

**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. 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, expide 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.

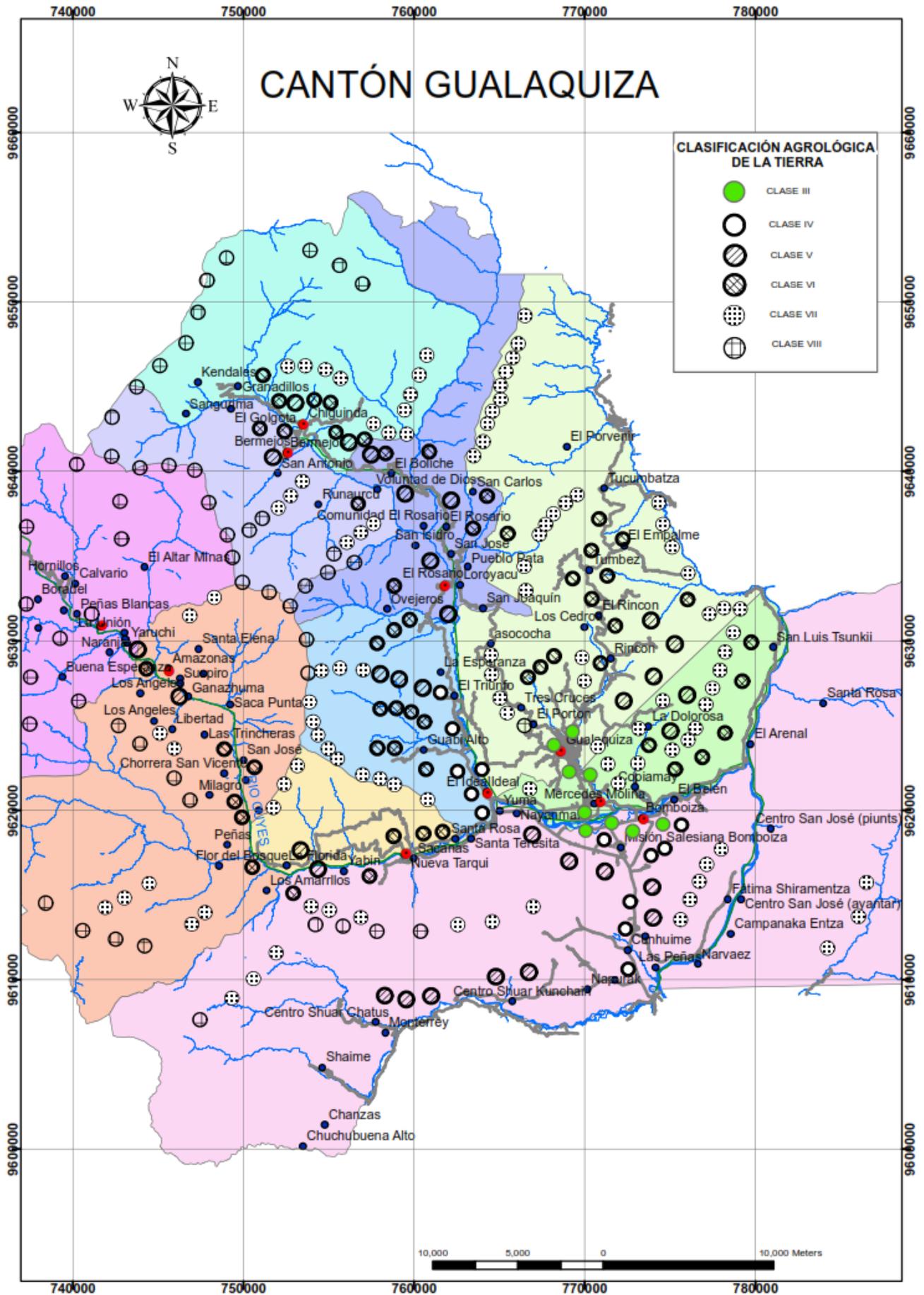
Art. 2.- Para la identificación de cada uno de los predios se aplicará una clave catastral numérica asignada a cada parroquia, sector y predio, los códigos para el cantón y las parroquias se asumirán los mismos que aplica la DINAC en todo el territorio nacional.

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	CHUCHUMBLETZA	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 ÁREA 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	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° 16 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° 17 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° 18 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° 19 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

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 valuados 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 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.

Ing. Patricio Ávila Choco
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Ab. Isabel Samaniego
SECRETARIA DE CONCEJO



ALCALDIA



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.

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.

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.-

Ab. María Isabel Samaniego
SECRETARIA DE CONCEJO