



ALCALDÍA

**ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO
A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO
2026-2027.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, cómo estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y cómo utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural y que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal para que regule las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

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



ALCALDÍA

**EL CONCEJO CANTONAL 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
2026-2027**

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



ALCALDÍA

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

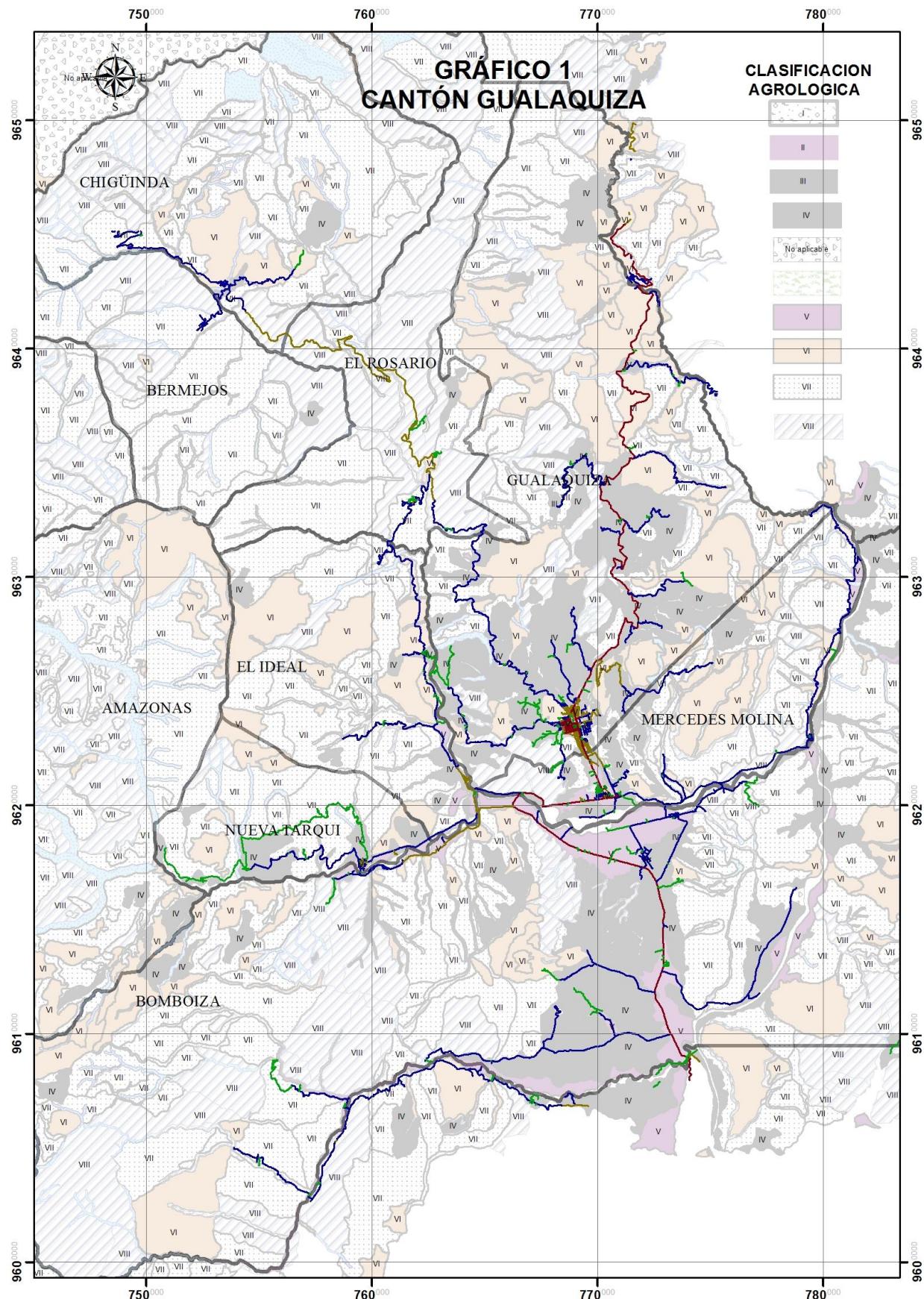
Art. 3.- FACTORES PARA EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL. - El valor del terreno se evaluará en función de la calidad del suelo, de la zona económica homogénea que se ubique, de sus características particulares y de la infraestructura que dispone.

