



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 427

**Quito, martes 29 de
diciembre de 2015**

Valor: US\$ 1,25 + IVA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

Suscripción Anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

28 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE GUALAQUIZA**

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **De aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste; que regirán para el avalúo catastral urbano durante el bienio 2016-2017** 2
- **Segunda reforma a la Ordenanza que regula el cobro de las contribuciones especiales de mejoras por obras ejecutadas** 12
- **Que determina, administra y recauda el impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016-2017** 15
- **Que determina, administra y recauda el impuesto a los predios rurales para el bienio 2016-2017** 19

**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 valoración; 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 2016 – 2017; y,

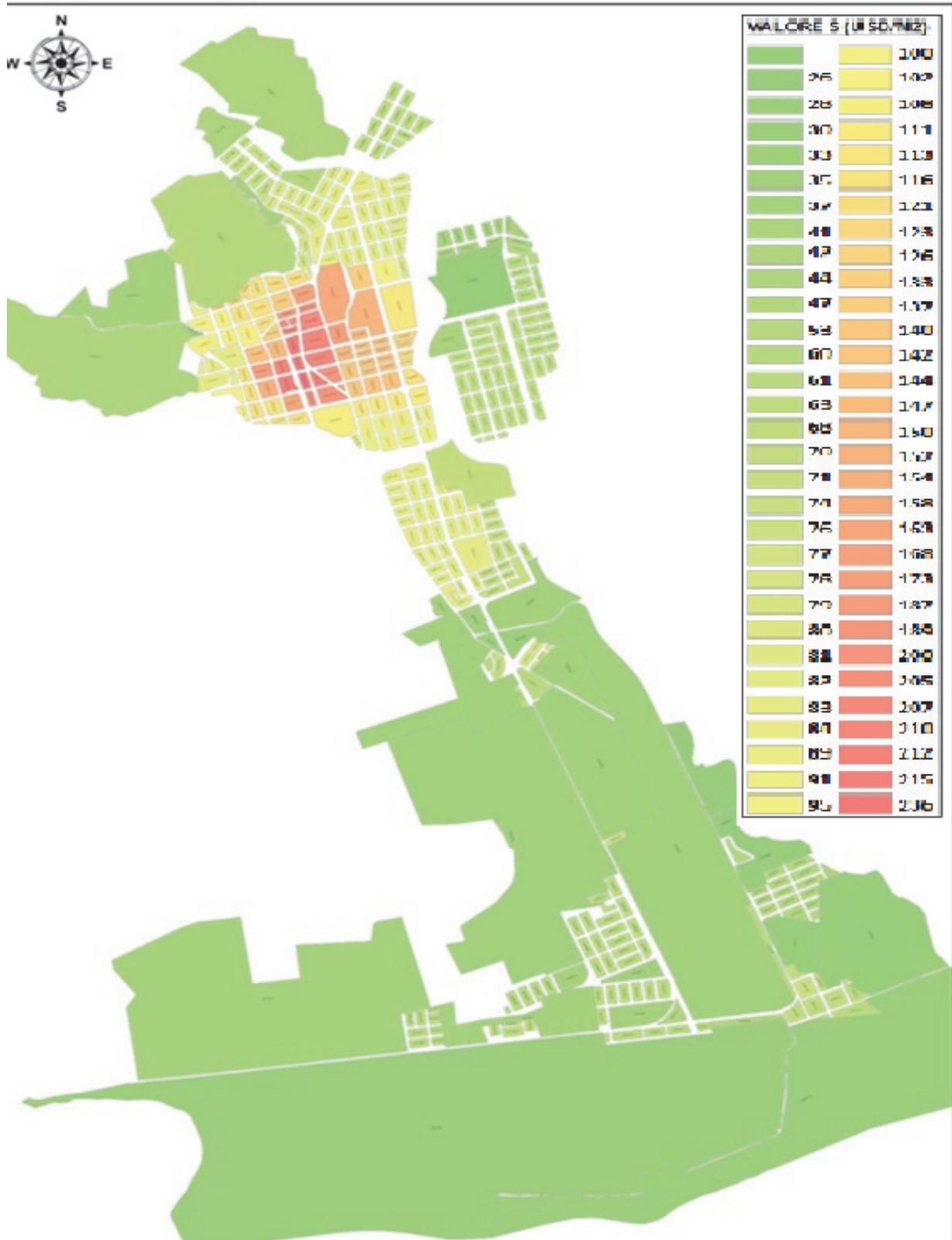
En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Criterios de Corrección por Condiciones de Edificabilidad de la Tierra

Tabla de Factor 1	Criterio Correctivo por Tipo de Suelo (Tts)
Tabla de Factor 2	Criterio Correctivo por Relieve del Suelo (Trl)

2. Criterios de Corrección por Condiciones Funcionales al Lote

Tabla de Factores 3	Criterio Correctivo por Usos del Suelo (Tus)
Tabla de Factores 4	Criterio Correctivo por Localización en la manzana y Fachadas (Tlf)
Tabla de Factores 5	Criterio Correctivo por Topografía (Ttop)
Tabla de Factores 6	Criterio Correctivo por Tipo de Calzada de la Vía de Acceso (Tcc)
Tabla de Factores 7	Criterio Correctivo por Tipo Implantación el lote (Timp)

3. Criterios de Corrección por Condiciones Formales del Lote

Tabla de Factores 8	Criterio Correctivo por Tamaño del Lote (TEL)
----------------------------	---

4. Criterios de Corrección por Condiciones de Riesgo

Tabla de Factores 9	Criterio Correctivo por Riesgo Geológico y de Inundaciones (Trg)
----------------------------	--

5. Criterios de Corrección por Nivel de Servicios Básicos

Tabla de Factores 10	Servicio de Agua Potable (Tap)
Tabla de Factores 11	Servicio de Energía Eléctrica (Tee)
Tabla de Factores 12	Alcantarillado (Talc)
Tabla de Factores 13	Servicio de Alumbrado Público (Tal)
Tabla de Factores 14	Servicio de Recolección de basura.(Trb)
Tabla de Factores 15	Servicio de Transporte Público. (Ttp)

TABLA N°1

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN
POR TIPO DE SUELO (Tts)**

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

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

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

TABLA N°3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Tus)

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

TABLA N°4**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN Y FACHADAS (T_{lf})**

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS HACIA VÍAS	COEFICIENTE
4.1	Lote Esquinero.	2	1.00
4.2	Lote Intermedio.	1 (lote tipo)	1.00
4.3	Lote Bifrontal.	2	1.20
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 (T_{top})**

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

TABLA N°6**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE CALZADA DE LA VÍA DE ACCESO (T_{cc})**

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

TABLA N°7**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE IMPLANTACION (T_{imp})**

CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACION	COEFICIENTE
7.1	Continua sin retiro.	1.00
7.2	Continua con retiro.	1.00
7.3	Continua con portal.	1.00
7.4	Aislada sin retiro.	0.96
7.5	Aislada con retiro.	0.95
7.6	Otro.	0.93

TABLA N°8

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DE LOTE (Tel)

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

TABLA N°9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)

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

TABLA N°10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)

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

TABLA N°11

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Tee)

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

TABLA N°12

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Talc)

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

TABLA N°13

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Talc)

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

TABLA N°14

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

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

TABLA N°15

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO (Ttp)

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

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

TABLA N° 16

TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	ADOBE	19	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	ALUMINIO	66	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	40	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	BAHAREQUE	30	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	BALDOSA	37	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
09	BLOQUE	47	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	CAÑA	9	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	CEMENTO	41	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	CERAMICA	45	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	HIERRO	54	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	85	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	LADRILLO	54	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	31	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	23	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	38	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	TEJA	30	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
08	TIERRA	14	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	VINIL	50	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	14	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	18	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	TEJA VIDRIADA	36	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	Plycent	21	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	46	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	TEJA COMUN	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	TAPIAL	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	MARMOL	74	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	23	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	14	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	38	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	46	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	32	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	40	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32

47	AZULEJO	45	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	FIBRA	115	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	TEJUELO	25	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	81	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	ETERNIT	20	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

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

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

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

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

TABLA N°17

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD		TIPOS DE CONSTRUCCIÓN					
			Mad/Bahareque					
			Mad/Adobe	Mad/Bloque	NT/ Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque	
			Mad/C. Guadua	Mad/Mad	Mad/Ladrillo	NT/Ladrillo	Hierro/Ladrillo	H.A./Ladrillo
			MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40
AÑOS								
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.96	0.96
3	4	6	0.83	0.87	0.89	0.92	0.93	0.94
4	6	8	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.91
5	8	10	0.63	0.75	0.78	0.86	0.88	0.89
6	10	12	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.87
7	12	14	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.84
8	14	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.82
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.75	0.79
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.76

11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.73
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62	0.70
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57	0.66
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.63
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.59
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.55
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.51
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.48
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.44
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.40

TABLA N°18**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN
POR ESTADO DE CONSERVACIÓN
DE LAS EDIFICACIONES**

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

TABLA N°19**CRITERIO CORRECTIVO
POR NÚMERO DE BAÑOS**

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

TABLA N°20**CRITERIO CORRECTIVO
POR INSTALACIONES SANITARIAS**

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
20.1	No Tiene.	0.40

20.2	Pozo Ciego.	0.55
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.80
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.90
20.5	Red Combinada.	1.00

TABLA N°21**CRITERIO CORRECTIVO
POR INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

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

TABLA N°22**CRITERIO CORRECTIVO
POR INSTALACIONES ESPECIALES**

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

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

CLAVE MANZANA	Max	Min												
01-01-01	126	110	01-06-20	91	79	01-14-14	84	63	02-03-12	77	42	02-16-11	30	5
01-01-02	187	168	01-06-21	91	79	01-14-15	84	63	02-03-13	77	47	02-16-12	30	5
01-01-03	200	168	01-06-22	91	79	01-14-16	84	63	02-03-14	70	42	02-16-13	30	16
01-01-04	133	118	01-06-23	81	76	01-14-17	84	63	02-03-15	53	21	02-17-01	30	7
01-01-05	205	184	01-06-24	81	76	01-14-18	84	63	02-03-16	74	47	02-17-02	30	7
01-01-06	207	189	01-06-25	91	79	01-14-19	30	11	02-03-17	63	36	02-17-03	30	7
01-01-07	150	139	01-07-01	74	58	01-14-25	63	47	02-04-01	63	47	02-17-04	30	7
01-01-08	215	194	01-07-02	53	42	01-14-26	53	40	02-04-02	63	47	02-17-05	30	7
01-01-09	210	189	01-07-03	81	74	01-15-01	68	47	02-04-03	63	47	02-17-06	30	7
01-01-10	210	189	01-07-04	82	77	01-15-02	68	47	02-04-04	63	47	02-17-07	30	7
01-01-11	215	200	01-07-05	70	47	01-15-03	68	47	02-04-05	63	47	02-17-08	30	7
01-01-12	231	189	01-07-06	70	47	01-15-04	68	47	02-04-06	63	47	02-17-09	30	7
01-01-13	215	200	01-07-07	80	77	01-15-05	68	47	02-04-07	63	47	02-17-10	30	7
01-01-14	236	200	01-07-08	80	77	01-15-06	68	47	02-04-08	63	47	02-17-11	30	7
01-01-15	212	200	01-07-09	80	77	01-15-07	68	47	02-04-09	63	47	02-17-12	30	7
01-01-16	194	179	01-07-10	81	74	01-15-08	68	47	02-04-10	63	47	02-17-13	30	7
01-01-17	163	158	01-07-11	82	77	01-15-09	68	47	02-04-11	63	47	02-17-14	30	7
01-01-18	189	168	01-07-12	81	77	01-15-10	68	47	02-04-12	63	47	02-17-15	30	7
01-01-19	189	168	01-07-13	91	81	01-15-11	84	63	02-05-01	63	47	02-17-16	30	7
01-01-20	163	158	01-07-16	80	77	01-15-12	68	47	02-05-02	63	47	02-17-17	30	7
01-02-01	173	158	01-07-17	80	77	01-15-13	68	47	02-05-03	63	47	02-17-18	30	7
01-02-02	147	137	01-07-18	80	77	01-15-14	68	47	02-05-04	63	47	02-17-19	30	7
01-02-03	150	147	01-07-19	79	79	01-15-15	68	47	02-05-05	63	47	02-17-20	30	7
01-02-04	142	131	01-08-01	116	95	01-15-16	68	47	02-05-06	34	16	02-17-21	30	7
01-02-05	142	131	01-08-02	121	95	01-15-17	68	47	02-05-07	63	42	02-17-22	30	7
01-02-06	142	131	01-08-03	121	95	01-15-18	68	47	02-06-01	63	47	02-17-23	30	7
01-02-07	142	131	01-08-04	78	74	01-15-19	68	47	02-06-02	63	47	02-17-24	30	7
01-02-08	140	126	01-08-05	78	74	01-15-20	68	47	02-06-03	63	47	02-17-25	30	7
01-02-09	142	131	01-08-06	84	82	01-15-21	68	47	02-06-04	63	47	02-17-26	30	7
01-02-10	142	121	01-08-07	83	70	01-15-22	68	47	02-06-05	44	42	02-17-28	30	7
01-02-11	142	121	01-08-08	116	84	01-15-23	68	47	02-06-06	63	42	02-17-29	30	7
01-02-12	142	116	01-08-09	105	84	01-15-24	68	47	02-07-01	74	53	02-17-30	30	7
01-02-13	140	126	01-08-10	41	21	01-15-26	68	47	02-07-02	68	47	02-17-31	30	7
01-02-14	140	110	01-08-11	78	53	01-15-27	68	47	02-07-03	68	47	02-17-32	30	7
01-02-15	142	116	01-08-12	78	53	01-15-28	68	47	02-07-04	68	53	02-17-33	30	7
01-03-01	102	95	01-08-13	41	42	01-17-01	44	7	02-07-05	68	47	02-17-34	30	7
01-03-02	116	105	01-08-14	53	11	01-17-02	44	8	02-07-06	60	37	02-17-35	30	11
01-03-03	116	105	01-08-19	113	105	01-18-01	34	7	02-07-07	68	47	02-17-36	30	7
01-03-04	137	126	01-09-01	66	58	01-19-01	44	7	02-07-10	63	26	02-17-37	30	7
01-03-05	168	152	01-09-02	66	53	01-19-02	44	11	02-07-11	63	37	02-17-38	30	7
01-03-06	102	95	01-09-03	66	53	01-20-01	34	7	02-07-12	63	37	02-17-39	30	7
01-03-07	102	95	01-09-04	66	56	02-01-01	95	79	02-07-13	63	37	02-17-40	30	11
01-03-08	89	63	01-09-05	66	49	02-01-02	95	79	02-07-14	63	42	02-17-41	30	16
01-03-09	144	133	01-09-06	66	49	02-01-03	70	37	02-07-15	30	5	02-17-42	30	11
01-03-10	116	105	01-09-07	66	53	02-01-04	89	74	02-08-01	66	53	02-17-43	30	11
01-03-11	165	154	01-09-08	66	53	02-01-05	89	74	02-08-02	66	53	02-17-44	30	11
01-03-12	116	105	01-09-09	66	49	02-01-06	71	79	02-08-03	66	53	02-17-45	30	11
01-03-13	154	147	01-09-10	66	49	02-01-07	71	63	02-08-04	66	53	02-17-46	30	11
01-03-14	116	105	01-09-11	66	49	02-01-08	71	63	02-09-01	63	45	02-17-47	30	11
01-03-15	116	105	01-09-12	66	53	02-01-09	86	63	02-09-02	63	42	02-17-48	30	11
01-03-16	105	84	01-09-13	66	49	02-01-10	86	68	02-09-03	63	42	02-17-49	30	11
01-03-17	116	84	01-10-01	95	84	02-01-11	89	74	02-09-04	63	42	02-17-50	30	11
01-03-18	105	84	01-10-02	91	84	02-01-12	95	79	02-09-05	63	42	02-17-51	30	7
01-03-19	89	84	01-10-03	84	53	02-01-13	95	74	02-09-06	53	37	02-17-52	30	11
01-03-20	105	74	01-10-04	84	58	02-01-14	95	74	02-09-07	53	37	02-17-53	30	11
01-03-21	100	63	01-10-05	95	63	02-01-15	95	68	02-09-08	53	37	02-17-54	30	11
01-04-01	126	118	01-10-06	34	34	02-01-16	95	68	02-09-09	53	37	02-17-55	30	7
01-04-02	123	116	01-10-07	84	44	02-01-17	95	74	02-09-10	53	37	02-17-56	30	7
01-04-03	119	105	01-11-01	74	58	02-01-18	95	74	02-09-11	41	21	02-17-57	30	7
01-04-04	119	95	01-11-02	70	58	02-01-19	95	74	02-10-01	47	32	02-17-59	30	7
01-04-05	119	86	01-11-03	70	58	02-01-20	95	74	02-10-02	47	32	02-17-60	30	7
01-04-06	11	84	01-11-04	70	58	02-01-21	95	68	02-10-03	47	32	02-17-61	30	7
01-04-07	11	97	01-11-05	74	58	02-01-22	95	68	02-10-04	47	32	02-17-62	30	7
01-04-08	111	89	01-11-06	42	16	02-01-23	95	68	02-10-05	42	32	02-17-63	30	7
01-04-09	108	84	01-12-01	63	53	02-01-24	95	68	02-10-06	47	32	02-17-64	30	7
01-04-10	89	82	01-12-02	42	38	02-01-25	95	74	02-10-07	47	32	02-17-65	30	7
01-04-11	89	82	01-12-03	42	38	02-02-01	71	63	02-10-08	47	32	02-17-66	30	7
01-04-12	89	82	01-12-04	42	38	02-02-02	71	63	02-10-09	47	32	02-17-67	30	7
01-04-13	89	82	01-12-05	63	53	02-02-03	71	63	02-10-10	47	32	02-17-68	30	7
01-04-14	89	82	01-12-06	63	53	02-02-04	71	63	02-10-11	47	32	02-17-69	30	7
01-04-15	89	82	01-12-07	63	53	02-02-05	71	63	02-10-12	47	32	02-17-70	30	7
01-04-16	89	82	01-12-08	63	53	02-02-06	71	66	02-10-13	47	32	02-17-71	30	7
01-04-17	89	82	01-12-09	42	32	02-02-07	71	66	02-10-14	47	32	02-17-72	30	7
01-05-01	95	88	01-12-10	42	38	02-02-08	70	63	02-10-15	47	32	02-17-73	30	7
01-05-02	111	95	01-12-11	53	38	02-02-09	95	74	02-10-16	47	32	02-17-74	30	7
01-05-03	152	95	01-12-12	53	32	02-02-10	95	63	02-11-01	47	37	02-17-75	30	7
01-05-04	156	95	01-12-13	58	21	02-02-11	95	63	02-11-02	26	16	02-17-76	30	7
01-05-05	151	95	01-13-01	60	42	02-02-12	95	63	02-11-03	26	24	02-17-77	30	7
01-05-06	97	95	01-13-02	60	42	02-02-13	95	68	02-11-04	26	11	02-17-78	30	7
01-05-07	97	95	01-13-03	60	42	02-02-14	95	68	02-12-01	34	16	02-17-79	30	7
01-06-01	84	79	01-13-04	60	42	02-02-15	95	74	02-15-01	28	11	02-18-01	37	16
01-06-02	89	79	01-13-05	60	42	02-02-16	95	68	02-15-02	28	11	02-18-02	60	47
01-06-03	81	76	01-13-06	60	42	02-02-17	95	74	02-15-03	28	16	02-18-03	60	47
01-06-04	91	79	01-13-07	60	42	02-02-18	95	74	02-15-04	28	11	02-18-04	60	47
01-06-05	81	79	01-13-09	28	11	02-02-19	95	74	02-15-05	28	11	02-18-05	37	16
01-06-06	91	79	01-13-10	24	7	02-02-20	71	68						

Art. 5.- DEROGATORIA.- Por la presente ordenanza se deroga la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y DE LAS EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2014 – 2015”, publicada en la Edición Especial No. 156 del Registro Oficial de fecha 156 de Julio de 2014.

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

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

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

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

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

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

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

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

f.) Ab. María Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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, la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero de 2014, en su Art. 65 establece: “Sustitúyase la Disposición Transitoria Trigésimo Primera por la siguiente: “TRIGÉSIMO PRIMERA.- Dentro del plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de la presente Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para su adecuada aplicación, los gobiernos autónomos descentralizados correspondientes deberán expedir, codificar y actualizar todas las ordenanzas establecidas en este Código, debiendo publicar en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 indica: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 300, establece: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables” y en su Art. 301 determina: “Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del 19 de octubre de 2010, en su Art. 55 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” y en el Art. 57 indica: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”.

Que, la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 del 21 de enero de 2014, en su Art. 15 establece: “Sustitúyase el primer inciso del artículo 186, por el siguiente: “Artículo 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 569 establece: “Objeto.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes”. Y desde el Art. 570 hasta el Art. 593 ibídem regula todo lo atinente a las contribuciones especiales de mejoras”.

Que, la Región Amazónica en general, aún tiene altos índices de pobreza, conforme lo ha publicado la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo en el año 2013 en su informativo denominado “Atlas de las Desigualdades Socio-Económicas del Ecuador” y de acuerdo al Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, cuya erradicación es obligación de todos; y en particular el cantón Gualaquiza también se encuentra inmerso en los índices de pobreza, que van desde un nivel medio hasta lo más alto de pobreza, por lo tanto el GAD Municipal de Gualaquiza, a fin de garantizar el derecho a la salud, a la educación, a la vivienda digna, a servicios básicos de calidad, erradicar el trabajo infantil, mejorar la calidad de vida de los grupos de atención prioritaria y público en general, considera que se debe exonerar en determinado porcentaje el pago de la contribución especial de mejoras a las personas de escasos recursos económicos, una exoneración adicional a los grupos de atención prioritaria, y una exoneración especial en general a todos por pronto pago, esta última en atención a que la pronta recuperación de recursos permitirá su redistribución casi inmediata y la generación de empleo y la producción de bienes y servicios de calidad, consiguiéndose de esta forma el verdadero buen vivir de todos los habitantes del cantón Gualaquiza.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en el Art. 57 literales a), b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La siguiente **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR OBRAS EJECUTADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA**

Art. 1.- En el Art. 14 literal a) sustitúyase el término “provisional” por “definitiva”.

Art. 2.- Sustitúyase el Art. 15 por el siguiente:

“Art. 15.- TIPOS DE BENEFICIOS.- Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

- a) **Prediales.-** Cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas; como aceras y bordillos, acometidas de agua, descarga de alcantarillado, muros, cajas de revisión, entre otros.
- b) **Sectoriales.-** Cuando las obras causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- c) **Globales.-** Cuando las obras causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos de la ciudad de Gualaquiza; (Relleno Sanitario, Terminal Terrestre y otros).”

Art. 3.- Sustitúyase el Art. 19 por el siguiente:

“Art. 19.- Distribución del costo de pavimentos.- El costo de los pavimentos urbanos, apertura o ensanche de calles, se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía;
- b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; y,
- c) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b) de este artículo, correspondientes a predios no exentos del impuesto a la propiedad, serán puestos al cobro en la forma establecida por esta Ordenanza.

Cuando se trate de pavimentos en donde la calzada sea superior a diez metros de ancho, el excedente de esa dimensión será asumido por el GAD Municipal de Gualaquiza”.

Art. 4.- Agréguese a continuación del Art. 19; el siguiente artículo innumerado:

“Art... Distribución del costo de repavimentación.- El costo de la repavimentación de vías públicas se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía; y,
- b) El sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente.

Cuando se trate de pavimentos en donde la calzada sea superior a diez metros de ancho, el excedente de esa dimensión será asumido por el GAD Municipal de Gualaquiza.”

Art. 5.- En el Art. 29 sustitúyase las palabras “en casos análogos o conforme lo determine el Concejo”, por “y en función del avalúo predial”.

Art. 6.- En el primero, segundo y tercer inciso del Art. 43 sustitúyase la palabra “Comunales” por “(sectoriales y globales)” y la palabra “lotes” por “prediales”.

Art. 7.- En el inciso tercero del Art. 43 elimínese la palabra “bordillos”.

Art. 8.- En el inciso primero del art. 45 sustitúyase las palabras “Exoneración del 50%” por “Exoneración del 60%”.

Art. 9.- En el literal a) del artículo 45 sustitúyase las palabras “Urbana y Rural” por “y Desarrollo”.

Art. 10.- En el literal a) del artículo 45 a continuación de la palabra “educativa” agréguese “y Organizaciones Sociales sin fines de lucro”.

Art. 11.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Segunda por la siguiente:

“**SEGUNDA:** En lo concerniente al año 2015, los propietarios de predios que deseen ser beneficiarios de exoneraciones, deberán presentar su petición debidamente justificada al Sr. Alcalde hasta el 24 de diciembre de 2015.”

Art. 12.- Agréguese a continuación de la disposición transitoria tercera la siguiente Disposición Transitoria innumerada:

“.....Por este año 2015, el administrador del contrato remitirá toda la información de las obras comunales hasta el 30 de octubre de 2015.”

La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Gualaquiza a los veinte y cuatro días de noviembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 23 de Octubre de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 19 de Noviembre de 2015. Gualaquiza, 24 de Noviembre de 2015, a las 13H55.

f.) Ab. María Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 24 de Noviembre de 2015, a las 14H00.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 14H00 del día 24 de Noviembre de 2015.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

f.) Ab. María Isabel Samaniego, Secretaria de 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 regirán 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 2016-2017.**

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 yacentes 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 graven 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.

Gozarán 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 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 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 2014-2015”, publicada en la Edición Especial No. 156 del Registro Oficial de fecha 29 de julio del 2014.

Art. 26.- Vigencia.- La presenta Ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

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

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 13 de octubre de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 06 de noviembre de 2015. Gualaquiza, 11 de noviembre de 2015, a las 10H10.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 11 de Noviembre de 2015, a las 10H38.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 10H40 del día 11 de Noviembre de 2015.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.

f.) Ab. María Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

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

Expide:

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. 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 regirán 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, Arts. 7 y Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

la siguiente **ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2016-2017**

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:

CLASIFICACIÓN DE LA TIERRA	VALOR POR HECTÁREA
Clase III	5.670,00 dólares
Clase IV	4.685,69 dólares
Clase V	3.701,38 dólares
Clase VI	2.670,57 dólares
Clase VII	1.546,78 dólares
Clase VIII	562,46 dólares

Art. 5.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS PREDIOS DEL AREA RURAL.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural del Cantón Gualaquiza, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada predio según la ubicación dentro del mapa de clasificación agrologica del Cantón, 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 RURAL QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2016-2017

Para el avalúo general masivo de las propiedades rurales 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:

Tabla N°. 1 COEFICIENTES DE CORRECCION POR TIPO DE ACCESO AL PREDIO - VIAS

CÓDIGO	TIPO DE ACCESO	COEFICIENTE
1	Camino peatonal/herradura de más de 10 kilómetros	0.50
2	Camino peatonal/herradura de 5 a 10 kilómetros	0.60
3	Camino peatonal/herradura de 3 a 5 kilómetros	0.70
4	Camino peatonal/herradura de 1 a 3 kilómetros	0.80
5	Camino peatonal/herradura de 0 a 1 kilometro	0.90
6	Carrozable de 30 kilómetros en adelante del centro cantonal	1.00
7	Carrozable de 20 a 30 kilómetros del centro cantonal	1.10
8	Carrozable de 15 a 20 kilómetros del centro cantonal	1.20
9	Carrozable de 10 a 15 kilómetros del centro cantonal	1.30
10	Carrozable de 5 a 10 kilómetros del centro cantonal	1.40
11	Carrozable de 3 a 5 kilómetros del centro cantonal	1.50
12	Carrozable de 1 a 3 kilómetros del centro cantonal	1.60
13	Carrozable de 0 a 1 kilómetros del centro cantonal	1.70

Tabla N°. 2 COEFICIENTES DE CORRECCION POR EL TAMANO DEL PREDIO

CÓDIGO	TAMANO EN M2	COEFICIENTE
1	De 0 a 5.000 m2	1.40
2	De 5.000 a 7.000 m2	1.20
3	De 7.000 a 10.000 m2	1.00

4	De 10.000 a 30.000 m2	0.90
5	De 30.000 a 100.000 m2	0.80
6	De 100.000 a 300.000 m2	0.70
8	De 300.000 a 500.000 m2	0.55
9	De 500.000 a 700.000 m2	0.42
10	De 700.000 a 1.000.000 m2	0.30
11	De 1.000.000 m2 en adelante	0.15

Tabla N°. 3 COEFICIENTES DE CORRECCION POR RELIEVE DEL PREDIO

CÓDIGO	RELIEVE	COEFICIENTE
1	Plano	1.00
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.70
4	Inclinado del 30 % al 70 %	0.60
5	Mas del 70%	0.50

Tabla N°. 4 COEFICIENTES DE CORRECCION POR EL USO DEL SUELO

CÓDIGO	USO DEL SUELO	COEFICIENTE
1	Sin cultivos	0.95
2	Cultivos ciclo corto – Barbecho	1.00
3	Cultivos Permanentes	0.95
4	Pastos Artificiales	1.00
5	Pastos Naturales	1.05
6	Bosque Natural	0.80
7	Plantación Forestal	0.85
8	Chaparro y Otros	0.85
9	Paramo, Pajonal	0.80
10	Invernaderos (cultivos)	1.10
11	Lagunas, Represas y Riego	1.00
12	Construcción e instalaciones	1.00
13	Minería	6.00
14	Otros (Especifique)	1.00

Tabla N°. 5 COEFICIENTES DE CORRECCION POR EROSION DEL SUELO

CÓDIGO	EROSION	COEFICIENTE
1	No Tiene	1.00
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85

Tabla N°. 6 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE AGUA

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.92
2	Pozo Vertiente	0.95
3	Rio Canal	0.97
4	Red Publica Entubada	0.99
5	Red Publica Trazada	1.00

Tabla N°. 7 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.99
2	A Cielo Abierto	0.98
3	Rio o Quebrada	0.99
4	Red Publica	1.00
5	Pozo Séptico	1.00

Tabla N°. 8 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.92
2	Planta Propia	0.96
3	R	1.10

Tabla Nro. 9 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.98
2	Tiene Recolección Permanente	1.00
3	Tiene Recolección Ocasional	0.99

Tabla N°. 10 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE TRANSPORTE

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.99
2	Tiene Transporte Publico	1.00

Tabla N°. 11 COEFICIENTES DE CORRECCION POR SERVICIO DE TELEFONICO

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.99
2	Tiene Red Telefónica	1.00

Tabla N°. 12 COEFICIENTES DE CORRECCION POR RIESGOS

CÓDIGO	TIPO DE RIESGO	COEFICIENTE
1	Ninguno	1.00
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Falla Geológica Moderada	0.50
4	Falla Geológica Grave	0.10

Art. 6.- VALORACION DEL SUELO DE LOS PREDIOS DE SUPERFICIE MENOR A 1000 M2, UBICADOS EN LAS CABECERAS PARROQUIALES Y OTROS SECTORES.- Para la valoración individual de los predios de superficie menor a 1000 m2, ubicados en las Cabeceras Parroquiales y otros Sectores, se establece un valor máximo y mínimo por metro cuadrado, valores que podrán ser modificados por la aplicación de los mismos factores de ajuste establecidos en esta Ordenanza para el resto de predios, de acuerdo a la siguiente valoración:

PARROQUIA	SECTORES	MAXIMO	MINIMO
GUALAQUIZA	SAN SEBASTIAN	25	20
GUALAQUIZA	SAN FRANCISCO	20	16
GUALAQUIZA	CHURUYACO	25	20
GUALAQUIZA	SACRAMENTO	15	12
GUALAQUIZA	YUMAZA ALTO	15	12
GUALAQUIZA	ZAPOTILLO	20	16
GUALAQUIZA	TUMBEZ	10	8
GUALAQUIZA	TUCUMBATZA	10	8
GUALAQUIZA	LA DOLOROSA	10	8
MERCEDES MOLINA	PROVEEDURIA	15	12
MERCEDES MOLINA	SAN LUIS	8	6.4
MERCEDES MOLINA	BELLA VISTA	20	16
BOMBOIZA	CENTRO PARROQUIAL	15	12
BOMBOIZA	PUMPUIS	15	12
BOMBOIZA	EL ARENAL	7,5	6
BOMBOIZA	THINK	7,5	6
BOMBOIZA	LAS PENAS	15	12
BOMBOIZA	CHUCHUM-BLETZA	15	12
BOMBOIZA	MONTERREY	10	8
BOMBOIZA	SAKANAZ	10	8
BOMBOIZA	SHAIME	10	8
BOMBOIZA	NAYAMAK	15	12
EL IDEAL	CENTRO PARROQUIAL	20	16
EL IDEAL	EL TRIUNFO	15	12
EL IDEAL	GUABI ALTO	10	8
EL IDEAL	LA SELVA	10	8
NUEVA TARQUI	CENTRO PARROQUIAL	15	12
NUEVA TARQUI	LA FLORIDA	10	8

NUEVA TARQUI	SANTA ROSA	15	12
EL ROSARIO	CENTRO PARROQUIAL	15	12
EL ROSARIO	LA PRADERA	15	12
EL ROSARIO	SAN ISIDRO	7,5	6
CHIGUINDA	CENTRO PARROQUIAL	15	12
CHIGUINDA	LA LIBETAD	10	8
CHIGUINDA	SAN MARTIN	7,5	6
CHIGUINDA	SANGURIMA	5	4
BERMEJOS	CENTRO PARROQUIAL	15	12
BERMEJOS	RUNAHURCO	5	4
SAN MIGUEL DE CUYES	CENTRO PARROQUIAL	10	8
AMAZONAS	CENTRO PARROQUIAL	10	8
AMAZONAS	GANAZHUMA	12	9.6
AMAZONAS	LOS ANGELES	5	4

La valoración de predios de similares características que se ubiquen en sectores que no constan en el listado, se aplicara los valores de los sectores vecinos.

Art. 7.- CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

Valor del avalúo final del terreno = ((Valor Base x Superficie) x Factores de Afectación) x Factor Riesgo

Donde:

Valor Base = valores establecidos en la clasificación agrologica de la tierra

Superficie = Superficie del predio en metros cuadrados

Factores de afectación = El promedio de factores de afectación

Factor de riesgo = Valores establecido en la tabla Nro 12

Art. 8.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL.- Se aprueba la TABLA DE VALORES de los materiales constructivos utilizados en las edificaciones del área rural del Cantón Gualaquiza, los cuales servirán para establecer el avalúo de las construcciones rurales.

TABLA N° 13 TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

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

35	OTRO	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	TEJA VIDRIADA	36	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	Plycent	21	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	46	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	TEJA COMUN	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	TAPIAL	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	MARMOL	74	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	23	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	14	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	38	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	46	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	32	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	40	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	45	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	FIBRA	115	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	TEJUELO	25	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	81	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	ETERNIT	20	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Art. 9.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÀREA RURAL.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones e instalaciones en el Cantón Gualaquiza, son los que constan en las tablas que siguen, identificadas para cada caso específico:

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Criterios de corrección por condiciones de estabilidad de las edificaciones. (Ece)	
Tabla de Coeficientes 14	Criterio correctivo por antigüedad de las edificaciones. (Ea)
Tabla de Coeficientes 15	Criterio correctivo por estado de conservación de las edificaciones. (Cec)
2. Criterios de corrección por disponibilidad de instalaciones. (Edi)	
Tabla de Coeficientes 16	Criterio correctivo por número de baños. (Eb)
Tabla de Coeficientes 17	Criterio correctivo por instalaciones sanitarias. (Es)
Tabla de Coeficientes 18	Criterio correctivo por instalaciones eléctricas. (Ee)
Tabla de Coeficientes 19	Criterio correctivo por instalaciones especiales. (Ep)

TABLA N° 14 COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN						
		Mad/Bahareque						
		Mad/Adobe	Mad/Bloque	NT/ Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque		
	Mad/C. Guadua	Mad/Mad	Mad/Ladrillo	NT/ Ladrillo	Hierro/Ladrillo	H.A./Ladrillo		
	MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40		
	AÑOS							
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.96	0.96

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

TABLA N° 15 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° 16 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° 17 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° 18 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° 19 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

Art. 10.- 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.

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.

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		VIDA UTIL	% NO DEPREC.
HORMIGÓN ARMADO	CASAS	55	8
	EDIFICIOS	65	10
	AULAS	40	8
METÁLICAS	CASAS	50	5
	EDIFICIOS	55	8
	AULAS	35	5
MADERA	MADERA TRATADA	50	3
	MADERA RUSTICA		2
MIXTA MADERA + HORMIGÓN	CASAS	35	3
ADOBE-BAREQUE	CASAS	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

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

$$D = E/Vt$$

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.

$$VALOR DE LA EDIFICACIÓN (Ve) = A * VD$$

Art. 11.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el valor de la propiedad previstos en los Arts. 495 y 516 del COOTAD.

Art. 12.- 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. 13.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para establecer la cuantía del impuesto predial RURAL se aplicará la tarifa de cero punto sesenta por mil (0.00060) del valor de la propiedad.

Art. 14.- 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. 15.- 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. 16.- 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. 17.- 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. 18.- 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. 19.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto la Dirección Financiera notificará por la prensa, radio 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. 20.- 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. 21.- 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. 22 .- 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. 23.- El Jefe de Avalúos y Catastros será responsable de mantener actualizada la información y de mantener la seguridad respectiva que evite que los datos prediales puedan ser manipulados por terceras personas.

Art. 24.- 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 2014-2015**, publicada en la Edición Especial No. 156 del Registro Oficial de fecha 29 de Julio de 2014.

Art. 25.- Vigencia.- La presente ordenanza municipal, regirá en el cantón Gualaquiza a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 13 de octubre de 2015 y en

segundo debate en Sesión Ordinaria del 06 de noviembre de 2015. Gualaquiza, 11 de noviembre de 2015, a las 10H00.

f.) Ab. Isabel Samaniego, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN: Gualaquiza, 11 de Noviembre de 2015, a las 10H30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

f.) Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde de Gualaquiza.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Municipal del cantón Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza, a las 10H30 del día 11 de Noviembre de 2015.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Patricio Ávila Choco, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza. LO CERTIFICO.-

f.) Ab. Maria Isabel Samaniego, Secretaria de Concejo.

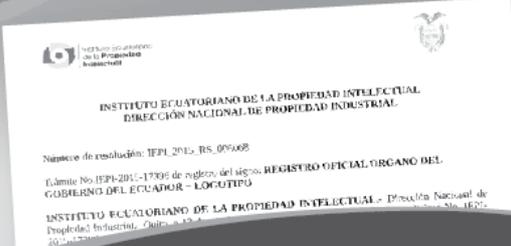


CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

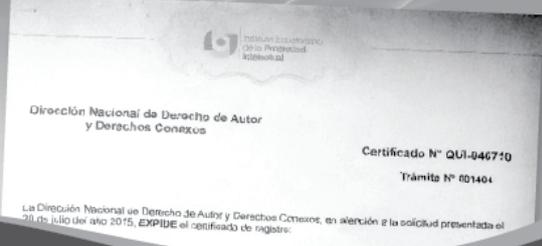


INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Número de resolución: IEPI/2015-BS-095608

Trámite No IEPI-2015-17395 de registro del signo: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR – LOGOTIPO

INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL – Dirección Nacional de Propiedad Industrial, QUITO, 13 de Julio de 2015.



Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos

Certificado N° QUI-046710
Trámite N° 001404

La Dirección Nacional de Derecho de Autor y Derechos Conexos, en atención a la solicitud presentada el 20 de julio del año 2015, EXPIDE el certificado de registro.