

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL 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 2022-2023**

**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 gráfica y espacial del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Características y tipologías constructivas.

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

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

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

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

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

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

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

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

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

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

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

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

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

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

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. Exoneración de impuestos para el Adulto Mayor.- De acuerdo a la Ley del Adulto Mayor (Art. 14).- “Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

La aplicación de este beneficio será previa declaración juramentada, si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

4. Descuentos de impuestos para personas con discapacidad.- El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, el Reglamento de la Ley Orgánica de Discapacidades y la normativa tributaria que fuere aplicable.

5. Justificación escrita.- Las exenciones antes descritas, se aplicarán una vez que los propietarios de los predios comuniquen por escrito a la Dirección Financiera con los respectivos justificativos y certificado de no adeudar, 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 evaluados 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 2020-2021”, publicada en la Edición Especial No. 177 del Registro Oficial de fecha 26 de diciembre del 2019.

### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, pagina web de la institución y Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 07 días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín  
**ALCALDE DE GUALAQUIZA**

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN:** En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la “**ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2022-2023**”, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 30 de septiembre del 2021 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 07 de octubre del 2021 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.-** Gualaquiza, 13 de octubre del 2021, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín  
**ALCALDE DE GUALAQUIZA**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN:** En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 13 de octubre del 2021.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. **CERTIFICO.-**

Ab. Lucy Gardenia Alba Jimbo  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**