La calidad del suelo se establecerá de acuerdo a la clasificación agrológica de tierras que se acoge al Sistema Internacional de clasificación de la tierra, sistema que contempla 8 clases de tierra, según los parámetros: agronómicos, topográficos, climatológicos y de explotación del suelo; calidad que nos permite establecer el valor productivo de las tierras, dentro del área delimitada en el artículo 1 de esta ordenanza.

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

CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE LA TIERRA	VALOR POR HECTÁREA
Clase III	8.330,00 dólares
Clase IV	6.885,00 dólares
Clase V	5.442,00 dólares
Clase VI	3.924,00 dólares
Clase VII	2.268,00 dólares
Clase VIII	832,00 dólares

Clasificación agrologica de la tierra, establecida geográficamente en el mapa de clasificación agrologica de la tierra del Cantón Gualaquiza en el gráfico 1.

MAPA DE LA CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE LA TIERRA


Art. 5.- CRITERIOS DE AJUSTE DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS PREDIOS DEL AREA RURAL.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural del Cantón Gualاقiza, se partirá del Valor Unitario Base (valor productivo) asignado a cada predio según la ubicación dentro de los mapas de clasificación agrologica de la tierra y la zona económica homogénea, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste (especificados desde la tabla N°1 hasta la tabla N° 12), en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

**Tabla Nro. 1
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN 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 kilómetro	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 Nro. 2
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EL TAMAÑO DEL PREDIO**

CÓDIGO	TAMANO EN M2	COEFICIENTE
1	De 0 a 5.000 m2	1.40
2	De 5.001 a 7.000 m2	1.20
3	De 7.001 a 10.000 m2	1.00
4	De 10.001 a 30.000 m2	0.90
5	De 30.001 a 100.000 m2	0.80
6	De 100.001 a 300.000 m2	0.70
8	De 300.001 a 500.000 m2	0.55
9	De 500.001 a 700.000 m2	0.42
10	De 700.001 a 1.000.000 m2	0.30
11	De 1.000.001 m2 en adelante	0.15

**Tabla Nro. 3
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN 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 Nro. 4
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN 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 Nro. 5
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSION DEL SUELO**

CÓDIGO	EROSION	COEFICIENTE
1	No Tiene	1.00
2	Baja	0.98
3	Moderada	0.94
4	Alta	0.90

**Tabla Nro. 6
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA**

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.98
2	Pozo Vertiente	0.99
3	Rio Canal	0.99
4	Red Publica Entubada	1.00
5	Red Publica Trazada	1.01



ALCALDÍA

**Tabla Nro. 7
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO**

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.97
2	A Cielo Abierto	0.96
3	Rio o Quebrada	0.96
4	Red Publica	1.00
5	Pozo Séptico	0.99

**Tabla Nro. 8
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA**

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
1	No Tiene	0.99
2	Planta Propia	0.99
3	Red publica	1.00

**Tabla Nro. 9
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN 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 Nro. 10
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE**

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

**Tabla Nro. 11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TELEFONICO**

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

**Tabla Nro. 12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIESGOS**

CÓDIGO	TIPO DE RIESGO	COEFICIENTE
1	Ninguno	1.00
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Zona inundable menor al 50%	0.70
4	Zona de deslizamiento Leve	0.80
5	Falla Geológica Moderada	0.50
6	Falla Geológica Grave	0.10

Art. 6.- CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO. - Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

El valor del avalúo del terreno, se obtendrá del producto de multiplicar el valor unitario base (valor productivo) por la superficie del predio y por los coeficientes de corrección de acuerdo a lo que establece las tablas (desde la tabla Nro. 1 hasta la tabla Nro. 12)

Donde:

