003	90	116	50-001-011-006	20	54
02-002-018-042	20	44	50-001-003-014	129	149	50-001-007-004	93	116	50-001-012-001	69	91
02-002-018-043	46	69	50-001-003-015	129	149	50-001-007-005	63	96	50-001-012-002	50	62
02-002-018-044	20	44	50-001-003-016	108	149	50-001-007-006	63	106	50-001-012-003	50	62
02-002-018-045	20	44	50-001-003-017	108	149	50-001-007-007	93	121	50-001-012-004	50	62
02-002-018-046	66	165	50-001-003-018	108	149	50-001-007-008	93	121	50-001-012-005	69	86
02-002-018-047	66	80	50-001-003-019	108	134	50-001-007-009	93	121	50-001-012-006	69	86

02-002-018-048	66	80	50-001-003-020	94	135	50-001-007-010	90	121	50-001-012-007	69	86
02-002-018-049	66	80	50-001-003-021	79	116	50-001-007-011	93	121	50-001-012-008	69	86
02-002-018-050	54	72	50-001-004-001	142	174	50-001-007-012	93	111	50-001-012-009	44	62
02-002-019-001	20	36	50-001-004-002	140	174	50-001-007-013	97	121	50-001-012-010	50	62
02-002-019-002	38	64	50-001-004-003	129	174	50-001-007-016	93	111	50-001-012-011	50	62
02-002-020-001	62	72	50-001-004-004	119	174	50-001-007-017	93	111	50-001-012-012	44	72
50-001-001-001	130	150	50-001-004-005	110	174	50-001-007-018	93	111	50-001-012-013	29	68
50-001-001-002	200	247	50-001-004-006	108	139	50-001-007-019	95	111	50-001-013-001	54	87
50-001-001-003	200	262	50-001-004-007	121	154	50-001-008-001	60	130	50-001-013-002	54	87
50-001-001-004	138	170	50-001-004-008	113	139	50-001-008-002	65	150	50-001-013-003	54	87
50-001-001-005	216	242	50-001-004-009	108	154	50-001-008-003	65	160	50-001-013-004	54	87
50-001-001-006	221	247	50-001-004-010	106	129	50-001-008-004	65	125	50-001-013-005	54	87
50-001-001-007	167	198	50-001-004-011	106	129	50-001-008-005	70	120	50-001-013-006	54	77
50-001-001-008	226	282	50-001-004-012	106	129	50-001-008-006	65	120	50-001-013-007	54	77
50-001-001-009	221	262	50-001-004-013	106	134	50-001-008-007	60	120	50-001-013-009	15	39
50-001-001-010	221	247	50-001-004-014	106	134	50-001-008-008	42	110	50-001-013-010	11	31
50-001-001-011	232	262	50-001-004-015	106	134	50-001-008-009	76	106	50-001-014-001	69	91
50-001-001-012	221	272	50-001-004-016	106	124	50-001-008-010	35	80	50-001-014-002	69	91
50-001-001-013	232	262	50-001-004-017	96	122	50-001-008-011	60	110	50-001-014-003	69	91
50-001-001-014	232	282	50-001-005-001	112	124	50-001-008-012	60	115	50-001-014-004	69	91
50-001-001-015	232	262	50-001-005-002	124	149	50-001-008-013	18	53	50-001-014-005	69	96
50-001-001-016	211	242	50-001-005-003	119	184	50-001-008-014	19	68	50-001-014-006	69	96
50-001-001-017	186	228	50-001-005-004	119	184	50-001-008-015	15	55	50-001-014-007	75	102
50-001-001-018	196	228	50-001-005-005	119	180	50-001-008-016	15	55	50-001-014-008	75	102
50-001-001-019	196	223	50-001-005-006	119	134	50-001-008-017	20	70	50-001-014-009	85	112
50-001-001-020	190	207	50-001-005-007	119	134	50-001-008-018	18	86	50-001-014-010	95	135
50-001-002-001	186	228	50-001-006-001	99	120	50-001-008-019	125	140	50-001-014-011	95	135
50-001-002-002	165	198	50-001-006-002	99	120	50-001-008-020	25	85	50-001-014-012	95	135
50-001-002-003	175	183	50-001-006-003	96	120	50-001-009-001	74	91	50-001-014-013	95	155
50-001-002-004	159	178	50-001-006-004	99	130	50-001-009-002	69	91	50-001-014-014	95	155
50-001-002-005	159	178	50-001-006-005	99	120	50-001-009-003	69	91	50-001-014-015	95	155
50-001-002-006	159	178	50-001-006-006	99	130	50-001-009-004	72	91	50-001-014-016	95	155
50-001-002-007	159	178	50-001-006-007	99	130	50-001-009-005	65	91	50-001-014-017	95	155
50-001-002-008	154	178	50-001-006-008	99	120	50-001-009-006	65	91	50-001-014-018	95	155
50-001-002-009	155	194	50-001-006-009	99	120	50-001-009-007	69	91	50-001-014-019	15	64
50-001-002-010	145	194	50-001-006-010	96	120	50-001-009-008	69	91	50-001-014-025	59	82
50-001-002-011	145	194	50-001-006-011	99	120	50-001-009-009	65	91	50-001-014-026	52	72
50-001-002-012	140	194	50-001-006-012	95	148	50-001-009-010	65	91	50-001-015-001	59	92
50-001-002-013	150	194	50-001-006-013	99	125	50-001-009-011	65	96	50-001-015-002	59	92
50-001-002-014	134	194	50-001-006-014	99	125	50-001-009-012	69	96	50-001-015-003	59	92
50-001-002-015	140	194	50-001-006-015	99	125	50-001-009-013	65	86	50-001-015-004	66	99
50-001-003-001	119	159	50-001-006-016	96	120	50-001-010-001	104	125	50-001-015-005	66	99
50-001-003-002	129	159	50-001-006-017	96	120	50-001-010-002	100	119	50-001-015-006	66	99
50-001-003-003	129	174	50-001-006-018	99	120	50-001-010-003	69	116	50-001-015-007	61	89

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

CLAVE MANZANA	MIN	MAX	CLAVE MANZANA	MIN	MAX	CLAVE MANZANA	MIN	MA X	CLAVE MANZANA	MIN	MAX
50-001-015-008	66	94	50-001-017-002	12	54	50-002-001-008	79	106	50-002-002-004	79	91
50-001-015-009	66	99	50-001-018-001	9	42	50-002-001-009	79	116	50-002-002-005	79	106
50-001-015-010	66	99	50-001-019-001	11	54	50-002-001-010	84	116	50-002-002-006	88	126
50-001-015-011	82	103	50-001-019-002	14,2	53,2	50-002-001-011	100	170	50-002-002-007	85	137
50-001-015-012	66	99	50-001-020-001	9,4	38,4	50-002-001-012	110	180	50-002-002-008	80	122
50-001-015-013	66	99	50-001-020-002	32,2	83,2	50-002-001-013	99	135	50-002-002-009	95	130
50-001-015-014	66	94	50-001-020-003	12	73,8	50-002-001-014	99	130	50-002-002-010	79	121
50-001-015-015	66	94	50-001-020-004	9,4	34,4	50-002-001-015	93	130	50-002-002-011	79	116
50-001-015-016	80	140	50-001-020-005	9,4	34,4	50-002-001-016	93	135	50-002-002-012	79	116
50-001-015-017	80	145	50-001-020-006	9,4	38,4	50-002-001-017	99	193	50-002-002-013	84	116
50-001-015-018	66	99	50-001-020-007	34	54	50-002-001-018	130	210	50-002-002-014	84	116
50-001-015-019	80	145	50-001-020-008	34	54	50-002-001-019	145	220	50-002-002-015	95	162
50-001-015-020	66	99	50-001-020-009	9,2	38,2	50-002-001-020	99	130	50-002-002-016	84	114
50-001-015-021	66	94	50-001-021-003	14	16	50-002-001-021	95	165	50-002-002-017	100	190
50-001-015-022	61	89	50-002-001-001	99	120	50-002-001-022	95	175	50-002-002-018	90	116
50-001-015-023	61	89	50-002-001-002	99	120	50-002-001-023	95	165	50-002-002-019	90	111
50-001-015-024	66	94	50-002-001-003	53	91	50-002-001-024	95	165	50-002-002-020	84	118

50-001-015-026	61	89		50-002-001-004	94	120		50-002-001-025	95	165		50-002-002-021	84	94
50-001-015-027	61	89		50-002-001-005	100	175		50-002-002-001	79	96		50-002-002-022	84	116
50-001-015-028	61	94		50-002-001-006	120	200		50-002-002-002	79	106		50-002-002-023	22	80
50-001-017-001	9	52		50-002-001-007	79	106		50-002-002-003	79	106				

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 2024-2025”, publicada en la Edición Especial No.1258 del Registro Oficial de fecha 08 de enero del 2024.

Art.6.- VIGENCIA. - La presente ordenanza municipal regirá en el cantón Gualاقiza a partir del 01 de enero del 2026 previa promulgación en el Registro Oficial, gaceta oficial y dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualاقiza.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualاقiza, a los 18 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

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 2026 – 2027**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualاقiza del 27 de noviembre del 2025 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualاقiza del 18 de diciembre del 2025 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualاقiza, 22 diciembre del 2025, 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 CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualاقiza, ciudad de Gualاقiza a las 08H35 del día 22 diciembre del 2025.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualاقiza. CERTIFICO.-

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO