



# REGISTRO OFICIAL

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

### EDICIÓN ESPECIAL

**Año II - Nº 156**

**Quito, martes 29 de julio de 2014**

**Valor: US\$ 1.25 + IVA**



### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

#### SUMARIO:

Págs.

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Que regula el servicio de alcantarillado sanitario y pluvial, y el cobro de tasas retributivas .....** 3
- **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 2014 – 2015.....** 9
- **Reformatoria a la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Urbana y de Influencia Inmediata .....** 19
- **Que determina, administra y recauda el impuesto a los predios rurales del cantón para el bienio 2014-2015.....** 28
- **Que determina, administra y recauda el impuesto a los predios urbanos del cantón para el bienio 2014-2015.....** 32

#### ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre  
Segundo Piso

Dirección: Telf. 2901 - 629  
Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA  
para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país  
Impreso en Editora Nacional

36 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**



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

**Considerando:**

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

Que, el Art. 240 del Constitución de la República determina que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

Que, el Art. 264 numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 4) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley” y el Art. 55 del COOTAD indica: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley...”.

Que, el Art. 137 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Ejercicio de las competencias de prestación de servicios públicos.- ... Las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas. Cuando estos servicios se presten en las parroquias rurales se deberá coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales. La provisión de los servicios públicos responderá a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. Los precios y tarifas de estos servicios serán equitativos, a través de tarifas diferenciadas a favor de los sectores con menores recursos económicos, para lo cual se establecerán mecanismos de regulación y control, en el marco de las normas nacionales... Los gobiernos autónomos descentralizados municipa-

les realizarán alianzas con los sistemas comunitarios para gestionar conjuntamente con las juntas administradoras de agua potable y alcantarillado existentes en las áreas rurales de su circunscripción. Fortaleciendo el funcionamiento de los sistemas comunitarios. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán delegar las competencias de gestión de agua potable y alcantarillado a los gobiernos parroquiales rurales”.

Que, el Art. 102 de la Ley Orgánica de Salud, manda: “Es responsabilidad del Estado, a través de los municipios del país y en coordinación con las respectivas instituciones públicas, dotar a la población de sistemas de alcantarillado sanitario, pluvial y otros de disposición de excretas y aguas servidas que no afecten a la salud individual, colectiva y al ambiente; así como de sistemas de tratamiento de aguas servidas”.

Que, el Art. 103 de la Ley Orgánica de Salud, indica: “Se prohíbe a toda persona, natural o jurídica, descargar o depositar aguas servidas y residuales, sin el tratamiento apropiado, conforme lo disponga en el reglamento correspondiente, en ríos, mares, canales, quebradas, lagunas, lagos y otros sitios similares. Se prohíbe también su uso en la cría de animales o actividades agropecuarias. Los desechos infecciosos, especiales, tóxicos y peligrosos para la salud, deben ser tratados técnicamente previo a su eliminación y el depósito final se realizará en los sitios especiales establecidos para el efecto por los municipios del país. Para la eliminación de desechos domésticos se cumplirán las disposiciones establecidas para el efecto. Las autoridades de salud, en coordinación con los municipios, serán responsables de hacer cumplir estas disposiciones”.

Que, el Art. 104 de la Ley Orgánica de Salud, establece: “Todo establecimiento industrial, comercial o de servicios, tiene la obligación de instalar sistemas de tratamiento de aguas contaminadas y de residuos tóxicos que se produzcan por efecto de sus actividades. Las autoridades de salud, en coordinación con los municipios, serán responsables de hacer cumplir esta disposición”.

Que, el Art. 106 de la Ley Orgánica de Salud, indica: “Los terrenos por donde pasen o deban pasar redes de alcantarillado, acueductos o tuberías, se constituirán obligatoriamente en predios sirvientes, de acuerdo a lo establecido por la ley. Las autoridades de salud, en coordinación con los municipios, serán responsables de hacer cumplir esta disposición”.

Que, el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manda: “Objeto y determinación de las tasas.- Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando

se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza”.

Que, el Art. 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Obligación de pago.- El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos...”.

Que, el Art. 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: “Servicios sujetos a tasas.- Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: h) Alcantarillado y canalización;...”.

Que, El Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras...”

Que, es imprescindible regular el cobro de tasas por el servicio de alcantarillado sanitario y pluvial, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza presta a los habitantes del cantón; y,

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

**Expide:**

**La siguiente ORDENANZA QUE REGULA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL EN LA CIUDAD DE GUALAQUIZA Y EL COBRO DE TASAS RETRIBUTIVAS.**

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **SECCIÓN I DEL OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS**

**Art. 1.- Objeto y ámbito.-** La presente Ordenanza tiene por objeto, regular, administrar, controlar y garantizar la prestación del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, otorgue a los habitantes de la ciudad de Gualaquiza y el cobro de tasas por este servicio.

**Art. 2.- Principios.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, los servicios que preste el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, se sujetarán a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad, sustentabilidad, legalidad, igualdad y proporcionalidad.

## **SECCIÓN II GLOSARIO DE TÉRMINOS**

**Art. 3.- Glosario.-**La presente Ordenanza se sujetará al siguiente glosario de términos:

**Agua.-** Líquido que en nuestro medio puede tener varios orígenes y varios destinos, de acuerdo a los cuales se le califica y así podemos hablar de: agua pluvial (procede de la lluvia); agua de manantial (procede de mantos subterráneos); y, agua industrial (procede del proceso de producción industrial).

**Agua residual.-** Líquido producto de los desechos humanos o animales, así como también producto del desecho de diferentes procesos de utilización como el industrial y comercial.

**Cobertura de servicio.-** Es el porcentaje de población servida, expresada en el área a la cual llegan los servicios de alcantarillado sanitario y/o pluvial.

**Descarga domiciliaria.-** Es la obra hidráulica que permite el desalojo de las aguas lluvias y residuales de las edificaciones.

**Efectividad.-** Es el porcentaje con el cual se puede medir la relación entre los resultados logrados y los resultados propuestos, el cual permite medir el grado de cumplimiento de los objetivos planificados.

**Sostenibilidad del servicio.-** Es el indicador en porcentaje que se obtiene del resultado entre el sistema tarifario y los gastos incurridos para brindar el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial.

**Tarifa por alcantarillado.-** Es el valor unitario, resultante del análisis entre los ingresos recaudados por concepto alcantarillado sanitario y/o pluvial y los gastos incurridos en operación y mantenimiento para brindar el servicio.

**Tasa.-** Es el tributo que los usuarios del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial pagan por la prestación de los mismos.

## **CAPÍTULO II DE LOS SISTEMAS, DE LOS SERVICIOS Y DEL REGISTRO**

### **SECCIÓN I DE LOS SISTEMAS DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y/O PLUVIAL**

**Art. 4.- De los sistemas.-**El servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, comprende:

- a) **Recolección de aguas residuales:** es la captación y transporte de aguas servidas que se generan en los predios particulares y se desfogan a una red pública, por lo general de una caja de revisión ubicada en cada predio;
- b) **Conexiones domiciliarias:** es el empate mediante tuberías que se instalan de un predio a través de una red interna al sistema de alcantarillado público, pasando por una caja de revisión instalada en la vereda de cada predio;
- c) **Sumideros:** recolectores de aguas lluvias que se encuentran ubicados técnicamente en calles, avenidas, parques, plazas y otros bienes de uso público;
- d) **Red de alcantarillado:** es el sistema de estructuras y tuberías usado para la recolección y transporte de aguas residuales o pluviales por separado de una población, desde el lugar en que se generan hasta el sitio en que se vierten al medio natural o se traten;
- e) **Emisores:** son los conductos que reciben aguas de uno o varios colectores o interceptores y su función es conducir aguas residuales o pluviales al sitio que se descarguen al medio natural o de tratamiento;
- f) **Tratamiento y disposición de las aguas servidas:** es el conjunto de operaciones y mantenimientos unitarios de tipo físico, químico y biológico, cuya finalidad es la eliminación o reducción de la contaminación;
- g) **Recolección y disposición de aguas lluvias:** es el sistema de estructuras y tuberías empleado para la recolección y transporte de aguas pluviales, desde drenajes públicos y privados hasta el sitio que se descarguen al medio natural o de tratamiento.

## SECCIÓN II DE LOS SERVICIOS DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y/O PLUVIAL

**Art. 5.- De los servicios.-** El GAD Municipal de Gualaquiza a través de la Dirección de Servicios Públicos, brindará a todos los beneficiarios del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza y otros sectores con cobertura, los servicios de alcantarillado sanitario y/o pluvial, los cuales se sujetarán a las normas que se detallan en los siguientes artículos.

**Art. 6.- Del servicio de alcantarillado Sanitario y/o Pluvial.-** Los usuarios recibirán el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial mediante acometidas desde la matriz hasta la caja de revisión, debiendo respetarse el tipo de alcantarillado, ya sea separado (pluvial y sanitario) o combinado.

## SECCIÓN III DEL REGISTRO DE SERVICIO

**Art. 7.- Registro de servicio.-** El registro del servicio alcantarillado se efectuará a través de un catastro municipal, en el que constará claramente el nombre del propietario, la clave catastral del predio y la dirección.

## CAPÍTULO III FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

### SECCIÓN I DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Art. 8.- Facultades de la Dirección de Servicios Públicos.-** A la Dirección de Servicios Públicos le corresponde:

1. Autorizar la construcción de acometidas para brindar los servicios de alcantarillado sanitario o pluvial;
2. Instalar y/o orientar en el predio del usuario, las obras necesarias para realizar la instalación de las acometidas desde la matriz a la caja de revisión en condiciones técnicas y reglamentarias;
3. Proceder a la orientación y/o corrección de las conexiones e instalaciones clandestinas o pasos directos, y el decomiso de los materiales y elementos mal usados en las mismas;
4. Suspender el servicio previo aviso, para efectuar reparaciones en los sistemas de conducción, por desperfectos o daños al mismo, ocasionados por eventos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan la provisión normal del servicio;
5. Mantener actualizado el registro de usuarios.

## CAPÍTULO IV TASA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

### SECCIÓN I DE LA PLANIFICACIÓN PARA EL BUEN VIVIR

**Art. 9.- Planificación.-** La Dirección de Servicios Públicos, planificará y elaborará proyectos, programas y planes, a fin de otorgar los servicios de alcantarillado sanitario y pluvial a toda la población que resida en la ciudad de Gualaquiza, brindando un servicio de calidad, implantando nuevas redes y tuberías y reemplazando las ya existentes que hayan cumplido con su vida útil; a fin de garantizar a favor de los Gualaquicenses, el derecho a un ambiente sano y el derecho a la salud, como parte de los derechos del buen vivir, sumak kawsay, y por ende fortalecer la interrelación hombre-naturaleza.

**Art. 10.- Planificación basada en indicadores.-** La Dirección de Servicios Públicos, continuará con la elaboración de planes operativos anuales, basados en un sistema de indicadores de gestión que permitan evaluar periódicamente los resultados. Los indicadores básicos a considerar serán los siguientes: Comerciales, productivos, físicos y de cobertura.

### SECCIÓN II TASA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

**Art. 11.- Objeto de la tasa.-** El objeto de esta tasa, es el cobro de la operación y mantenimiento del sistema de alcantarillado sanitario y/o pluvial, en servicio; constituido

por tuberías y conductos subterráneos empleados para la evacuación de aguas residuales y aguas lluvias, que presta el GAD Municipal de Gualaquiza a sus abonados.

**Art. 12.- Sujeto activo.-** El sujeto activo de esta tasa es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

**Art. 13.- Sujeto pasivo.-** Son sujetos pasivos de esta tasa, todas las personas naturales o jurídicas, que sean usuarios del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial en la ciudad de Gualaquiza.

**Art. 14.- Tarifa de la Tasa de alcantarillado.-** Las tasas para la operación y mantenimiento del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial serán las siguientes:

- a) **Categoría residencial o doméstica.-** El 20 % del costo por consumo de agua potable;
- b) **Categoría comercial.-** El 25 % del costo por consumo de agua potable;
- c) **Categoría industrial.-** El 50 % del costo por consumo de agua potable; y,
- d) **Categoría oficial o pública.-** El 20 % del costo por consumo de agua potable;

**Art. 15.- Forma de pago.-** La persona natural o jurídica, propietaria del predio, al que se le denominará abonado, que recibe el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, deberá realizar el pago de la tasa, conjuntamente con el pago de la tasa por el servicio de agua potable.

**Art. 16.- Responsables de pago.-** Los propietarios de los inmuebles son los únicos responsables ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, del pago de la tasa por el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, por lo cual en ningún caso se emitirán títulos de crédito a nombre de los arrendatarios u otras personas.

### SECCIÓN III EXENCIONES

**Art. 17.- Exenciones en la tasa de alcantarillado Sanitario y pluvial.-** Se establece las siguientes exenciones:

1. En el 100%, a favor de los establecimientos educativos públicos, conforme manda la Ley Orgánica de Educación Intercultural, en su Disposición General Tercera.
2. En el 100%, a favor del GAD Municipal de Gualaquiza. No es aplicable cuando el inmueble este arrendado o en entregado en comodato.
3. En el 50%, a favor de los usuarios con discapacidad o de la persona natural o jurídica sin fines de lucro que represente legalmente a la persona con discapacidad, cuando el consumo de agua potable sea hasta por diez metros cúbicos, el exceso de estos límites pagarán las tarifas normales.
4. En el 50%, a favor de los abonados adultos mayores, cuando el consumo de agua potable sea de hasta por

veinte metros cúbicos, el exceso de estos límites pagarán las tarifas normales.

5. En el 50% a favor de la instituciones de beneficencia.

### SECCIÓN IV DE LA INSTALACIÓN DE CONEXIONES

**Art. 18.-** Las instalaciones para alcantarillado sanitario y/o pluvial desde la caja de revisión hacia el interior de la propiedad, las ejecutará el propietario. La Dirección de Servicios Públicos, se reserva el derecho de efectuar revisiones para verificar el cumplimiento de las instalaciones hidrosanitarias constantes en los planos aprobados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, y de ser necesario, se realizará los cambios requeridos.

**Art. 19.-** Para el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, los gastos de instalación, serán asumidos por el usuario.

### CAPÍTULO V REQUISITOS PARA LA INSTALACIÓN DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO Y PROCEDIMIENTO

#### SECCIÓN I REQUISITOS

**Art. 20.- Requisitos.-** La persona natural o jurídica, propietaria del predio, que requiera la instalación del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director de Servicios Públicos, con indicación de la clave catastral del predio y su ubicación exacta; además deberá presentar la siguiente documentación según sea el caso:

#### Para personas naturales:

- a. Copia de la escritura pública o contrato de compraventa con reconocimiento de firmas ante un notario;
- b. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;
- c. Certificado de no estar en mora con el GAD Municipal de Gualaquiza; y,
- d. Línea de fábrica.

#### Para personas jurídicas, además de lo solicitado anteriormente:

- a. Copia del RUC; y,
- b. Copia del nombramiento, copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del representante legal.

#### Para cambio de nombre del usuario:

- a. Copia de la escritura o contrato de compraventa con reconocimiento de firmas;

- b. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del nuevo abonado;
- c. Certificado de no estar en mora con el GAD Municipal de Gualaquiza.

## SECCIÓN II PROCEDIMIENTO

**Art. 21.- Procedimiento.-** La Dirección de Servicios públicos, una vez presentada la solicitud para la dotación del servicio de alcantarillado, se sujetará al siguiente trámite:

- a) Máximo en el término de dos días, analizará la documentación, y de requerirse, se realizará una inspección para determinar las características de la vía donde se halla la red pública y las condiciones técnicas que deben cumplir los empates hacia la referida red;
- b) Vencido el término antes indicado, inmediatamente la Dirección de Servicios Públicos, dispondrá la orientación para la construcción de la acometida solicitada.

**Art. 22.- Normas generales para la instalación del servicio de alcantarillado:**

- 1. La calle principal o secundaria donde se ubica el predio deberá contar con la red de alcantarillado;
- 2. La instalación de tubería para la conducción de aguas lluvias; de irrigación; o, aguas servidas, se efectuará a una distancia mínima de un metro de la tubería de agua potable, por lo que cualquier cruce entre ellas necesitará la aprobación de la Dirección de Servicios públicos;
- 3. El material de la tubería a emplearse para el servicio de alcantarillado será de PVC, según el diámetro que se indique.

## CAPÍTULO VI OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS USUARIOS

### SECCIÓN I DE LAS OBLIGACIONES

**Art. 23.- Obligaciones.-** Son obligaciones de los usuarios ante la Dirección de Servicios Públicos:

- 1. Solicitar la revisión y verificación de las redes de alcantarillado por fugas, obstrucciones y cualquier otro desperfecto;
- 2. Notificar oportunamente desperfectos, fugas u obstrucciones en la conexión domiciliaria desde la tubería de la red de alcantarillado sanitario hasta caja de revisión;
- 3. Las lavadoras de carros, gasolineras, vulcanizadoras, mecánicas automotrices y otros establecimientos industriales, comerciales o de servicios tienen la obligación de instalar sistemas de tratamiento de aguas contaminadas y de residuos tóxicos que se produzcan por efecto de sus actividades, previa a su descarga a la red de alcantarillado; sistemas de tratamiento que deben ser aprobados y regulados por el Ministerio del Ambiente y supervisado por el GAD Municipal de Gualaquiza;

- 4. En los diseños arquitectónicos para nuevas edificaciones, se debe hacer constar por separado los sistemas para alcantarillado sanitario y pluvial;
- 5. Usar el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial.

## SECCIÓN II DE LAS RESPONSABILIDADES

**Art. 24.- Responsabilidades.-** Son responsabilidades de los usuarios:

- 1. Mantener y reparar las instalaciones internas por cuenta y costo del usuario;
- 2. Cubrir los gastos de reparación de la red matriz por los daños causados, de la siguiente forma:
  - a. Por averías ocasionadas en la excavación para nuevas domiciliarias de agua potable o alcantarillado sanitario y/o pluvial;
  - b. En procesos constructivos de habitaciones, es responsabilidad de cada abonado la restitución de caja y tapa de revisión, situadas en las veredas, las cuales se provoquen en su predio o vecindario;
  - c. Otras afecciones causadas por diferentes índoles al sistema del alcantarillado y/o agua potable.

## CAPÍTULO VII PROHIBICIONES, SANCIONES Y AUTORIDAD COMPETENTE

### SECCIÓN I PROHIBICIONES

**Art. 25.- Prohibiciones.-** A los usuarios del servicio de Alcantarillado Sanitario y/o Pluvial, y al público en general, está expresamente prohibido lo siguiente:

- 1. Realizar cualquier tipo de instalación de alcantarillado desde las redes públicas a la caja de revisión, sin contar con la debida autorización de la Dirección de Servicios Públicos;
- 2. Causar daños físicos a las redes de conducción, sumideros y pozos de revisión;
- 3. Realizar cualquier tipo de derivaciones, desvíos y/o pasos directos para la colocación de redes y tuberías alternas y/o laterales de alcantarillado;
- 4. No usar el servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial;
- 5. Impedir al personal de la Dirección de Servicios Públicos, la reparación de las redes de alcantarillado, desde la caja de revisión hacia afuera;
- 6. No informar a la Dirección de Servicios Públicos, cualquier anomalía en las redes de alcantarillado, sumideros y pozos de revisión etc., así como, no realizar la denuncia ante la Comisaría Municipal, cuando personas extrañas hayan causado daños materiales a estos;

7. Enviar aguas servidas superior a 35 grados centígrados de temperatura, por el alcantarillado sanitario;
8. Enviar aguas lluvias por el alcantarillado sanitario o aguas servidas por el alcantarillado pluvial.

## SECCIÓN II SANCIONES

**Art. 26.- Sanciones.-** Los usuarios del servicio de alcantarillado sanitario y/o pluvial, y el público en general que, infringieran las disposiciones estipuladas en la presente Ordenanza, serán sancionados según la gravedad de la contravención.

**Art. 27.- Contravenciones leves.-** Se consideran contravenciones leves, aquellas que infrinjan las prohibiciones establecidas en el Art. 25 numerales 5, 6, 7 y 8 de la presente Ordenanza, y serán sancionadas con una multa equivalente al 25% de un salario básico unificado del trabajador en general. En caso de reincidencia se aplicará una multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general.

**Art. 28.- Contravenciones graves.-** Se consideran contravenciones graves, aquellas que infrinjan las prohibiciones establecidas en el Art. 25 numerales 1, 2, 3 y 4 de la presente Ordenanza, y serán sancionadas con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general. En caso de reincidencia se aplicará una multa equivalente al 100% del salario básico unificado del trabajador en general.

**Art. 29.- Daños causados por contratistas.-** En caso que el daño fuere causado por una persona natural o compañía constructora pública o privada, responsable de ejecutar una obra, ésta será responsable de cubrir el costo total de la reparación de las redes públicas; y, cancelará una multa equivalente al 25% de un salario básico unificado del trabajador en general, si la reparación no la realiza inmediatamente.

**Art. 30.- Aplicación de Multas.-** Las multas pecuniarias establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán de acuerdo al salario básico unificado del trabajador en general vigente a la fecha de la infracción y establecido por el Ministerio de Relaciones Laborales.

## SECCIÓN III DE LA AUTORIDAD SANCIONADORA Y DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 31.- PREVENCIÓN.-** El Comisario Municipal será la autoridad llamada a prevenir o impedir la comisión de infracciones a la presente Ordenanza, mediante una notificación única, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y de conformidad a esta Ordenanza; y si el sujeto activo de la infracción hace caso omiso, o la infracción ha sido consumada, inmediatamente iniciará el proceso sancionador.

**Art. 32.- AUTORIDAD COMPETENTE.-** El Comisario Municipal, de oficio, por informe de la Policía Municipal, por denuncia de la Dirección de Servicios Públicos o por denuncia de cualquier persona, será la autoridad competente para conocer, juzgar e imponer las sanciones previstas en esta Ordenanza.

**Art. 33.- PROCEDIMIENTO.-** El Comisario Municipal, llevará a cabo el procedimiento administrativo sancionador de conformidad con el Art. 401 del COOTAD.

**Art. 34.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS.-** Las resoluciones del Comisario Municipal podrán ser impugnadas por medio de los recursos de reposición, apelación o revisión, según sea el caso conforme lo establece el COOTAD desde el Art. 406 al 412.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 35.- Acción popular.-** Se establece acción popular para denunciar la comisión de las infracciones tipificadas y sancionadas en la presente Ordenanza.

**Art. 36.- Daños de bienes Públicos.-** La realización de cualquier clase de trabajos que implique alteración del trazado y conducción de cualquier parte del sistema de alcantarillado sanitario y/o pluvial, se considerará como daños a los bienes públicos sin perjuicio de aplicar las normas previstas en el Sistema Nacional de Salud y en forma comitante con lo previsto en esta Ordenanza.

**Art. 37.- Urbanizaciones y lotizaciones.-** En los casos de urbanizaciones o lotizaciones particulares que hayan construido parte o la totalidad de las obras de infraestructura sanitaria sin considerar los requisitos determinados por el GAD Municipal de Gualaquiza, cancelará por concepto de multa un valor equivalente al 10% del presupuesto actualizado de la obra, sin perjuicio de la respectiva responsabilidad penal.

**Art. 38.- Responsabilidad pecuniaria.-** El usuario no podrá vender, donar, permutar ni traspasar el dominio de su propiedad mientras no haya cancelado todos los valores adeudados al GAD Municipal de Gualaquiza por concepto del servicio de alcantarillado sanitario y/o Pluvial. Sin embargo si se produjeran dichos traspasos de dominio, el nuevo dueño será pecuniariamente responsable de los valores adeudados por el propietario anterior.

**Art. 39.- Derogatoria.-** Por la presente Ordenanza se deroga la Ordenanza que Reglamenta el cobro de la tasa por el servicio de alcantarillado en el cantón Gualaquiza, publicada en el Registro Oficial No. 374 del 4 de febrero de 1994.

## TRANSITORIA

**PRIMERA:** A las lavadoras de carros, gasolineras, vulcanizadoras, mecánicas automotrices y otros establecimientos industriales, comerciales o de servicios que generen aguas contaminadas y residuos tóxicos que se produzcan por efecto de sus actividades, se les concede el plazo de hasta el 31 de diciembre de 2013 para que regularicen con el Ministerio del Ambiente.

**SEGUNDA:** Los usuarios que cuenten con el servicio de alcantarillado combinado, lo seguirán usando el mismo, hasta cuando dispongan del sistema del alcantarillado sanitario y pluvial por separado.

**DISPOSICIÓN FINAL: Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Gualaquiza a uno de agosto del año dos mil trece.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 26 de julio de 2013 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 1 de agosto de 2013, fecha esta última en que se aprobó definitivamente. Gualaquiza, 2 de agosto de 2013, a las 10H00.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA.-** Gualaquiza, 2 de agosto de 2013, a las 11H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE REGULA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL EN LA CIUDAD DE GUALAQUIZA Y EL COBRO DE TASAS RETRIBUTIVAS”** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde.

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde del cantón Gualaquiza, en la fecha y hora señalada. Gualaquiza, 2 de agosto de 2013, a las 11H30. CERTIFICO.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

---

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE  
GUALAQUIZA**

**Considerando:**

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

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre

la facultad normativa, dice: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”.

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

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

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos que regirá para el bienio 2014 – 2015; y,

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

**Expide:**

**La siguiente ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2014–2015**

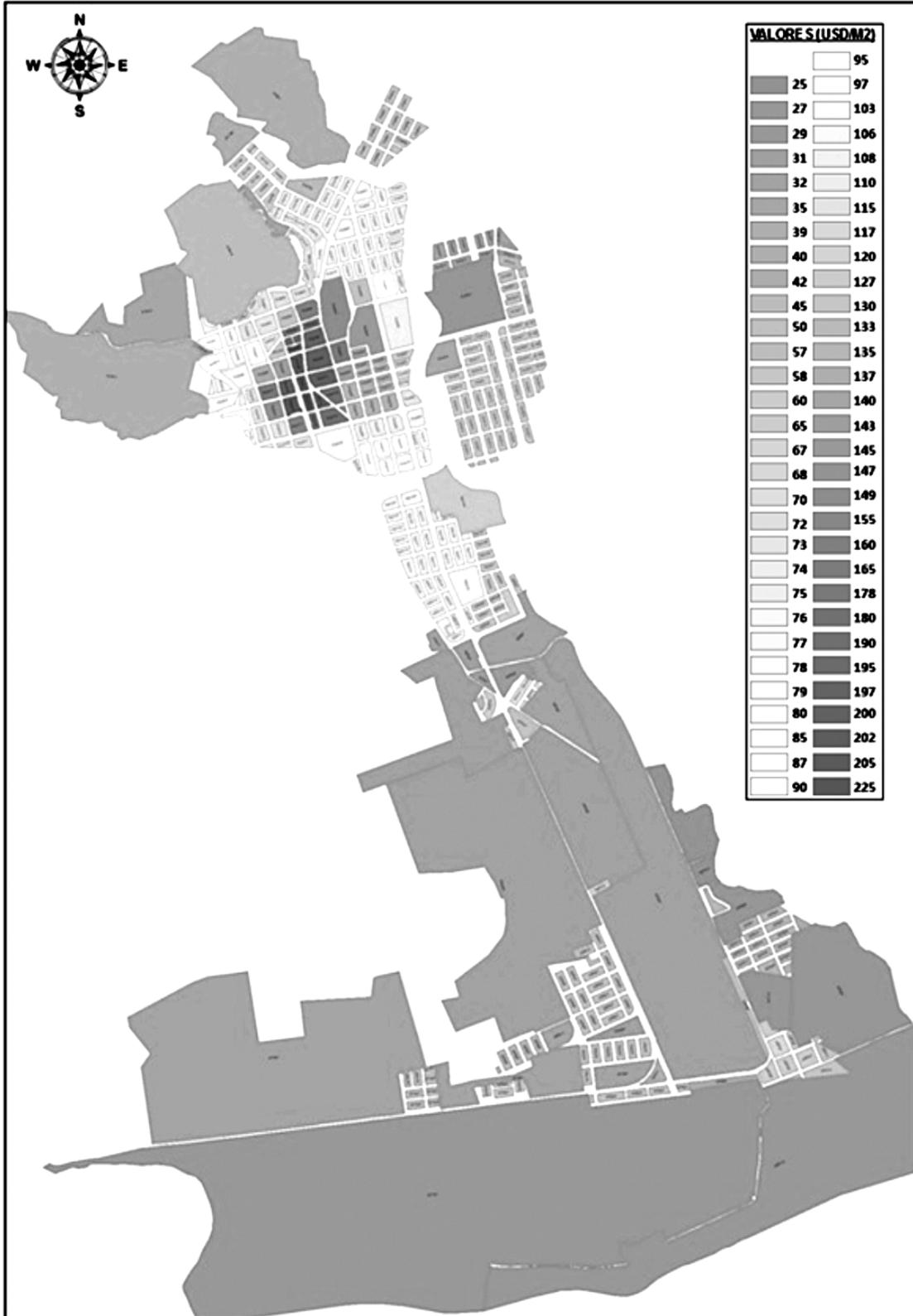
**Art. 1.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.-** En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aprueba el Plano del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro del perímetro urbano de la ciudad 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 225 c/m<sup>2</sup>, este punto se encuentra en la intersección de las calles Gonzalo Pesantez y 12 de Febrero y sirve de punto de partida para el establecimiento del precio de los terrenos que se encuentren alrededor de este punto, el cual irá decreciendo a medida que se vayan alejando.

**Área de Mayor Interés Comercial:** Se definen así a los predios que se encuentran en la zona central de Gualaquiza, alrededor del punto de mayor valor. Se caracterizan por una fuerte presencia de uso comercial combinado con vivienda, gestión, servicios públicos y financieros así como la presencia de equipamiento comunal como mercados, áreas recreativas, áreas verdes, comunicación y transporte, etc. Todo esto otorga al suelo un mayor valor en el mercado. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 225 c/m<sup>2</sup>.

**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 103 c/m<sup>2</sup>.

**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 72 c/m<sup>2</sup>.

**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 29 c/m<sup>2</sup>.

**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 2014-2015.**

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:

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

**TABLA N° 1****COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)**

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

**TABLA N° 2****COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>RANGOS DE PENDIENTE</b>		<b>TIPO DE RELIEVE</b>	<b>COEFICIENTE</b>
	<b>Grados (°)</b>	<b>Porcentaje (%)</b>		
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>USO DEL SUELO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
3.1	Sin Edificación o Vacante.	1.02
3.2	Edificación no habitada.	1.05
3.3	Edificación En construcción	0.95
3.4	Botadero de Basura / uso público.	1.25
3.5	Usos no Urbanos (agrícola, minas, etc.).	1.25
3.6	Industria, manufactura y artesanía.	1.15
3.7	Instalaciones de infraestructura (agua, electricidad, etc.)	1.05
3.8	Vivienda.	0.90
3.9	Comercio.	1.10
3.10	Comunicaciones (teléfono, correo, aeropuerto)	1.05
3.11	Establecimientos Financieros.	1.15
3.12	Administración Pública y Defensa.	1.00
3.13	Servicios Sociales y Comunes.	1.00
3.14	Diversión y esparcimiento (cine, piscinas, etc.).	1.10
3.15	Servicios Personales (zapatería, mecánica, etc.).	1.15
3.16	Equipamiento Comunal (parques, mercados, etc.).	0.95
3.17	Otros.	1.00

**TABLA N° 4**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN Y FACHADAS (Tlf)**

Código	Localización en la manzana	Número de fachadas hacia vías	Coficiente
4.1	Lote Esquinero.	2	1.00
4.2	Lote Intermedio.	1 (lote tipo)	1.00
4.3	Lote Bifrontal.	2	1.20
4.4	Lote en Cabecera.	3	1.15
4.5	Lote Interior.	0	0.40
4.6	Lote en Callejón.	0	0.75
4.7	Lote Manzanero.	4 o más	1.30

**TABLA N° 5**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (Ttop)**

Código	Tipo de acceso	Coficiente
5.1	A Nivel.	1.00
5.2	Sobre Nivel.	0.96
5.3	Bajo Nivel.	0.91
5.4	Escarpado hacia arriba.	0.85
5.5	Escarpado hacia abajo.	0.82
5.6	Sin Información.	1.00

**TABLA N° 6**

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

Código	Tipo de calzada	Coficiente
6.1	No Tiene.	0.88
6.2	Tierra.	0.90
6.3	Lastre.	0.92
6.4	Adoquín de piedra / Adocreto	1.00
6.6	Hormigón Asfáltico.	1.08
6.7	Hormigón Hidráulico.	1.08
6.8	Otro.	0.95

**TABLA N° 7**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (Ttop)**

Código	Tipo de acceso	Coficiente
7.1	Continua sin retiro.	1.00
7.2	Continua con retiro.	1.00
7.3	Continua con portal.	1.00
7.4	Aislada sin retiro.	0.96
7.5	Aislada con retiro.	0.95
7.6	Otro.	0.93

**TABLA N° 8**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DE LOTE (Tel)**

Código	Areas en m2		Coficiente
	Desde	Hasta	
8.1	0.01	100.00	1.20
8.2	100.01	1000.00	1.00
8.3	1000.01	5000.00	0.80
8.4	5000.01	10000.00	0.70
8.5	10000.01	30000.00	0.60
8.6	30000.01	50000.00	0.50
8.7	50000.01	100000.00	0.40
8.8	100000.01	500000.00	0.30
8.9	500000.01	1000000.00	0.20
8.10	1000000.01	> 1000000.01	0.12

**TABLA N° 09**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)**

Código	Tipo de riesg	Coficiente
9.1	Ninguno	1.00
9.2	Inundable hasta un 50%	0.60
9.3	Inundable más de un 50%	0.40
9.4	Zona de Deslizamiento.	0.50
9.5	Riesgo Geológico (Peligrosidad Baja)	0.70
9.6	Riesgo Geológico (Peligrosidad Media)	0.45
9.7	Riesgo Geológico (Peligrosidad Alta)	0.10

**TABLA N° 10**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)**

Código	Tipo de servicio	Coficiente
10.1	No Tiene	0.88
10.2	Llave Pública	0.92
10.3	Carro Cisterna	0.92
10.4	Pozo, Vertiente	0.89
10.5	Río, Canal	0.90
10.6	Red Pública Tratada	1.10
10.7	Red Pública entubada	1.00

**TABLA N° 11**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Tee)**

Código	Tipo de servicio	Coficiente
11.1	No Tiene	0.88
11.2	Planta Propia	0.92
11.3	Red Pública	0.92

**TABLA N° 12**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR  
SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Talc)**

Código	Tipo de servicio	Coefficiente
12.1	No Tiene	0.73
12.2	A Cielo Abierto	0.70
12.3	Río o Quebrada	0.70
12.4	Red Pública	1.00
12.5	Pozo Séptico	0.90
12.6	Otro	0.70

**TABLA N° 13**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR  
SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Talc)**

Código	Tipo de servicio	Coefficiente
13.1	No Tiene	0.93
13.2	Tiene	1.00

**TABLA N° 14**

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

Código	Tipo de servicio	Coefficiente
14.1	No Tiene	0.96
14.2	Permanente	1.00
14.3	Ocasional	0.98

**TABLA N° 15**

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

Código	Tipo de servicio	Coefficiente
15.1	No Tiene	0.95
15.2	Tiene	1.00

**Art. 3.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-** Se aprueba la TABLA DE VALORES de los materiales constructivos utilizados en las edificaciones de la Ciudad de Gualaquiza, los cuales servirán para establecer el avalúo de las construcciones urbanas.

**TABLA N° 16**

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

CÓDIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	BAHAREQUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	BALDOSA	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32

<b>CÓDIGO</b>	<b>MATERIAL</b>	<b>VALOR</b>	<b>FACTOR VIGAS</b>	<b>FACTOR COLUMNAS</b>	<b>FACTOR PAREDES</b>	<b>FACTOR ENTREPISO</b>	<b>FACTOR CUBIERTA</b>	<b>FACTOR ACABADOS</b>
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	Plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	TEJA COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	ETERNIT	15	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**

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

<b>2. Criterios de corrección por disponibilidad de instalaciones. (Edi)</b>	
<b>Tabla de Coeficientes 19</b>	Criterio correctivo por número de baños. (Eb)
<b>Tabla de Coeficientes 20</b>	Criterio correctivo por instalaciones sanitarias. (Es)
<b>Tabla de Coeficientes 21</b>	Criterio correctivo por instalaciones eléctricas. (Ee)
<b>Tabla de Coeficientes 22</b>	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
AÑOS			MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.96	0.96
3	4	6	0.83	0.87	0.89	0.92	0.93	0.94
4	6	8	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.91
5	8	10	0.63	0.75	0.78	0.86	0.88	0.89
6	10	12	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.87
7	12	14	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.84
8	14	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.82
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.75	0.79
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.76
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.73
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62	0.70
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57	0.66
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.63
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.59
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.55
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.51
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.48
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.44
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.40

**TABLA N° 18**

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN  
POR ESTADO DE CONSERVACIÓN  
DE LAS EDIFICACIONES**

Código	Estado de conservación	Porcentaje de depreciación	Coficiente
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	Coficiente
19.1	No tiene Baños.	0.70
19.2	1 Baño.	0.92
19.3	2 Baños.	1.00
19.4	3 Baños.	1.10
19.5	4 Baños.	1.30
19.6	Más de 4 Baños.	1.50
19.7	Medio Baño.	0.80
19.8	Letrina.	0.83
19.9	Común.	0.90

**TABLA N° 20**

**CRITERIO CORRECTIVO POR  
INSTALACIONES SANITARIAS**

Código	Tipo de instalación	Coficiente
20.1	No Tiene.	0.40
20.2	Pozo Ciego.	0.55
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.80
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.90
20.5	Red Combinada.	1.00

**TABLA N° 21**

**CRITERIO CORRECTIVO POR  
INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

Código	Tipo de instalación	Coficiente
21.1	No Tiene.	0.80
21.2	Alambre Exterior.	0.93
21.3	Tubería Exterior.	0.96
21.4	Empotrados.	1.00

**TABLA N° 22**

**CRITERIO CORRECTIVO POR  
INSTALACIONES ESPECIALES**

Código	Tipo de instalación	Coficiente
22.1	No Tiene.	1.00
22.2	Ascensor.	3.00
22.3	Piscina.	2.50
22.4	Sauna – Turco.	1.40
22.5	Barbacoa.	1.20
22.6	Cancha de Tenis.	1.40
22.7	Cancha de Bolley.	2.00
22.8	Otro.	2.00

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

CLAVE MANZANA	Max	Min															
01-01-01	120	105	01-06-20	87	75	01-14-14	80	60	02-03-12	73	40	02-16-11	29	5	02-18-20	35	15
01-01-02	178	160	01-06-21	87	75	01-14-15	80	60	02-03-13	73	45	02-16-12	29	5	02-18-22	35	15
01-01-03	190	160	01-06-22	87	75	01-14-16	80	60	02-03-14	67	40	02-16-13	29	15	02-18-23	35	15
01-01-04	127	112	01-06-23	77	72	01-14-17	80	60	02-03-15	50	20	02-17-01	29	7	02-18-24	35	15
01-01-05	195	175	01-06-24	77	72	01-14-18	80	60	02-03-16	70	45	02-17-02	29	7	02-18-25	35	15
01-01-06	197	180	01-06-25	87	75	01-14-19	29	10	02-03-17	60	34	02-17-03	29	7	02-18-26	35	15
01-01-07	143	132	01-07-01	70	55	01-14-25	60	45	02-04-01	60	45	02-17-04	29	7	02-18-27	35	15
01-01-08	205	185	01-07-02	50	40	01-14-26	50	38	02-04-02	60	45	02-17-05	29	7	02-18-28	35	15
01-01-09	200	180	01-07-03	77	70	01-15-01	65	45	02-04-03	60	45	02-17-06	29	7	02-18-29	35	15
01-01-10	200	180	01-07-04	78	73	01-15-02	65	45	02-04-04	60	45	02-17-07	29	7	02-18-30	35	15
01-01-11	205	190	01-07-05	67	45	01-15-03	65	45	02-04-05	60	45	02-17-08	29	7	02-18-31	35	15
01-01-12	220	180	01-07-06	67	45	01-15-04	65	45	02-04-06	60	45	02-17-09	29	7	02-18-32	35	15
01-01-13	205	190	01-07-07	76	73	01-15-05	65	45	02-04-07	60	45	02-17-10	29	7	02-18-33	35	15
01-01-14	225	190	01-07-08	76	73	01-15-06	65	45	02-04-08	60	45	02-17-11	29	7	02-18-34	35	15
01-01-15	202	190	01-07-09	76	73	01-15-07	65	45	02-04-09	60	45	02-17-12	29	7	02-18-35	35	15
01-01-16	185	170	01-07-10	77	70	01-15-08	65	45	02-04-10	60	45	02-17-13	29	7	02-18-36	35	15
01-01-17	155	150	01-07-11	78	73	01-15-09	65	45	02-04-11	60	45	02-17-14	29	7	02-18-42	35	15
01-01-18	180	160	01-07-12	77	73	01-15-10	65	45	02-04-12	60	45	02-17-15	29	7	02-18-43	60	40
01-01-19	180	160	01-07-13	87	77	01-15-11	80	60	02-05-01	60	45	02-17-16	29	7	02-18-44	35	15
01-01-20	155	150	01-07-16	76	73	01-15-12	65	45	02-05-02	60	45	02-17-17	29	7	02-18-45	35	15
01-02-01	165	150	01-07-17	76	73	01-15-13	65	45	02-05-03	60	45	02-17-18	29	7	02-18-46	57	45
01-02-02	140	130	01-07-18	76	73	01-15-14	65	45	02-05-04	60	45	02-17-19	29	7	02-18-47	57	45
01-02-03	143	140	01-07-19	75	75	01-15-15	65	45	02-05-05	60	45	02-17-20	29	7	02-18-48	57	45
01-02-04	135	125	01-08-01	110	90	01-15-16	65	45	02-05-06	32	15	02-17-21	29	7	02-18-49	57	45
01-02-05	135	125	01-08-02	115	90	01-15-17	65	45	02-05-07	60	40	02-17-22	29	7	02-18-50	57	40
01-02-06	135	125	01-08-03	115	90	01-15-18	65	45	02-06-01	60	45	02-17-23	29	7	02-19-01	29	15
01-02-07	135	125	01-08-04	74	70	01-15-19	65	45	02-06-02	60	45	02-17-24	29	7	02-19-02	35	32
01-02-08	133	120	01-08-05	74	70	01-15-20	65	45	02-06-03	60	45	02-17-25	29	7	02-20-01	55	48
01-02-09	135	125	01-08-06	80	78	01-15-21	65	45	02-06-04	60	45	02-17-26	29	7			
01-02-10	135	115	01-08-07	79	67	01-15-22	65	45	02-06-05	42	40	02-17-28	29	7			
01-02-11	135	115	01-08-08	110	80	01-15-23	65	45	02-06-06	60	40	02-17-29	29	7			
01-02-12	135	110	01-08-09	100	80	01-15-24	65	45	02-07-01	70	50	02-17-30	29	7			
01-02-13	133	120	01-08-10	39	20	01-15-26	65	45	02-07-02	65	45	02-17-31	29	7			
01-02-14	133	105	01-08-11	74	50	01-15-27	65	45	02-07-03	65	45	02-17-32	29	7			
01-02-15	135	110	01-08-12	74	50	01-15-28	65	45	02-07-04	65	50	02-17-33	29	7			
01-03-01	97	90	01-08-13	39	40	01-17-01	42	7	02-07-05	65	45	02-17-34	29	7			
01-03-02	110	100	01-08-14	50	10	01-17-02	42	8	02-07-06	57	35	02-17-35	29	10			
01-03-03	110	100	01-08-19	108	100	01-18-01	32	7	02-07-07	65	45	02-17-36	29	7			
01-03-04	130	120	01-09-01	63	55	01-19-01	42	7	02-07-10	60	25	02-17-37	29	7			
01-03-05	160	145	01-09-02	63	50	01-19-02	42	10	02-07-11	60	35	02-17-38	29	7			
01-03-06	97	90	01-09-03	63	50	01-20-01	32	7	02-07-12	60	35	02-17-39	29	7			
01-03-07	97	90	01-09-04	63	53	02-01-01	90	75	02-07-13	60	35	02-17-40	29	10			
01-03-08	85	60	01-09-05	63	47	02-01-02	90	75	02-07-14	60	40	02-17-41	29	15			
01-03-09	137	127	01-09-06	63	47	02-01-03	67	35	02-07-15	29	5	02-17-42	29	10			
01-03-10	110	100	01-09-07	63	50	02-01-04	85	70	02-08-01	63	50	02-17-43	29	10			
01-03-11	157	147	01-09-08	63	50	02-01-05	85	70	02-08-02	63	50	02-17-44	29	10			
01-03-12	110	100	01-09-09	63	47	02-01-06	68	75	02-08-03	63	50	02-17-45	29	10			
01-03-13	147	140	01-09-10	63	47	02-01-07	68	60	02-08-04	63	50	02-17-46	29	10			
01-03-14	110	100	01-09-11	63	47	02-01-08	68	60	02-09-01	60	43	02-17-47	29	10			
01-03-15	110	100	01-09-12	63	50	02-01-09	82	60	02-09-02	60	40	02-17-48	29	10			
01-03-16	100	80	01-09-13	63	47	02-01-10	82	65	02-09-03	60	40	02-17-49	29	10			
01-03-17	110	80	01-10-01	90	80	02-01-11	85	70	02-09-04	60	40	02-17-50	29	10			
01-03-18	100	80	01-10-02	87	80	02-01-12	90	75	02-09-05	60	40	02-17-51	29	7			
01-03-19	85	80	01-10-03	80	50	02-01-13	90	70	02-09-06	50	35	02-17-52	29	10			
01-03-20	100	70	01-10-04	80	55	02-01-14	90	70	02-09-07	50	35	02-17-53	29	10			
01-03-21	95	60	01-10-05	90	60	02-01-15	90	65	02-09-08	50	35	02-17-54	29	10			
01-04-01	120	112	01-10-06	32	32	02-01-16	90	65	02-09-09	50	35	02-17-55	29	7			
01-04-02	117	110	01-10-07	80	42	02-01-17	90	70	02-09-10	50	35	02-17-56	29	7			
01-04-03	113	100	01-11-01	70	55	02-01-18	90	70	02-09-11	39	20	02-17-57	29	7			
01-04-04	113	90	01-11-02	67	55	02-01-19	90	70	02-10-01	45	30	02-17-59	29	7			
01-04-05	113	82	01-11-03	67	55	02-01-20	90	70	02-10-02	45	30	02-17-60	29	7			
01-04-06	106	100	01-11-04	67	55	02-01-21	90	65	02-10-03	45	30	02-17-61	29	7			
01-04-07	106	92	01-11-05	70	55	02-01-22	90	65	02-10-04	45	30	02-17-62	29	7			
01-04-08	106	85	01-11-06	40	15	02-01-23	90	65	02-10-05	40	30	02-17-63	29	7			
01-04-09	103	80	01-12-01	60	50	02-01-24	90	65	02-10-06	45	30	02-17-64	29	7			
01-04-10	85	78	01-12-02	40	36	02-01-25	90	70	02-10-07	45	30	02-17-65	29	7			
01-04-11	85	78	01-12-03	40	36	02-02-01	68	60	02-10-08	45	30	02-17-66	29	7			
01-04-12	85	78	01-12-04	40	36	02-02-02	68	60	02-10-09	45	30	02-17-67	29	7			
01-04-13	85	78	01-12-05	60	50	02-02-03	68	60	02-10-10	45	30	02-17-68	29	7			
01-04-14	85	78	01-12-06	60	50	02-02-04	68	60	02-10-11	45	30	02-17-69	29	7			
01-04-15	85	78	01-12-07	60	50	02-02-05	68	60	02-10-12	45	30	02-17-70	29	7			
01-04-16	85	78	01-12-08	60	50	02-02-06	68	63	02-10-13	45	30	02-17-71	29	7			
01-04-17	85	78	01-12-09	40	30	02-02-07	68	63	02-10-14	45	30	02-17-72	29	7			
01-05-01	90	84	01-12-10	40	36	02-02-08	67	60	02-10-15	45	30	02-17-73	29	7			
01-05-02	106	90	01-12-11	40	36	02-02-09	90	70	02-10-16	45	30	02-17-74	29	7			

CLAVE MANZANA	Max	Min												
01-05-03	145	90	01-12-12	50	30	02-02-10	90	60	02-11-01	45	35	02-17-75	29	7
01-05-04	149	90	01-12-13	55	20	02-02-11	90	60	02-11-02	25	15	02-17-76	29	7
01-05-05	144	90	01-13-01	57	40	02-02-12	90	60	02-11-03	25	23	02-17-77	29	7
01-05-06	92	90	01-13-02	57	40	02-02-13	90	65	02-11-04	25	10	02-17-78	29	7
01-05-07	92	90	01-13-03	57	40	02-02-14	90	65	02-12-01	32	15	02-17-79	29	7
01-06-01	80	75	01-13-04	57	40	02-02-15	90	70	02-15-01	27	10	02-18-01	35	15
01-06-02	85	75	01-13-05	57	40	02-02-16	90	65	02-15-02	27	10	02-18-02	57	45
01-06-03	77	72	01-13-06	57	40	02-02-17	90	70	02-15-03	27	15	02-18-03	57	45
01-06-04	87	75	01-13-07	57	40	02-02-18	90	70	02-15-04	27	10	02-18-04	57	45
01-06-05	77	75	01-13-09	27	10	02-02-19	90	70	02-15-05	27	10	02-18-05	35	15
01-06-06	87	75	01-13-10	23	7	02-02-20	68	65	02-15-07	27	10	02-18-06	35	15
01-06-07	87	75	01-14-01	70	50	02-02-21	68	65	02-15-08	25	10	02-18-07	35	15
01-06-08	77	75	01-14-02	70	50	02-02-22	90	65	02-15-09	27	10	02-18-08	35	15
01-06-09	87	75	01-14-03	70	50	02-03-01	35	20	02-15-10	27	10	02-18-09	35	15
01-06-10	77	72	01-14-04	70	50	02-03-02	35	15	02-15-11	27	10	02-18-10	35	15
01-06-11	87	75	01-14-05	70	50	02-03-03	57	40	02-15-12	27	10	02-18-11	35	15
01-06-12	87	75	01-14-06	70	50	02-03-04	32	10	02-16-01	29	20	02-18-12	35	15
01-06-13	87	75	01-14-07	70	50	02-03-05	32	10	02-16-02	29	10	02-18-13	35	15
01-06-14	87	75	01-14-08	70	50	02-03-06	32	10	02-16-03	29	12	02-18-14	35	15
01-06-15	87	75	01-14-09	80	60	02-03-07	32	12	02-16-04	29	12	02-18-15	35	15
01-06-16	77	72	01-14-10	80	60	02-03-08	31	30	02-16-05	29	12	02-18-16	35	15
01-06-17	77	72	01-14-11	80	60	02-03-09	73	40	02-16-06	29	7	02-18-17	35	15
01-06-18	87	75	01-14-12	80	60	02-03-10	73	35	02-16-08	29	5	02-18-18	35	15
01-06-19	87	75	01-14-13	80	60	02-03-11	73	35	02-16-09	29	5	02-18-19	35	15

**Art. 5.- DEROGATORIA.-** Por la presente ordenanza se deroga la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y DE LAS EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2012 – 2013, publicada en la Edición Especial No. 247 del Registro Oficial de fecha 17 de febrero del 2012.

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

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 19 de diciembre de 2013 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 26 de diciembre de 2013. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 10H00.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA.-** Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 12H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO 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 2014 – 2015**” para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde de Gualaquiza.

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en la fecha y hora señalada. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 12H30. CERTIFICO.-

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

Expede:

**Considerando:**

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República, ordena que “la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Carta Magna, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.

Que, el artículo 44, literal b, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

Que, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso segundo del Art. 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “...La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios...”.

Que, es necesario que los emplazamientos en el territorio de las reservas de suelo destinados para equipamiento comunal y áreas verdes, estén orientados a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios que genere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

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

**La siguiente ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANA Y DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA**

**Art. 1.-** En el Art. 2, en el límite Norte, se sustituye “... Hito N° 4 (coordenadas X: 768500, Y: 9623856.867). Desde este punto en sentido Norte hasta el Hito N° 5 ubicado en la intersección con vía Peatonal planificada (coordenadas X: 768500, Y: 9624201.0115)...” por el siguiente:

“...Hito N° 4 (coordenadas X: 768456.1042, Y: 96238579258). Desde este punto con línea imaginaria con dirección noroeste hasta el Hito N° 4A (coordenadas X: 768092.8207, Y: 9624062.8268). Desde aquí con sentido noreste por la línea imaginaria paralela a 25 metros de la vía pública planificada hasta el Hito N° 5 (coordenadas X: 768486.4471, Y: 9624234.6857)...”

**Art. 2.-** Se sustituye el Art. 166, por el siguiente:

**Art. 166.- Tolerancias.-** Dentro de los perímetros urbanos, para todo proceso de fraccionamiento, reestructuración o cualquier otra acción modificatoria de la estructura física de predios, se deberá tomar en cuenta en primera instancia las condiciones de uso y ocupación del suelo establecidas en cada una de las Fichas de Ordenación Territorial (Anexo 4). Si luego de esto y debido a las características geométricas del predio o cualquier otra causa técnicamente justificada; se obtuviere como resultado predios con dimensiones de longitud y superficie menores a los mínimos establecidos en la presente Ordenanza, podrán tener una tolerancia de hasta un 10% en menos, con excepción de los retiros.

*Dicha tolerancia no será aplicable para el sector Rural.*

**Art. 3.-** En el Anexo No. 1 se sustituye el plano # 1 por el que consta en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

**Art. 4.-** Se reforma los emplazamientos de la reserva de suelo para los siguientes equipamientos comunales y áreas verdes, de conformidad a los Anexos que forman parte de esta Ordenanza:

- a. Emplazamiento de la reserva de suelo para el Terminal Terrestre de Gualaquiza, conforme al Anexo 2;
- b. Emplazamiento de Equipamiento Comunal y Áreas Verdes en Mercedes Molina, conforme al Anexo 3;
- c. Emplazamiento de reserva de suelo para el Centro de Expendio de Productos (Mercado), conforme al Anexo 4;
- d. Reserva de suelo para Parque Barrial en Sevilla, conforme al Anexo 5.

**Art. 5.-** Se modifica el límite sur del Sector de Planeamiento S6, conforme al Anexo 6.

**Art. 6.-** Se modifica el límite oeste del Sector de Planeamiento N1, conforme al Anexo 6.

**Art. 7.-** En el Anexo No. 4 se sustituye las fichas de ordenación territorial 8, 31 y 35 por las que consta en el Anexo 7 de esta Ordenanza.

**Art. 8.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 1.1.24 se agrega el siguiente numeral:

1.1.25 Almacenes de venta de artículos para fiestas infantiles.

**Art. 9.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 1.7.2 se agrega los siguientes numerales:

1.7.3 Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

1.7.4 Hostales, hostales residencias y pensiones.

1.7.5 Oficinas y agencias de turismo.

**Art. 10.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 1.8.5 se agrega los siguientes numerales:

1.8.6 Bares.

1.8.7 Licorerías.

**Art. 11.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 2.1.11 se agrega el siguiente numeral:

2.1.12 Oficinas para transferencia de dinero desde el extranjero.

**Art. 12.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 2.5.16 se agrega el siguiente numeral:

2.5.17 Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética.

**Art. 13.-** En el Anexo No. 5, SECCIÓN 5, después del numeral 3.5.19 se agrega los siguientes numerales:

**3.6 Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.**

3.6.1 Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.6.2 Almacenes de productos para veterinarios.

**3.7 Gestión y Administración Pública.**

3.7.1 Regional.

3.7.2 Provincial.

3.7.3 Cantonal.

**3.8 Gestión y Administración privada.**

**3.9 Gestión y Administración religiosa.**

**3.10 Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.**

**Art. 14.- Vigencia.-** La presente ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 19 de diciembre de 2013 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 26 de diciembre de 2013. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 11H00.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

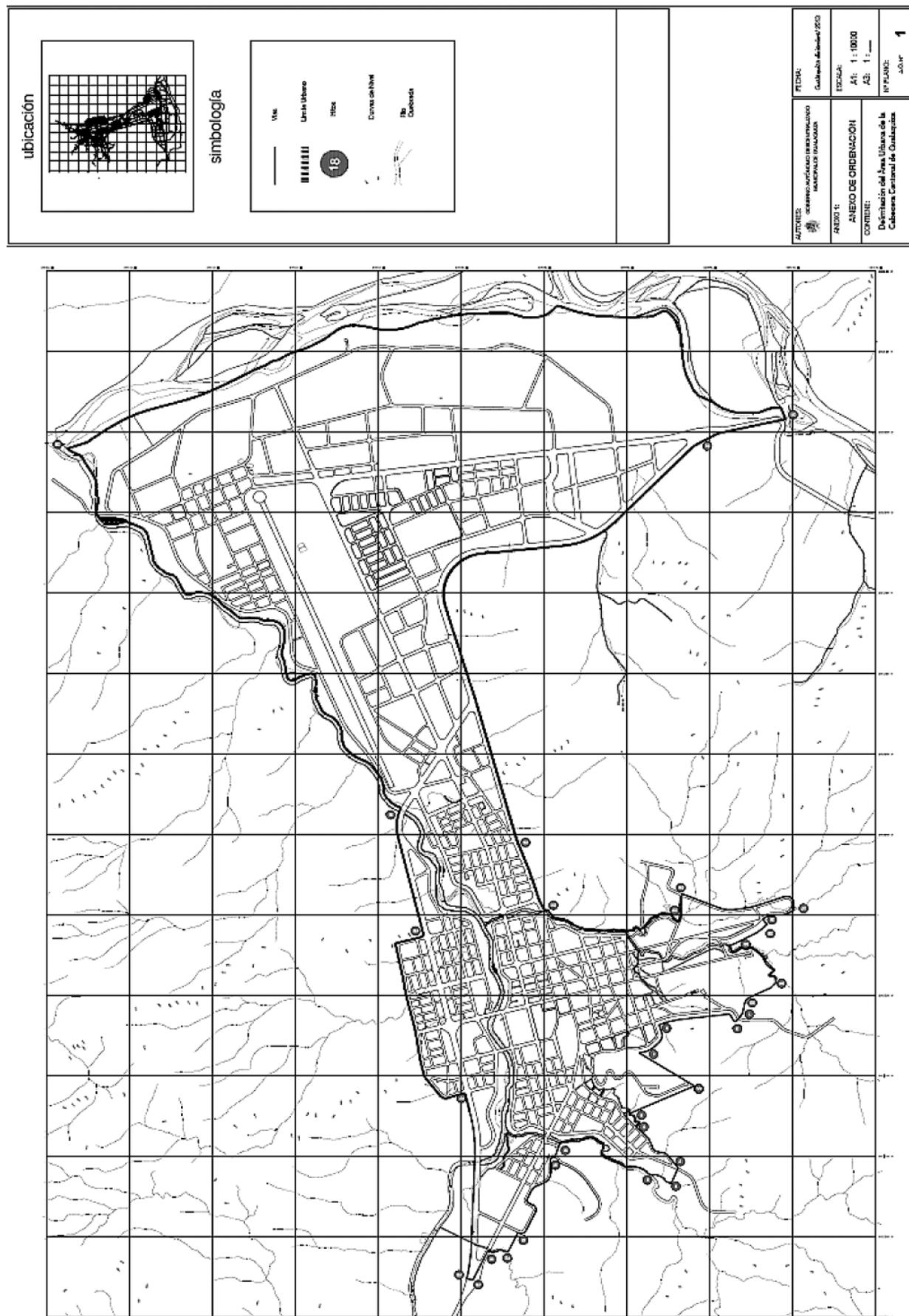
**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA.-** Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 14H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la “**ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA URBANA Y DE INFLUENCIA INMEDIATA DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA**” para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde de Gualaquiza.

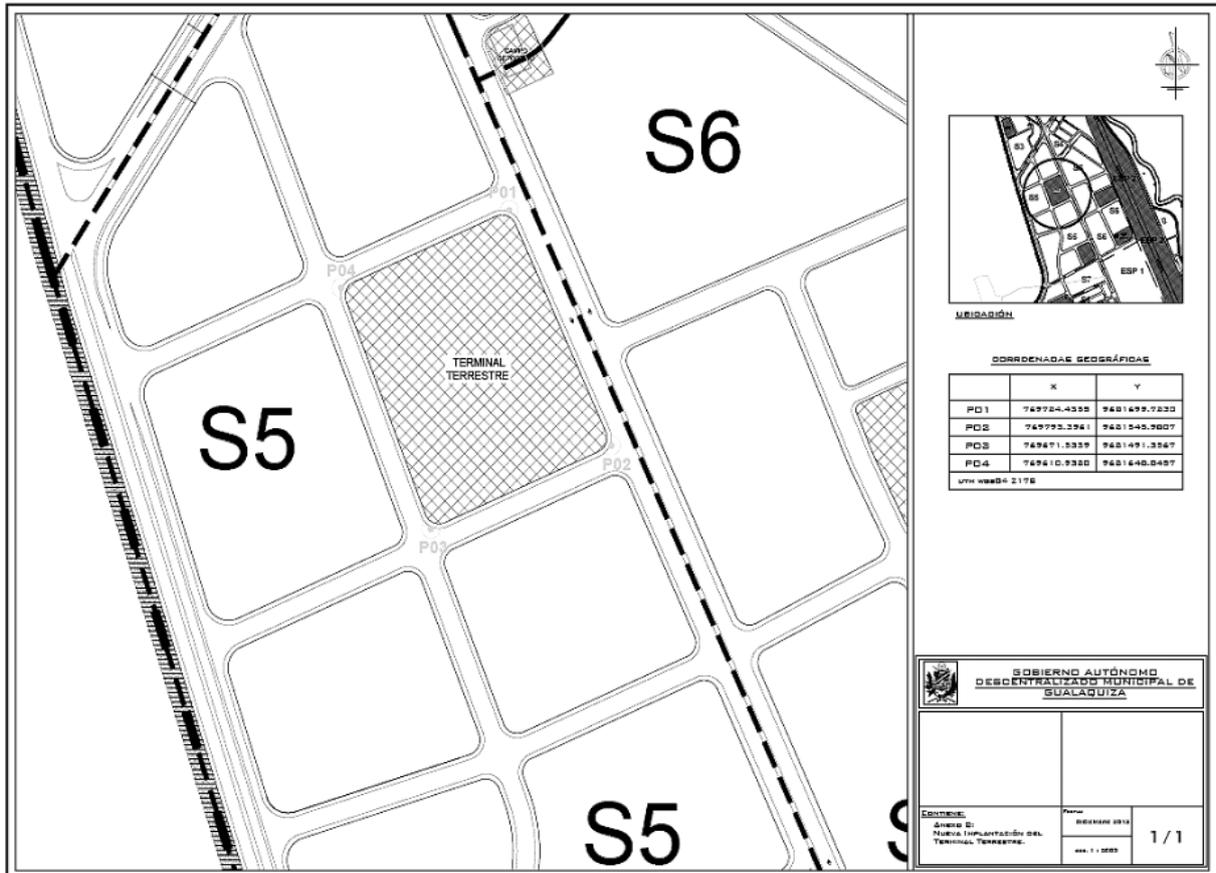
Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en la fecha y hora señalada. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 14H30. CERTIFICO.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

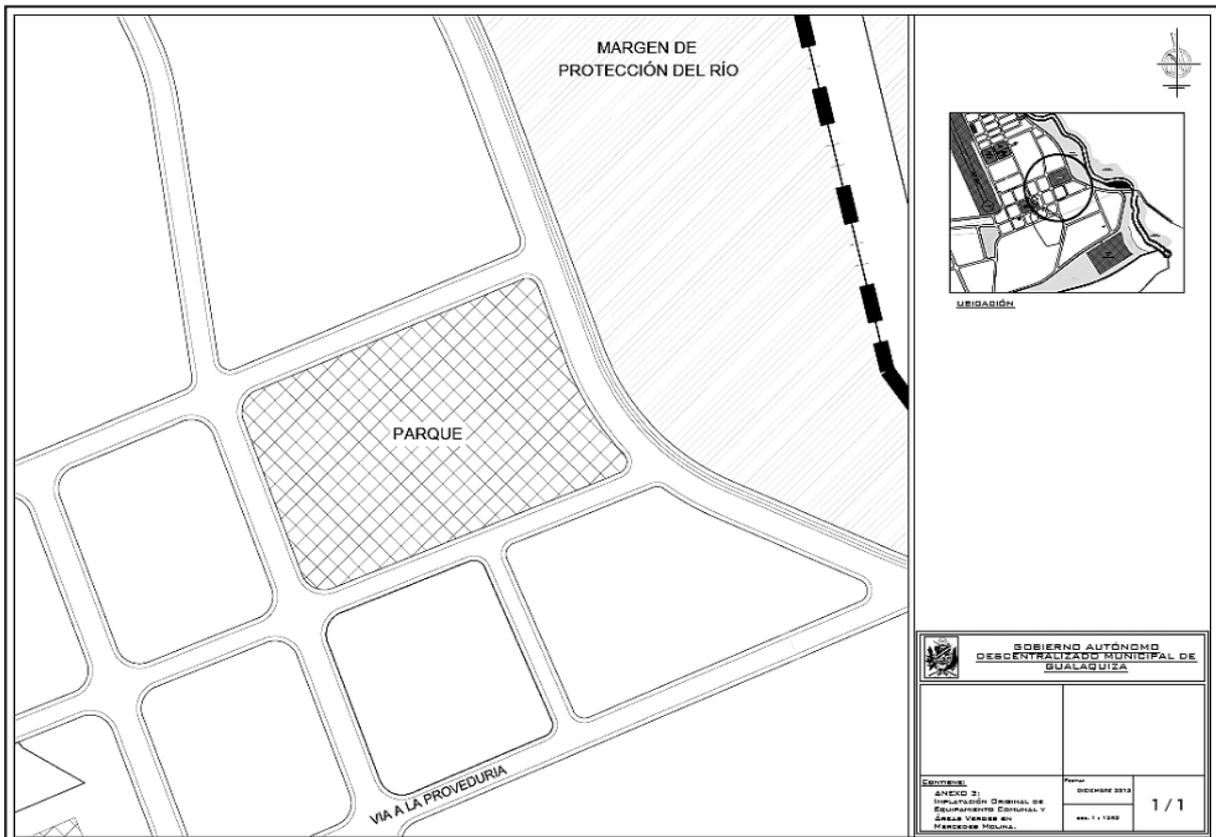
ANEXO 1



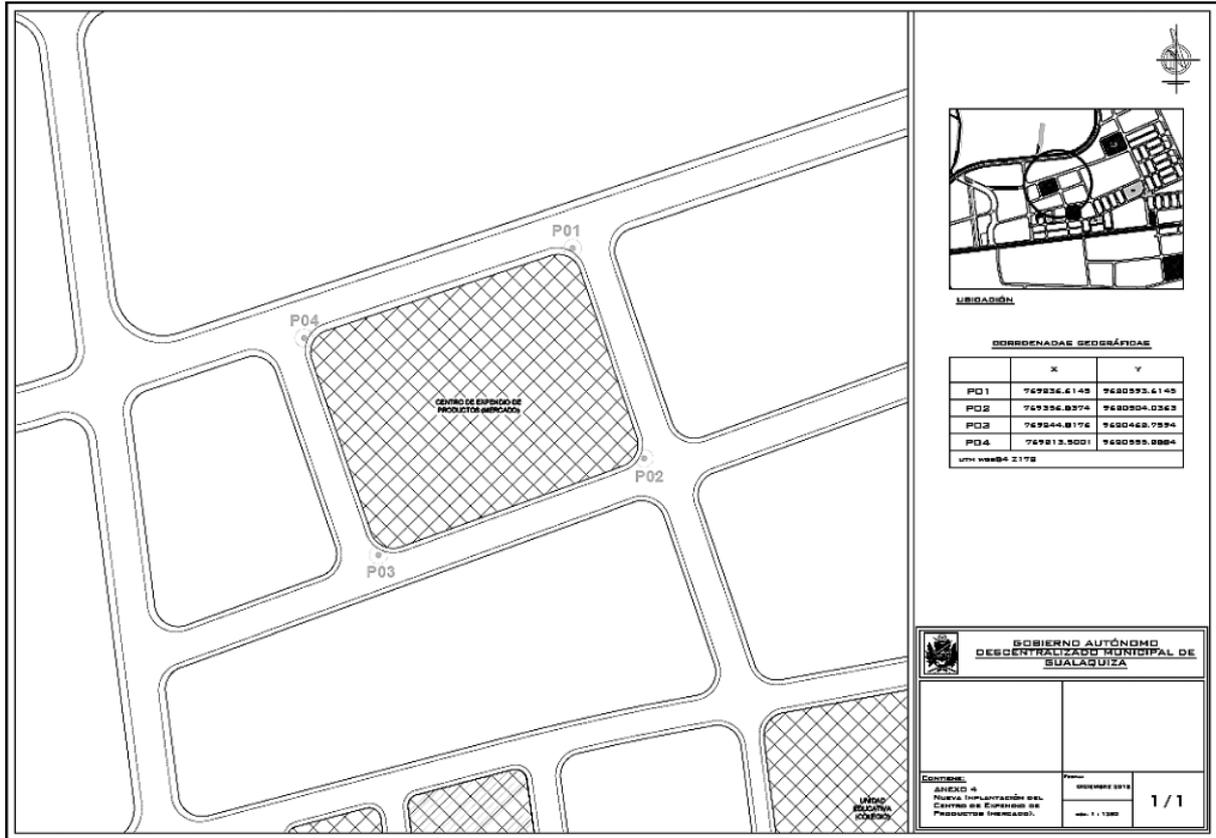
ANEXO 2



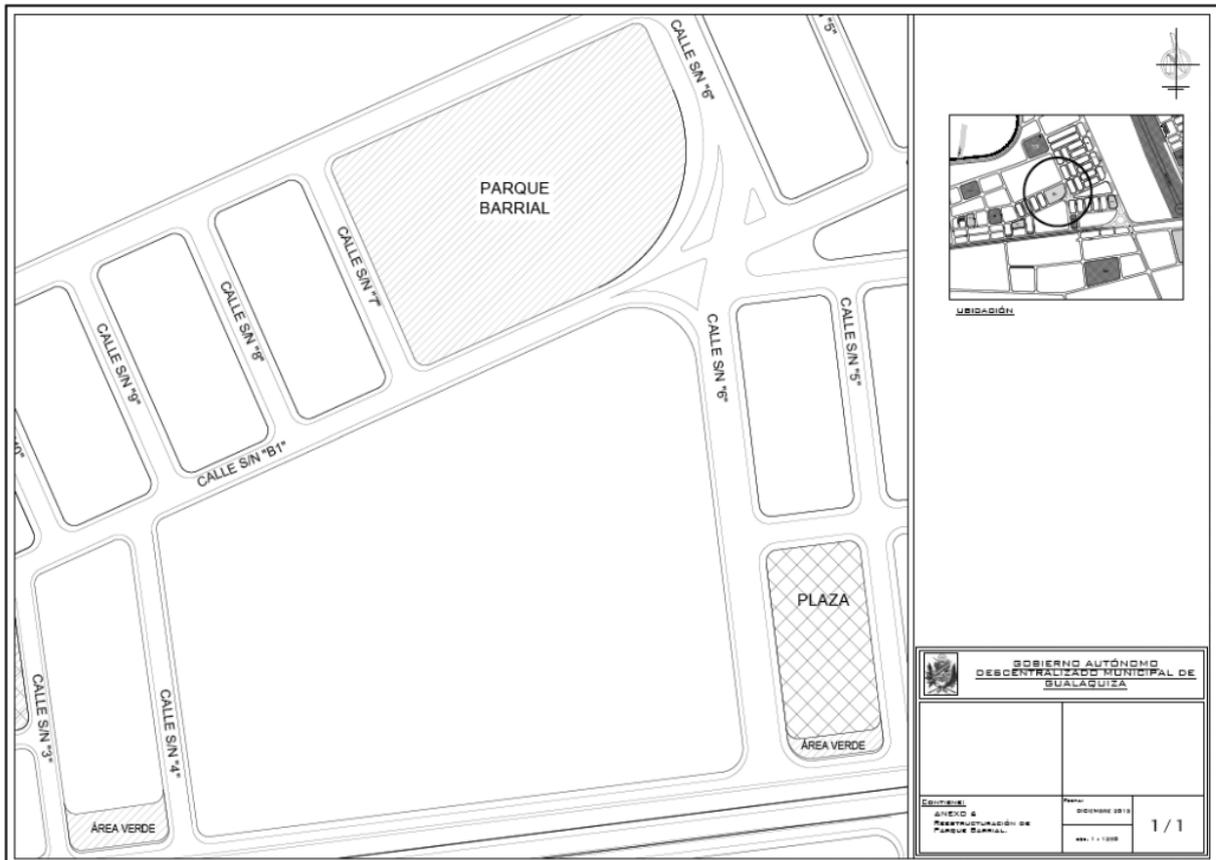
ANEXO 3



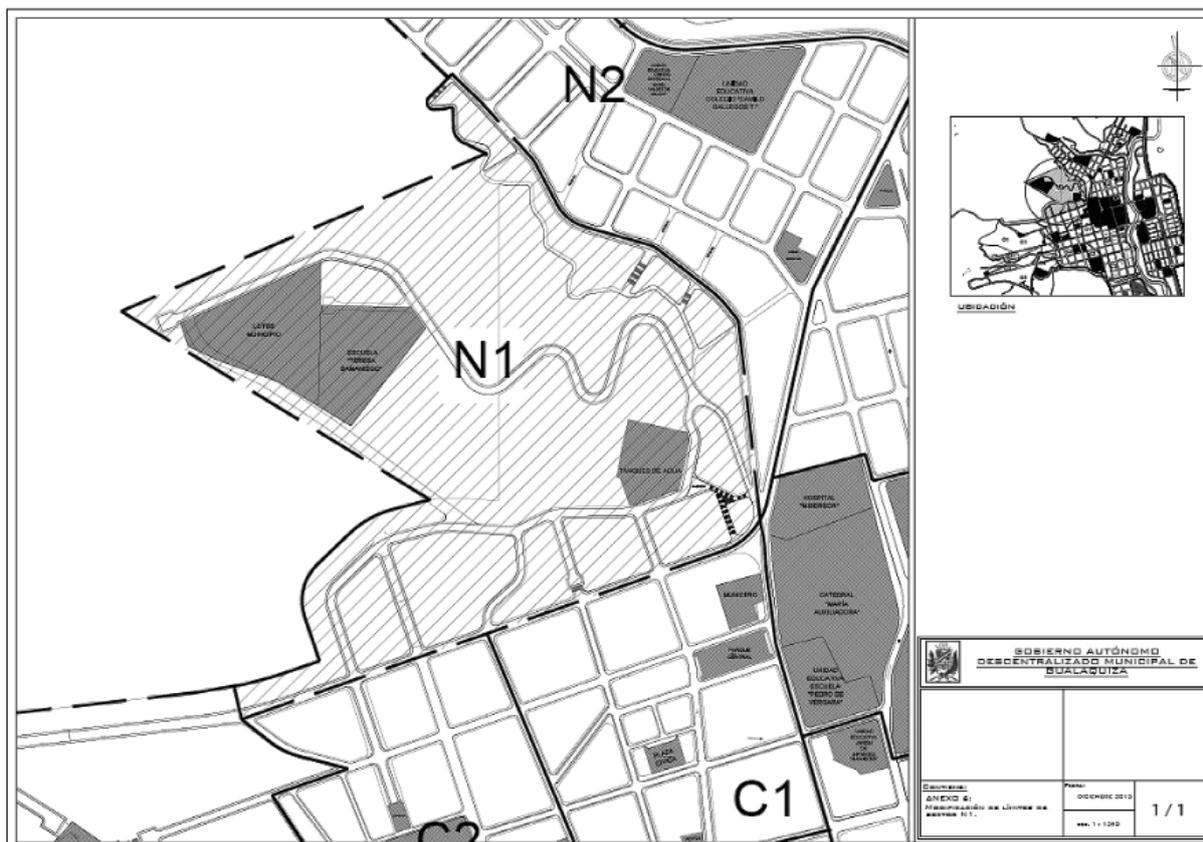
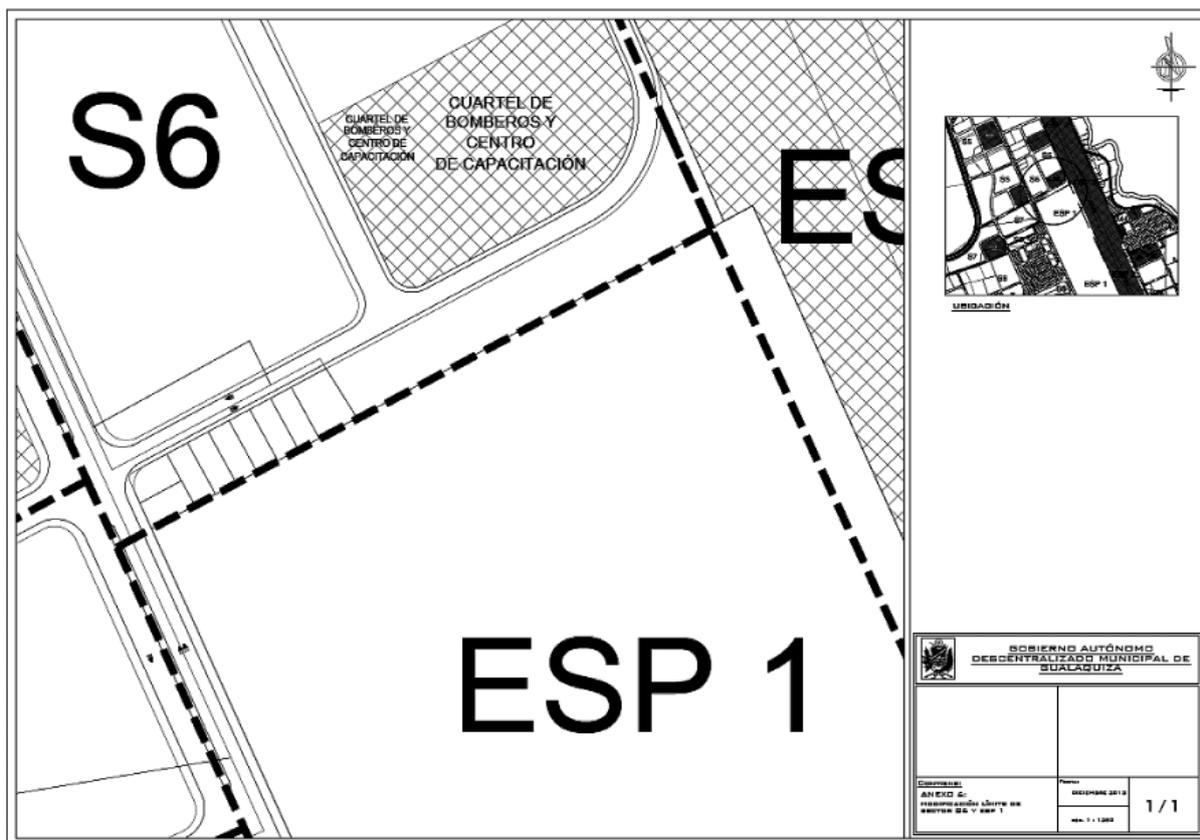
ANEXO 4



ANEXO 5



ANEXO 6



ANEXO 7

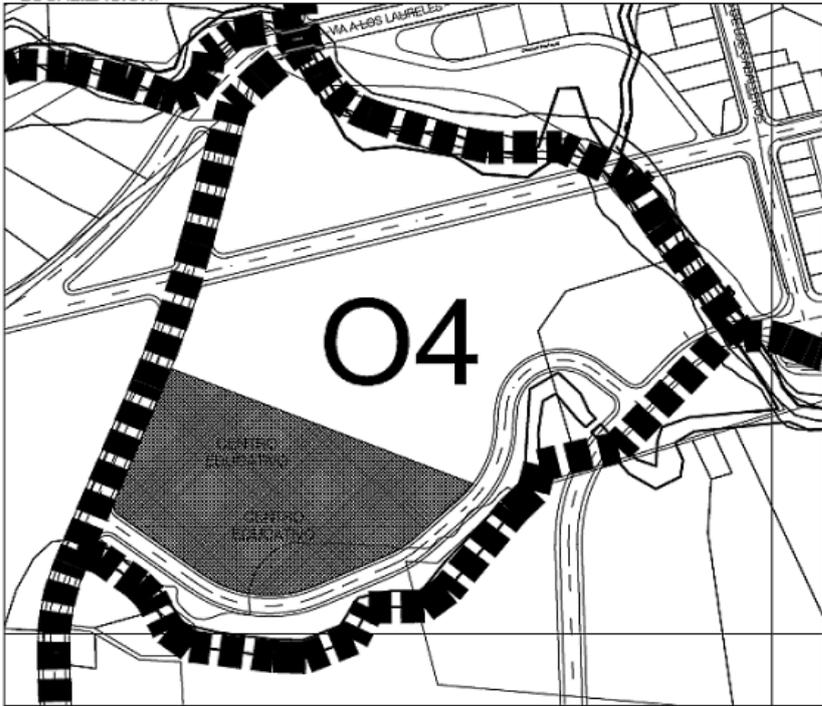
ANEXO N° 4

SUELO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN (SUPC)

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA						FICHA DE PLANEAMIENTO	hoja n° 8	40												
<b>LOCALIZACIÓN:</b> 						<b>UBICACIÓN:</b> 														
<b>SECTOR N1</b>																				
<b>DATOS GENERALES</b>																				
CLASE DE SUELO:						SUELO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN														
DENOMINACIÓN:						<b>N1</b>														
<b>DATOS DE ORDENACIÓN</b>																				
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:						ESTUDIO DE DETALLE														
SUPERFICIE (Has.):						<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> Has.					2	2	7	2						
		2	2	7	2															
USOS PRINCIPALES:						RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD														
Índice de Edificabilidad (COS):																				
Edificación 1 o 2 pisos						50 %														
						%														
Índice de Techo Máximo Edificable (CUS):																				
Edificación 1 piso						50 %														
Edificación 2 pisos						100 %														
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:</b>																				
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (N° de Pisos)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA (hab/Ha.)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO (m)											
						Portal/Frontal	Lateral	Posterior												
1 o 2 pisos	350	12	50%	100 hab / ha	Continua o Paredeada con retiro frontal	3	3	5	-											
<b>USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES:</b>																				
AQUELLOS ASIGNADOS EN LA SECCIÓN 4ª USOS PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO RESIDENCIALES ESTE, OCCIDENTALES, NORTE, SUR, MERCEDES MOLINA* (SUPC-Suelo Urbano en Proceso de Consolidación, SUR-Suelo Urbanizable, AR-Área de Reserva de Suelo) Cabecera Cantonal de Gualaquiza: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: O2, N1, N2, N3, N4, N5, N6, E1, E2, E3, S1, S2, S3, S7, S8, S10, M3, M5; y determinaciones complementarias. USO PRINCIPAL: VIVIENDA..																				
<b>ORDENANZAS DE APLICACIÓN:</b>																				
Régimen General del Suelo, Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Sistemas Generales, Instrumentos de Ordenación, Gestión del Plan de Ordenación, Normas de Arquitectura, Incentivos y Sanciones / PARA LA ASIGNACIÓN DE MÁXIMA ALTURA SE OBSERVARÁ EL CUMPLIMIENTO SIMULTÁNEO DE LAS DETERMINACIONES DE TAMAÑO DE LOTE Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMEROS DE PISOS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 11: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PISOS / EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN EN LAS QUE SE PERMITA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL ANEXO 3, LA ALTURA MÁXIMA SERÁ DE DOS PISOS, LOS DISEÑOS Y ESTRUCTURAS ESTARÁN ACORDE A LAS CARACTERÍSTICAS DE VULNERABILIDAD DE LA ZONA ESTABLECIDAS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 4 SUELO NO URBANIZABLE POR RIESGOS.																				
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>																				
INICIATIVA: <b>PÚBLICA</b>			PLAZO DE ACTUACIÓN: <b>2° CUATRIENIO</b>																	
<b>SUELO PÚBLICO</b>																				
VIALES (V): 3,02 ha.		La apertura de nuevas vías propuesta en el plan se efectuará por parte de la Municipalidad																		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ELV)		La determinación de Áreas Verdes Forestales no implica afectación a la propiedad del Suelo																		
EQUIPAMIENTOS: 0,52 ha.		La Gestión de áreas de Equipamientos se realizará mediante las determinaciones del COOTAD																		
Revisión:  Arq. Gabriela Jácome Calle Dirección de Planificación Urbana y Rural Gobierno Municipal de Gualaquiza						<b>OBSERVACIONES</b> La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos establecidos el Plano de Ordenamiento P.O. N° 11: Altura de la Edificación, Número de Pisos. No se permitirá construcción y desbanques o rellenos en pendientes superiores al 30%														

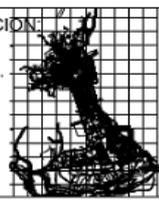
ANEXO N° 4

SUELO URBANIZABLE (SURB)

<b>PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA</b>						FICHA DE PLANEAMIENTO hoja n° <b>31/40</b>			
LOCALIZACIÓN:						UBICACIÓN:			
									
<h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">O4</h1>						<b>SECTOR O4</b>			
DATOS GENERALES									
CLASE DE SUELO:						<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
DENOMINACIÓN:						<b>O4</b>			
DATOS DE ORDENACIÓN									
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:						<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>			
SUPERFICIE (Has.):						<input type="text" value="4"/> <input type="text" value="8"/> <input type="text" value="5"/> Has.			
USOS PRINCIPALES:						<b>COMERCIO Y SERVICIOS TURÍSTICOS</b>			
Índice de Edificabilidad (COS):									
Edificación 1 o 2 pisos						<input type="text" value="80"/> %			
Edificación 3 pisos						<input type="text" value="75"/> %			
Índice de Techo Máximo Edificable (CUS):									
Edificación 1 o 2 pisos						<input type="text" value="50"/> %			
Edificación 3 pisos						<input type="text" value="230"/> %			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:									
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (N° de Pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA (hab/Ha.)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (ml)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO (ml)
1 o 2 pisos	350	12	80%	100 hab / ha	Pareada con Retiro Frontal	Frontal 3	Lateral -	Posterior 5	-
3 pisos	700	17	75%	100 hab / ha	Pareada con Retiro Frontal	Frontal 5	Lateral 3	Posterior 5	3
USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES:									
AQUELLOS ASIGNADOS EN LA SECCIÓN 2ª USOS ASIGNADOS PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO TURÍSTICOS (SURB Suelo Urbanizable) Cabeceera Cantonal de Gualaquiza: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: O3, M4 y determinaciones complementarias.									
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:									
Régimen General del Suelo, Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Sistemas Generales, Instrumentos de Ordenación, Gestión del Plan de Ordenación, Normas de Arquitectura, Incentivos y Sanciones / PARA LA ASIGNACIÓN DE MÁXIMA ALTURA SE OBSERVARÁ EL CUMPLIMIENTO SIMULTÁNEO DE LAS DETERMINACIONES DE TAMAÑO DE LOTE Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMEROS DE PISOS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 11: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PISOS / EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN EN LAS QUE SE PERMITA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL ANEXO 3, LA ALTURA MÁXIMA SERÁ DE DOS PISOS, LOS DISEÑOS Y ESTRUCTURAS ESTARÁN ACORDE A LAS CARACTERÍSTICAS DE VULNERABILIDAD DE LA ZONA ESTABLECIDAS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 4 SUELO NO URBANIZABLE POR RIESGOS.									
SISTEMA DE ACTUACIÓN									
INICIATIVA:				<b>PÚBLICA</b>					
				PLAZO DE ACTUACIÓN:				<b>2° CUATRIENIO</b>	
<b>SUELO PÚBLICO</b>									
VIALES (V): 1,33 ha.		La apertura de vías del plan se efectuará por parte de la Municipalidad							
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ELV)		La determinación de Áreas Verdes Forestales no implica afectación a la propiedad del Suelo							
EQUIPAMIENTOS: 0,99 ha.		La Gestión de áreas de Equipamientos se realizará mediante las determinaciones del COOTAD							
Revisión:					OBSERVACIONES				
Arq. Horacio Macas N. Director de Planificación Urbana y Rural Gobierno Municipal de Gualaquiza					La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos establecidos el Plano de Ordenamiento P.O. N° 11: Altura de la Edificación, Número de Pisos.				

ANEXO N° 4

SUELO URBANIZABLE (SURB)

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL DE GUALAQUIZA						FICHA DE PLANEAMIENTO		hoja n°	35 / 40																				
<b>LOCALIZACIÓN:</b> 						<b>UBICACIÓN:</b> 				<b>SECTOR M4</b>																			
<b>DATOS GENERALES</b>																													
CLASE DE SUELO:						<b>SUELO URBANIZABLE</b>																							
DENOMINACIÓN:						<b>M4</b>																							
<b>DATOS DE ORDENACIÓN</b>																													
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:						<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>																							
SUPERFICIE (Haa.):						<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">1 6 3 9 Haa.</td> </tr> </table>														1 6 3 9 Haa.									
1 6 3 9 Haa.																													
USOS PRINCIPALES:						<b>COMERCIO Y SERVICIOS TURÍSTICOS</b>																							
Índice de Edificabilidad (COS):																													
Edificación 1 o 2 pisos						50 %																							
Edificación 3 pisos						75 %																							
Índice de Techo Máximo Edificable (CUS):																													
Edificación 1 o 2 pisos						100 %																							
Edificación 3 pisos						230 %																							
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN:</b>																													
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (N° de Pisos)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA (hab/Ha.)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			RETIRO LATERAL DESDE 3° PISO (m)																				
						Portal/Frontal	Lateral	Posterior																					
1 o 2 pisos	350	12	50%	100 hab / ha	Pareada con Retiro Frontal	3	-	5	-																				
3 pisos	700	17	75%	100 hab / ha	Pareada con Retiro Frontal	3	3	5	3																				
<b>USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES:</b>																													
AQUELLOS ASIGNADOS EN LA SECCIÓN 2ª USOS ASIGNADOS PARA LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO TURÍSTICOS (SURB Suelo Urbanizable) Cabecera Cantonal de Gualaquiza: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: O3, M4 y determinaciones complementarias.																													
<b>ORDENANZAS DE APLICACIÓN:</b>																													
Régimen General del Suelo, Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Sistemas Generales, Instrumentos de Ordenación, Gestión del Plan de Ordenación, Normas de Arquitectura, Incentivos y Sanciones / PARA LA ASIGNACIÓN DE MÁXIMA ALTURA SE OBSERVARÁ EL CUMPLIMIENTO SIMULTÁNEO DE LAS DETERMINACIONES DE TAMAÑO DE LOTE Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMEROS DE PISOS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 11: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PISOS / EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN EN LAS QUE SE PERMITA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL ANEXO 3, LA ALTURA MÁXIMA SERÁ DE DOS PISOS, LOS DISEÑOS Y ESTRUCTURAS ESTARÁN ACORDE A LAS CARACTERÍSTICAS DE VULNERABILIDAD DE LA ZONA ESTABLECIDAS EN EL PLANO DE ORDENAMIENTO P.O. N° 4 SUELO NO URBANIZABLE POR RIESGOS.																													
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>																													
INICIATIVA: <b>PÚBLICA</b>					PLAZO DE ACTUACIÓN: <b>2° CUATRIENIO</b>																								
<b>SUELO PÚBLICO</b>																													
VIALES (V): 7,38 ha.		La apertura de vías del plan se efectuará por parte de la Municipalidad																											
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ELV)		La determinación de Áreas Verdes Forestales no implica afectación a la propiedad del Suelo																											
EQUIPAMIENTOS: 0,64 ha.		La Gestión de áreas de Equipamientos se realizará mediante las determinaciones del COOTAD																											
					<b>OBSERVACIONES</b> La asignación de alturas se establecerá para cada lote verificando el cumplimiento de tamaño de lote y el número de pisos establecidos el Plano de Ordenamiento P.O. N° 11: Altura de la Edificación, Número de Pisos. Las determinaciones para Lotes de Urbanizaciones aprobadas con anterioridad al Plan serán las que se definieron al momento de su aprobación																								
Revisión: Arq. Gabriela Jácome Calle Directora de Planificación Urbana y Rural Gobierno Municipal de Gualaquiza																													

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

**Considerando:**

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

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

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

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

El Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: “Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales...”;

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 QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2014-2015.**

**CAPÍTULO I**

**DELIMITACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

**Art. 1.-** El territorio sobre el que se aplicarán los diferentes procesos, evaluaciones técnicas y tributarias que establece esta ordenanza, está circunscrito entre los linderos cantonales con el resto del país y los límites de las zonas declaradas urbanas, pudiendo ser éstos, centros urbanos cantonales, parroquiales o sectoriales.

**Art. 2.-** Para la identificación de cada uno de los predios se aplicará una clave catastral numérica asignada a cada parroquia, sector y predio, los códigos para el cantón y las parroquias se asumirán los mismos que aplica la DINAC en todo el territorio nacional.

**CAPÍTULO II**

**AVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 3.- FACTORES PARA EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.-** El valor del terreno se evaluará en función de la calidad del suelo, y de su ubicación; la calidad se establecerá de acuerdo a la clasificación agrológica de tierras que se acoge al Sistema Internacional de clasificación de la tierra, según las características del suelo a través de los diferentes parámetros: agronómicos, topográficos, climatológicos y de explotación. Se establece el valor productivo de las tierras, dentro del área delimitada en el artículo 1 de esta ordenanza.

**Art. 4.-** El valor de cada una de las clases de suelo se asume, según lo que se establece en el siguiente cuadro:

<b>CLASIFICACIÓN DE LA TIERRA</b>	<b>VALOR POR HECTÁREA</b>
Clase III	5.250,00 dólares
Clase IV	4.338,60 dólares
Clase V	3.427,20 dólares
Clase VI	2.472,75 dólares
Clase VII	1.432,20 dólares
Clase VIII	520,80 dólares

**Art. 5.-** Además el avalúo de los terrenos rurales estará en función de la influencia que pueda tener de la infraestructura vial (carretera) para lo cual se establece tres tipos de influencia:

**Primera influencia.-** Franja comprendida de un kilómetro de ancho desde el borde de la carretera. Los predios que se encuentren dentro de esta zona serán valorizados con el 100 % del valor de la clase de suelo del sector establecido en el artículo anterior.

**Segunda influencia.-** Franja comprendida de un kilómetro de ancho desde el primer kilómetro de distancia de la vía vehicular (primera influencia) hasta el inicio del tercer kilómetro (tercera influencia). Los predios que se encuentren dentro de esta zona serán valorizados con el 66,66 % del valor de la clase de suelo del sector establecido en el artículo anterior.

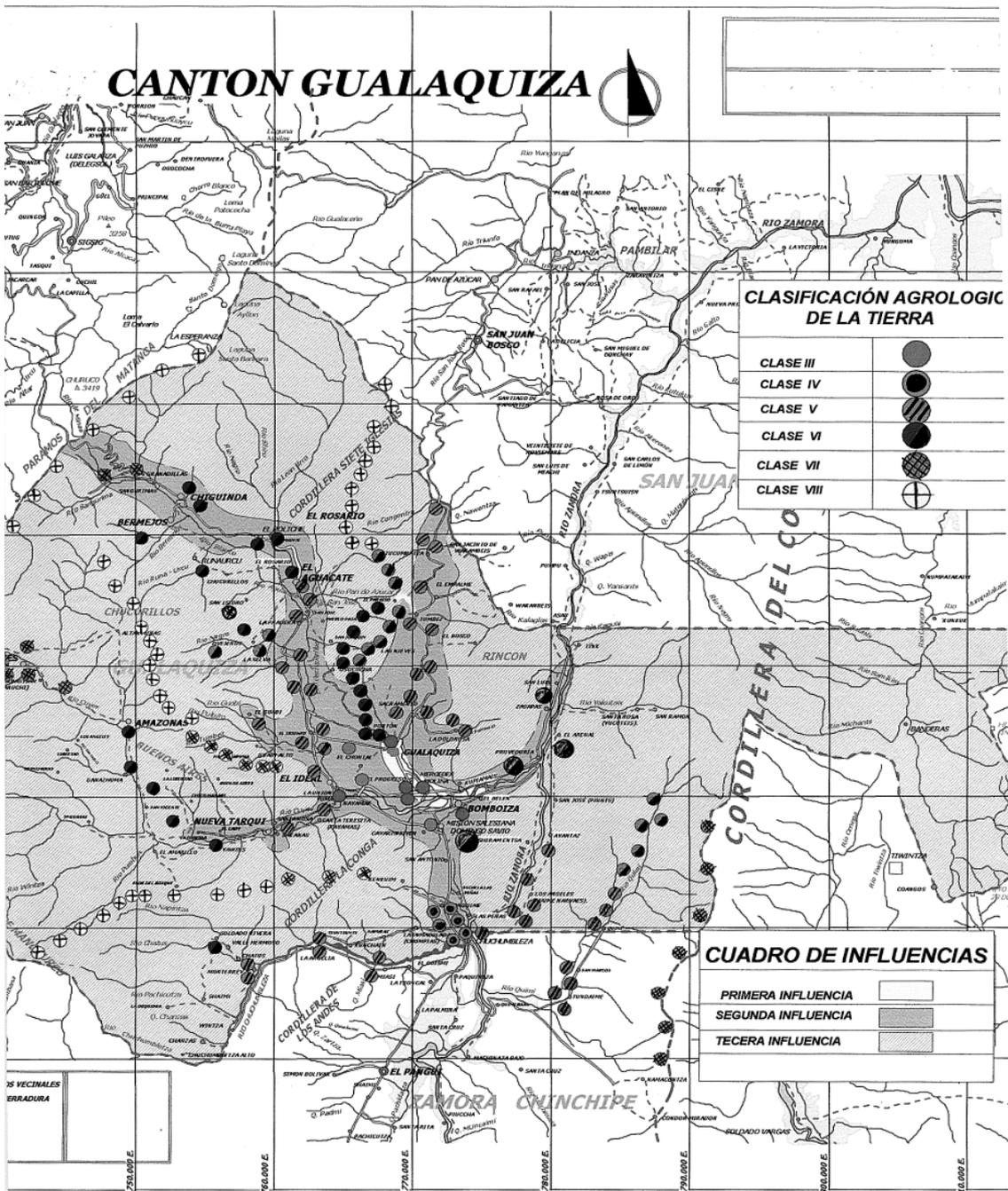
**Tercera influencia.-** Todo el resto de territorio comprendido a partir del segundo kilómetro desde la carretera, en que

termina la segunda influencia. Los predios que se encuentren dentro de esta zona serán valorizados con el 33,33 % del valor de la clase de suelo del sector establecido en el artículo anterior.

**Art. 6.-** Se aplicarán las tres influencias para los predios ubicados alrededor del centro cantonal únicamente.

**Art. 7.-** Se aplicarán las dos influencias a partir de la segunda influencia a los predios ubicados en todas las vías vehiculares del cantón y centros parroquiales y que no se encuentren en el espacio establecido en el artículo anterior.

Se adjunta un mapa del cantón estableciendo las zonas de influencia y la clasificación de la tierra.



**Art. 8.-** El valor de los terrenos de cada propiedad se establecerá del producto de multiplicar el área total del predio (superficie en hectáreas) por el valor unitario establecido por hectárea de acuerdo a la clase de la tierra y el grado de influencia de la infraestructura vial (carretera).

Se entiende por edificación aquellas que se hayan elaborado con carácter de permanente. El valor de la edificación está dado por el análisis actualizado de precios unitarios según topología constructiva. Para determinar la topología constructiva se analiza cada uno de los elementos constitutivos de la edificación.

**Art. 9.-** Las construcciones que no estén exoneradas por el artículo 520 numeral 4 del COOTAD, se evaluarán según su composición, elementos y materiales, estableciendo el valor en dólares.

Para establecer el método de reposición se considera los años que tiene la construcción, el indicador de vida útil y el valor residual respectivamente de cada topología, además interviene factores del estado de la construcción: Bueno, regular, malo.

**CUADRO DE TOPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

TOPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		VALOR M2	VIDA UTIL	% NO DEPREC.
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	250	55	8
	EDIFICIOS	320	65	10
	AULAS	210	40	8
METÁLICAS	CASAS	200	50	5
	EDIFICIOS	280	55	8
	AULAS	190	35	5
MADERA	MADERA TRATADA	210	50	3
	MADERA RUSTICA	150		2
MIXTA MADERA + HORMIGÓN	CASAS	150	35	3
ADOBE-BAREQUE	CASAS	120	80	8

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

EDAD EN AÑOS %	BUENO	REGULAR	MALO
1 - 5.	0,0000	0,1810	0,5160
6 -10.	0,0321	0,2070	0,5411
11 - 15.	0,0613	0,2310	0,5549
16 - 20	0,0930	0,2570	0,5700
21 - 25	0,1273	0,2851	0,5862
26 - 30	0,1640	0,3151	0,6036
31 - 35	0,2033	0,3453	0,6222
36 - 40	0,2450	0,3815	0,6420
41 - 45	0,2892	0,4177	0,6630
46 - 50	0,3360	0,4560	0,6851
51 - 55	0,3852	0,4963	0,7085
56 - 60	0,4369	0,5387	0,7330
61 - 65	0,4910	0,5832	0,7587
66 - 70	0,5479	0,6296	0,7857
71- 75	0,6071	0,6782	0,8137
76 - 80	0,6689	0,7287	0,8430
81 - 85	0,7331	0,7814	0,8737
86 - 90	0,7998	0,8360	0,9051
91 - 95	0,8690	0,8927	0,9379
≥ 96	0,9408	0,9515	0,9719
51 - 55	0,3852	0,4963	0,7085
56 - 60	0,4369	0,5387	0,7330
61 - 65	0,4910	0,5832	0,7587

66 - 70	0,5479	0,6296	0,7857
71- 75	0,6071	0,6782	0,8137
76 - 80	0,6689	0,7287	0,8430
81 - 85	0,7331	0,7814	0,8737
86 - 90	0,7998	0,8360	0,9051
91 - 95	0,8690	0,8927	0,9379
≥ 96	0,9408	0,9515	0,9719

Para el cálculo individual el valor m2 de la edificación se considera: Valor m2 de la edificación según tipología, costo de reposición, porcentaje no depreciable, depreciación, edad y vida útil

$$VD = V_n [ R + (1-R) (1-D) ]$$

$$D = E/V_t$$

VD= Valor de depreciación

Vn= Costo de Reposición

R = Porcentaje no depreciable

D = Depreciación

E = Edad

Vt = Vida Útil.

Por Tanto, la fórmula de cálculo del valor individual de la edificación es resultado del producto entre el área de la edificación por el valor de depreciación.

$$\text{VALOR DE LA EDIFICACIÓN (Ve)} = A * VD$$

**Art. 10.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible es el valor de la propiedad previstos en los Arts. 495 y 516 del COOTAD.

**Art. 11.- DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible se considerará las rebajas y deducciones de acuerdo con el COOTAD, que se harán efectivas mediante la presentación de solicitud por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior ante la Dirección Financiera.

**Art. 12.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para establecer la cuantía del impuesto predial RURAL se aplicará la tarifa de cero punto CUARENTA por mil (0.0004) del valor de la propiedad.

**Art. 13.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción a cada uno de ellos.

**Art. 14.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros la dirección financiera municipal pedirá a la oficina de Rentas la emisión de

los correspondientes títulos de crédito, los mismos que refrendados por el Director Financiero, pasarán a tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de notificar al contribuyente.

**Art. 15.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el transcurso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD.

Vencido el año fiscal se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el proceso coactivo.

**Art. 16.- INTERESES POR MORA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades públicas, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que correspondan los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de pago establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calcula cada mes, sin lugar liquidaciones diarias.

**Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente reporte diario de recaudación.

**Art. 18.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto la Dirección Financiera notificará por la prensa o mediante una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** En el caso de inconformidad con la valoración, los contribuyentes responsables o terceros, tienen derechos a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y el Art. 522 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal quien lo resolverá en el tiempo y en la forma establecidos. El contribuyente podrá impugnar dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación ante el órgano correspondiente, el mismo que deberá pronunciarse en el término de 30 días. Para tramitar la impugnación no se requerirá que el contribuyente realice el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales

que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales, estarán sujetas a las sanciones previstas en el Código Tributario.

**Art. 21** - El Jefe de Avalúos y Catastros realizará de manera permanente la actualización del catastro físico, conformado por las fichas catastrales digitales, debidamente identificadas con su clave catastral, registrando los cambios que experimente los predios rústicos existentes e incorporando los nuevos.

**Art. 22**.- El Jefe de Avalúos y Catastros será responsable del mantener actualizado la información y de mantener la seguridad respectiva que evite que los datos prediales puedan ser manipulados por terceras personas.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 23.- DEFINICIONES.**- Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

**COOTAD.**- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**GAD Municipal de Gualaquiza.**- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

**Art. 24.- IMPUESTO NO INFERIOR AL ANTERIOR.**- La aplicación de la tarifa establecida en la presente Ordenanza, no podrá generar una recaudación total que sea inferior a la que se generó en cumplimiento de la ordenanza que se deroga por la presente.

**Art. 25.- DEROGATORIA.**- Por la presente ordenanza se deroga la “**ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2012-2013**”, publicada en la Edición Especial No. 247 del Registro Oficial de fecha 17 de febrero del 2012.

**Art. 26.- Vigencia.**- La presente ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA:** En las cabeceras parroquiales rurales, se aplicará la presente Ordenanza hasta que se expida aquella que delimite su perímetro urbano, en base a la cual se establecerán otros métodos de clasificación y valoración del suelo.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 19 de diciembre de 2013 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 26 de diciembre de 2013. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 09H00.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA.**- Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 11H30. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO LA “ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2014-2015”** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde de Gualaquiza.

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en la fecha y hora señalada. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 12H00. **CERTIFICO.**

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

---

#### EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

##### Considerando:

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

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los... concejos municipales,

la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

Que, el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: “Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley”; 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 QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2014-2015**

**Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, que comprende las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, del cantón Gualaquiza.

**Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a. Los impuestos a los predios urbanos.
- b. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 3.- DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en la ficha predial con los siguientes indicadores:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción grafica y espacial del terreno.

4. Infraestructura y servicios.

5. Uso del suelo.

6. Características y tipologías constructivas.

**Art. 4.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

**Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los artículos 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

**Art. 6.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible es el valor de la propiedad previsto en el Art. 495 del COOTAD.

**Art. 7.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-** Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que gravan al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;
- b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;
- c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

- d) La rebaja por deudas hipotecarias será del cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,
- e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

**Art. 8.- EXENCIONES.-** De conformidad con el Art. 509 y 510 del COOTAD, se establece las siguientes exenciones:

**1. Exenciones totales.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere esta Ordenanza, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**2. Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gojarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**3. Justificación escrita.-** Las exenciones antes descritas, se aplicarán una vez que los propietarios de los predios comuniquen por escrito al GAD Municipal de Gualaquiza con los respectivos justificativos, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

**Art. 9.- PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Art. 10.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para establecer la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la tarifa de cero punto treinta por mil (0.00030) del valor de la propiedad.

**Art. 11.- RECARGO A SOLARES NO EDIFICADOS.-**

Se establece el recargo anual del dos por mil (0.002) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los solares no edificados hasta que se realice la edificación, de conformidad a lo que manda el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 12.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS UBICADAS EN LAS ZONAS URBANAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-**

Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (0.001) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (0.002) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 13.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción a cada uno de ellos.

**Art. 14.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal pedirá a la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos excepto el establecido en el numeral 6, podrá causar la nulidad del título de crédito.

**Art. 15.- PLAZOS DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el transcurso del año. Los pagos pueden pagarse desde el primer día laborable, aun cuando no se hubiera emitido el catastro. En este caso se realiza el pago en base al catastro

del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	% DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento anual sobre el impuesto principal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	% DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.67%
Del 1 al 30 de septiembre	7.50%
Del 16 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.17%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora, por la vía coactiva.

**Art. 16.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir del vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que correspondan los impuestos, hasta la fecha del pago, según la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador, y en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario.

**Art. 17.- IMPUTACIÓN DEL PAGO.-** Cuando el crédito a favor del sujeto activo del tributo comprenda también intereses y multas, los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses; luego al tributo; y, por último a multas.

Cuando el contribuyente o responsable deba al sujeto activo varias obligaciones de un mismo tributo, el pago se imputará primero a la obligación más antigua que no hubiere prescrito, de acuerdo a la regla del artículo anterior.

**Art. 18.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 19.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario, y el Art. 383 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien lo resolverá en el tiempo y forma establecidos.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de 15 días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de 40 días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 20.- ACEPTACIÓN PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN.-** Cuando determinada la obligación tributaria por la administración, el contribuyente o responsable la aceptare en parte y protestare en otra, podrá efectuar el pago de la parte no objetada y formular su reclamo por la otra.

El sujeto activo de la obligación no podrá negarse, en ningún caso, a recibir esos pagos.

**Art. 21.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos de los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, serán sujetos a las sanciones previstas en la ley.

**Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa presentación del certificado de no estar en mora a la Municipalidad por concepto alguno, a excepción de trámites judiciales.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 23.- DEFINICIONES.-** Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

**COOTAD.-** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**GAD Municipal de Gualaquiza.-** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza

**Art. 24.- IMPUESTO NO INFERIOR AL ANTERIOR.-** La aplicación de la tarifa establecida en la presente Ordenanza, no podrá generar una recaudación total que sea inferior a la que se generó en cumplimiento de la ordenanza que se deroga por la presente.

**Art. 25.- DEROGATORIA.-** Por la presente ordenanza se deroga la "ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2012-2013", publicada en la Edición Especial No. 247 del Registro Oficial de fecha 17 de febrero del 2012.

**Art. 26.- Vigencia.-** La presente Ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil trece.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 26 de diciembre de 2013 y en segundo debate en Sesión Extraordinaria del 27 de diciembre de 2013. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 13H30.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA.-** Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 15H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la "ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2014-2015" para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en la Gaceta Oficial, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

f.) Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde de Gualaquiza.

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Franklin Mejía Reinoso, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en la fecha y hora señalada. Gualaquiza, 2 de enero de 2014, a las 15H30. CERTIFICO.

f.) Srta. Rosa López Tello, Secretaria del Concejo.