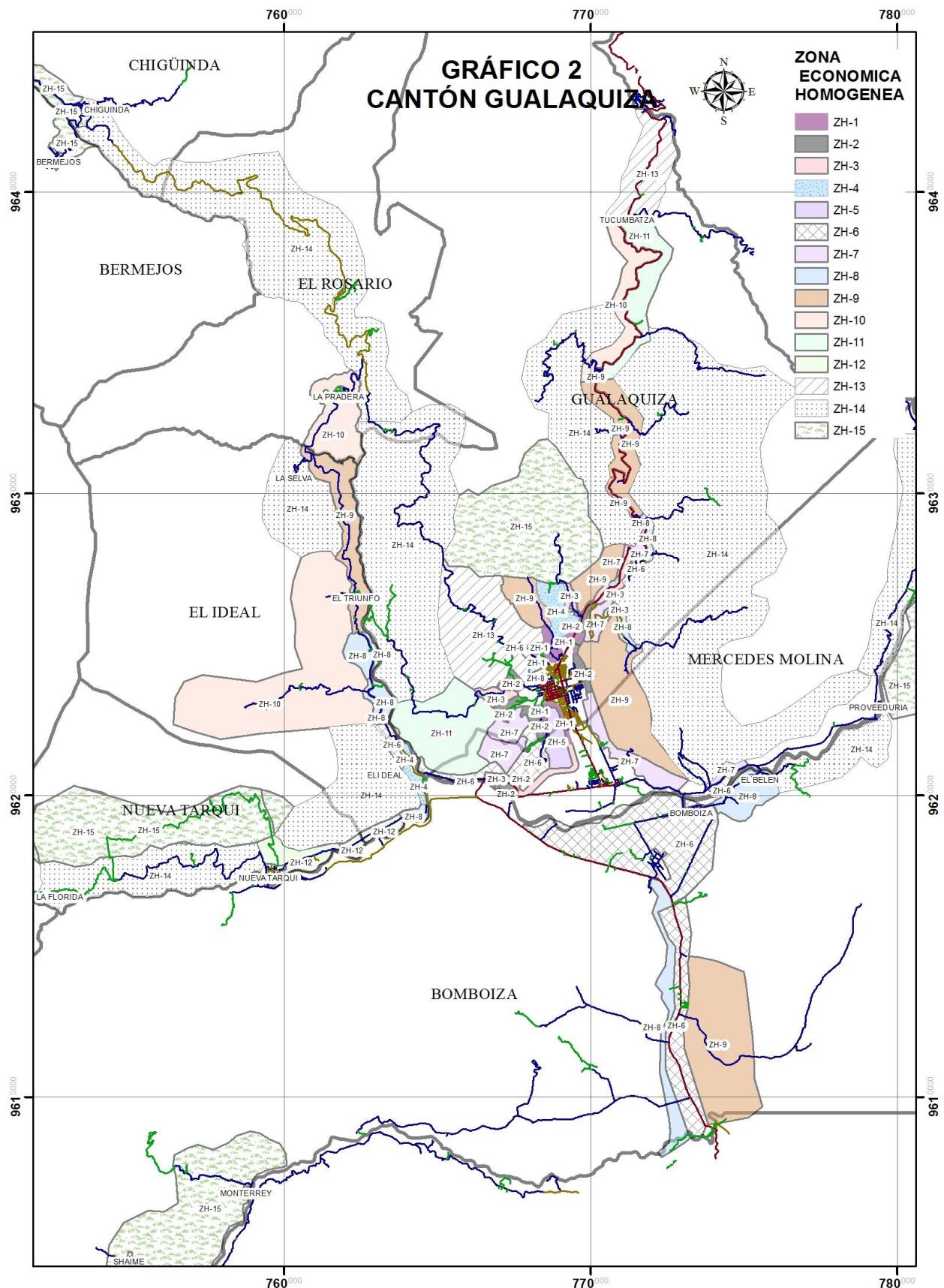
El valor unitario base (valor productivo) es el producto de multiplicar los valores establecidos por hectárea en la clasificación agrológica de la tierra por el coeficiente de la zona económica homogénea, según la tabla Nro. 13 de acuerdo a la ubicación geográfica del predio en los mapas expresados en los gráficos Nro. 2 y Nro. 3.

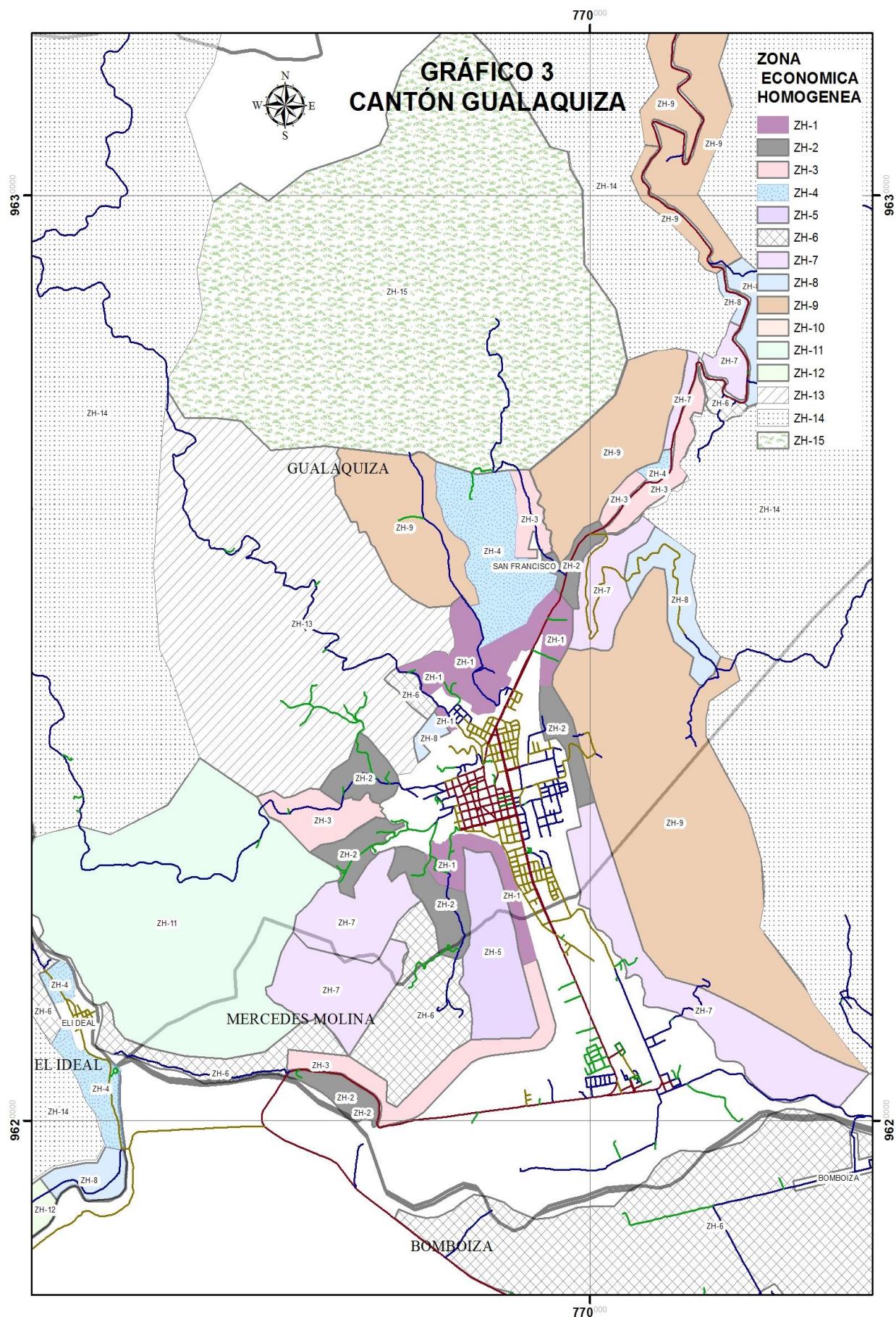
Para evitar controversias de interpretación, las medidas y superficie se tomarán en cuenta únicamente en línea horizontal del predio en metros cuadrados.

**Tabla Nro. 13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ZONA ECONÓMICA HOMOGÉNEA**

CÓDIGO	ZONA ECONOMICA HOMOGENEA	COEFICIENTE
ZH-1	Zona económica homogénea 1	8.00
ZH-2	Zona económica homogénea 2	7.50
ZH-3	Zona económica homogénea 3	7.00
ZH-4	Zona económica homogénea 4	6.30
ZH-5	Zona económica homogénea 5	5.80
ZH-6	Zona económica homogénea 6	5.50
ZH-7	Zona económica homogénea 7	4.20
ZH-8	Zona económica homogénea 8	2.80
ZH-9	Zona económica homogénea 9	2.50
ZH-10	Zona económica homogénea 10	2.00
ZH-11	Zona económica homogénea 11	1.80
ZH-12	Zona económica homogénea 12	1.50
ZH-13	Zona económica homogénea 13	1.30
ZH-14	Zona económica homogénea 14	1.10
ZH-15	Zona económica homogénea 15	1.05
ZH-16	Zona económica homogénea 16 (resto del territorio cantonal)	1.00

Zonas Económicamente homogéneas, establecidas geográficamente en el mapa del Cantón Gualاقiza en el gráfico 2 y 3.





Art. 7.- VALORACIÓN DEL SUELO DE LOS PREDIOS DE SUPERFICIE MENOR A 1000 M², UBICADOS EN LAS ZONAS HOMOGÉNEAS CONFORMADAS POR LAS CABECERAS PARROQUIALES Y OTROS SECTORES POBLADOS.- Para la valoración individual de los predios de superficie menor a 1000 m², ubicados en las zonas homogéneas conformado por las Cabeceras Parroquiales y otros Sectores, dentro de las cuales, se establece un precio máximo y mínimo por metro cuadrado, valores referenciales para cada sector y por lo 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, que además serán modificados por la aplicación de los factores de ajuste establecidos en las tablas número 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 de esta Ordenanza, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE PRECIOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS POR METRO CUADRADO DE LAS ZONAS HOMOGENEAS CONFORMADAS POR LAS CABECERAS PARROQUIALES Y OTROS SECTORES

PARROQUIA	SECTORES	MÁXIMO	MÍNIMO
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA -SAN SEBASTIAN	50	20
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA - SAN FRANCISCO	45	20
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA – CHURUYACO	50	20
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA – SACRAMENTO	24	12
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA - YUMAZA	40	16
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA – ZAPOTILLO	40	16
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA – TUMBEZ	24	10
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA – TUCUMBATZA	29	10
GUALAQUIZA	ZONA HOMOGENEA - LA DOLOROSA	19	8
MERCEDES MOLINA	ZONA HOMOGENEA – PROVEEDURIA	45	16
MERCEDES MOLINA	ZONA HOMOGENEA - SAN LUIS	19	7
MERCEDES MOLINA	ZONA HOMOGENEA - BELLA VISTA	29	16
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENRA - CENTRO PARROQUAL	45	12
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – PUMPUIS	45	15
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA -EL ARENAL	19	6
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – THINK	19	6
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA -LAS	24	12

	PENAS		
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – CHUCHUMBLETZA	24	12
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – MONTERREY	24	8
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – SAKANAZ	24	8
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – SHAIME	24	8
BOMBOIZA	ZONA HOMOGENEA – NAYAMAK	29	15
EL IDEAL	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	50	16
EL IDEAL	ZONA HOMOGENEA -EL TRIUNFO	29	12
EL IDEAL	ZONA HOMOGENEA - GUABI ALTO	19	8
EL IDEAL	ZONA HOMOGENEA -LA SELVA	19	8
NUEVA TARQUI	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	35	12
NUEVA TARQUI	ZONA HOMOGENEA -LA FLORIDA	24	10
NUEVA TARQUI	ZONA HOMOGENEA - SANTA ROSA	24	12
EL ROSARIO	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	45	12
EL ROSARIO	ZONA HOMOGENEA -LA PRADERA	45	12
EL ROSARIO	ZONA HOMOGENEA -SAN ISIDRO	12	6
CHIGUINDA	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	50	12
CHIGUINDA	ZONA HOMOGENEA -LA LIBETAD	24	8
CHIGUINDA	ZONA HOMOGENEA -SAN MARTIN	14	6
CHIGUINDA	ZONA HOMOGENEA – SANGURIMA	14	4
BERMEJOS	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	29	15
BERMEJOS	ZONA HOMOGENEA – RUNAHURCO	14	5
SAN MIGUEL DE CUYES	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	19	8
AMAZONAS	ZONA HOMOGENEA - CENTRO PARROQUIAL	19	8
AMAZONAS	ZONA HOMOGENEA – GANAZHUMA	19	9.6
AMAZONAS	ZONA HOMOGENEA -LOS ANGELES	9	4

En el caso que, dentro de estas zonas homogéneas, se encontrarán predios con áreas superiores a 1.000 metros cuadrados, para el cálculo del avalúo, se aplicará en la fracción excedente el valor de la zona homogénea circundante, además para sectores no considerados en la tabla de precios, se tomará como referencia los precios de sectores similares cercanos.

Art. 8.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL. - avalúo que se lo establecerá de acuerdo a la superficie por planta de cada bloque o edificación y de su composición según la TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SUS FACTORES utilizados en las edificaciones de la Ciudad de Gualاقiza (Tabla N° 14).

TABLA N° 14

TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
3	ADOBE	24	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
4	ALUMINIO	76	1.152	12.096	1.82	1.56	1.6	1.44
5	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	47	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
6	BAHAREQUE	36	1.056	11.088	1.4	1.32	1	1.08
7	BALDOSA	44	1.152	12.096	1.82	1.56	1.4	1.44
8	TIERRA	18	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
9	BLOQUE	57	1.056	11.088	1.5	1.464	1	1.2
10	CEMENTO	48	1.056	11.088	1.38	1.5	1.25	1.32
12	CAÑA	13	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
13	CERAMICA	53	1.248	13.104	1.96	1.68	1.5	1.56
15	FIBRA	130	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
17	HIERRO	62	1.152	12.096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	98	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	92	1.056	11.088	1.54	1.32	1.2	1.2
20	LADRILLO	62	1.152	12.096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	37	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	11	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	28	1.248	13.104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	45	1.152	12.096	1.75	1.5	1.3	1.32
25	TAPIAL	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
26	TEJA COMUN	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
27	TEJA	36	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
28	TEJA VIDRIADA	43	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
29	VINIL	58	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	18	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344

31	ZING	28	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
38	PLYCENT	26	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	54	1.248	13.104	1.89	1.62	1.4	1.62
40	MARMOL	84	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	28	1.056	11.088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	18	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	45	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	54	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	38	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	47	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	53	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
49	TEJUELO	31	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
50	ETERNIT	25	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Art. 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 15	Criterio correctivo por antigüedad de las edificaciones. (Ea)
Tabla de Coeficientes 16	Criterio correctivo por estado de conservación de las edificaciones. (Cec)

2. Criterios de corrección por disponibilidad de instalaciones. (Edi)

Tabla de Coeficientes 17	Criterio correctivo por número de baños. (Eb)
Tabla de Coeficientes 18	Criterio correctivo por instalaciones sanitarias. (Es)
Tabla de Coeficientes 19	Criterio correctivo por instalaciones eléctricas. (Ee)
Tabla de Coeficientes 20	Criterio correctivo por instalaciones especiales. (Ep)

TABLA N° 15
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
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.95
3	4	5	0.83	0.87	0.89	0.90	0.90
4	6	7	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90
5	8	9	0.63	0.75	0.78	0.84	0.85
6	9	10	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85
7	10	11	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82
8	12	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.74
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35

TABLA N° 16
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° 17
CRITERIO CORRECTIVO POR NÚMERO DE BAÑOS

CÓDIGO	NÚMERO DE BAÑOS	COEFICIENTE
19.1	No tiene Baños.	0.964
19.2	1 Baño.	0.991
19.3	2 Baños.	1.00
19.4	3 Baños.	1.012
19.5	4 Baños.	1.036
19.6	Más de 4 Baños.	1.059
19.7	Medio Baño.	0.976
19.8	Letrina.	0.980
19.9	Común.	0.988

TABLA N° 18
CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
20.1	No Tiene.	0.919
20.2	Pozo Ciego.	0.937
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.967
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.978
20.5	Red Combinada.	1.00

TABLA N° 19
CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
21.1	No Tiene.	0.98
21.2	Alambre Exterior.	0.99
21.3	Tubería Exterior.	0.99
21.4	Empotrados.	1.00

TABLA N° 20
CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
22.1	No Tiene.	1.00
22.2	Ascensor.	1.239
22.3	Piscina.	1.179
22.4	Sauna – Turco.	1.048
22.5	Barbacoa.	1.024
22.6	Cancha de Tenis.	1.167
22.7	Cancha de Volley.	1.120
22.8	Otro.	1.120

Art.10.- Las construcciones, 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.

Art. 11.- VALOR IMPONIBLE.- El valor imponible es el valor de la propiedad previsto en el Art. 518 del COOTAD.

Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 12.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinado el valor imponible se considerará las rebajas y deducciones de acuerdo con el COOTAD (Art. 520, Art.521), Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades y Reglamento a la ley Orgánica de Discapacidades.

1) Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;

2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

2) Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendería, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no excede de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

3) 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.

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.

4) Exoneración de impuestos para el Adulto Mayor. - De acuerdo a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores (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 presentación de la cedula de identidad o ciudadanía, si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas anteriormente, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

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. 517 del COOTAD. - Banda impositiva)

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 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. 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 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



ALCALDÍA

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 establecida. 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 40 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.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueran solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa presentación del certificado de no estar en mora a la Municipalidad por concepto alguno, a excepción de trámites judiciales.

Art. 25.- DEROGATORIA. - Por la presente ordenanza se deroga la “ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2024-2025”.

Art. 26.- VIGENCIA. - La presente ordenanza municipal regirá en el cantón Gualاقiza a partir de su publicación de conformidad al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE DETERMINA, ADMINISTRA Y RECAUDA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALAQUIZA PARA EL BIENIO 2026-2027**, que en



ALCALDÍA

Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 27 de noviembre del 2025 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 18 de diciembre del 2025 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 22 diciembre del 2025, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL 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 22 diciembre del 2025.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO