



# REPUBLICA DEL ECUADOR



GACETA OFICIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUALACEO

Administración del Sr. Marco Tapia Jara  
Alcalde del Cantón Gualaceo

## PUBLICACIÓN

### ORDENANZA, REGLAMENTO O RESOLUCIÓN

Gualaceo, Lunes 09 de Enero del 2012 No.- 010

#### MUNICIPIO DE GUALACEO

Dirección: Gran Colombia y Tres de Noviembre

Telf.: (07) 2255 131 – (07) 2255 608

Página Web: [www.gualaceo.gob.ec](http://www.gualaceo.gob.ec)

Email: [municipalidad@gualaceo.gob.ec](mailto:municipalidad@gualaceo.gob.ec)

25 - Ejemplares    36- Páginas    Valor US\$ 1,00

## - INDICE -

**LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL  
URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-  
2013 R. O. 773 Jueves 23 de agosto del 2012**

F.S.

---

## LA I. MUNICIPALIDAD DE GUALACEO

### CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que el Art. 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el Art. 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, de conformidad a lo establecido en el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en esta ordenanza.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de

haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. 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, y no tributarios.

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, en uso de la facultad establecida en el Art. 7 en relación con lo determinado en el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

### EXPIDE:

## LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013

**Art. 1.-OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal de Gualaceo y los ubicados en sus cabeceras parroquiales, conforme su

delimitación establecida en las ordenanzas de límites aprobadas por el I. Concejo.

**Art. 2.-SUJETO ACTIVO.-**El sujeto activo del impuesto predial urbano es la Municipalidad de Gualaceo.

**Art. 3.-SUJETOS PASIVOS.-**Son sujetos pasivos de este impuesto, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de Gualaceo y de sus cabeceras parroquiales.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedare más de la mitad del valor de la propiedad.

**Art. 4.-VALOR DE LA PROPIEDAD.-**Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un

proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando el proceso técnico establecido en la presente ordenanza.

**Art. 5.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos referidos en el artículo anterior, y, en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos de cada inmueble, que se describen a continuación:

**5.1.-VALOR DE TERRENOS.-** El valor de los inmuebles se establece tomando como base la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, servicios municipales e información urbana, que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios.

El cálculo del valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno que consta en el plano del valor de la tierra, se determina tomando como referencia el valor promedio de mercado (oferta y demanda) de los inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el “Valor

Base” de la manzana que será la mínima unidad geográfica.

**5.1.1.- APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA.-** el valor del suelo urbano de Gualaceo y el de sus cabeceras parroquiales para el bienio 2012-2013, constan en los planos de valor aprobados por el I. Concejo.

**5.1.2.- VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO.-** El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el “Valor Base”, y por el factor de corrección total del valor de la tierra, a través de la siguiente formulación:

$$\text{Valor del terreno del predio} = \text{área del terreno} \times \text{“valor base”} \times (\text{FCt})$$

**FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL.-** El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de aumento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de accesibilidad, y de servicios del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de corrección total} = (\text{FCt}) = [ (\text{f1}) \times (\text{f2}) \times (\text{f3}) \times (\text{f4}) \dots (\text{f18}) ]$$

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

**VALORES NORMALIZADOS DE LOS FACTORES DE CORRECCIÓN**

FACTORES FÍSICOS							
f (1)		f (2)		f (3)		f (4)	
Localización		Forma		Topografía		Tipo suelo	
1.Manzanero	1.04						
2.En cabecera	1.03						
3.Esquinero	1.02						

4. Bifrontal	1.01						
5. Intermedio	1.00	1. Regular	1.00	1. A nivel	1.00	1. Seco	1.00
6. En callejón	0.99	2. Irregular	0.99	2. Sobre nivel	0.99	2. Húmedo	0.99
7. Interior	0.98	3. Muy Irreg.	0.98	3. Bajo nivel	0.98	3. Cenagoso	0.98
				4. Escarpado A	0.97	4. Inestable	0.97
				5. Escarpado B	0.96	5. Inundable	0.96

FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL PREDIO							
f (5)		f (6)		f (7)		f (8)	
Vías		Material vía		Acera		Bordillos	
1. Vehicular	1.00	1. Hormigón	1.00	1. Cerámica	1.00	Tiene	1.00
2. Peatonal	0.99	2. Asfalto	0.99	2. Cemento	0.99	No tiene	0.99
3. No tiene	0.98	3. Adoquín	0.98	3. Adoquín	0.98		
		4. Adocreto	0.97	4. Adocreto	0.97		
		5. Lastre	0.96	5 No tiene	0.96		
		6. Tierra	0.95				

FACTORES DE SERVICIOS DEL GOBIERNO MUNICIPAL (REDES)											
f (9)		f (10)		f (11)		f (12)		f (13)		f (14)	
Agua		Alcantarillado		Eléctrica		Alum. Púb.		R. basura		Aseo calles	
1. Red-predio	1.00	1. Red combinada	1.00	1. Red Subterr.	1.00	Tiene	1.00	1. R. privada	1.00	1. Aseo privado	1.00
2. Red-fuera	0.99	2. Red separada	0.99	2. Red aérea	0.99	No tiene	0.99	2. R. municipal	0.99	2. Aseo municipal	0.99
3. Pozo/Vert.	0.98	3. Pozo ciego	0.98	3. No tiene	0.98			3. No tiene	0.98	3. No tiene	0.98
4. Río/acequia	0.97	4. No tiene	0.97								
5. Carro cisterna	0.96										
6. No tiene	0.95										

FACTORES SERVICIOS INSTALADOS EN EL PREDIO							
f (15)		f (16)		f (17)		f (18)	
Alcantarillado		Agua		E. Eléctrica		Teléfono	
Tiene red Pub.	1.00	Tiene red Pub.	1.00	Tiene con medidor	1.00	Tiene	1.00

Tiene otro Sist.	1.00	Tiene sin Med.	1.00	Tiene sin medidor	1.00	No tiene	0.99
Río\quebrada	1.00	Otro sistema	1.00	No tiene	0.99		
No tiene	0.99	No tiene	0.99				

## 5.2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES.-

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, utilizando para ello el “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**5.2.1.- VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN.-** Para el cálculo del costo unitario de la construcción, se aplicará directamente en la ficha catastral los rubros referenciales por m2 de construcción. Los

mencionados rubros se tomarán de las tablas elaboradas según el Manual de Valoración pertinente. Por lo tanto, se obtendrán para cada edificación el costo de los elementos de la estructura, acabados e instalaciones de aquella.

**5.2.2.- TABLAS DE RUBROS REFERENCIALES DE LA CONSTRUCCIÓN.-** Los costos referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio serán los siguientes:

CIMIENTOS		COLUMNAS		VIGAS		ENTREPISO		PAREDES		CUBIERTA	
5. Hormigón Armado											
4. Hormigón Simple											
3. Mampostería Piedra											
2. Piedra											
1. No tiene											
5. H. Armado											
4. Metálicas											
3. Madera											
2. Caña											
1. No tiene											
5. H. Armado											
4. Metálicas											
3. Madera											
2. Caña											
1. No tiene											
6. Hormigón Armado											
5. Metálicas											
4. Hormigón Simple											
3. Madera											
2. Metálico- Madera											
1. No tiene											
6. Ladrillo											
5. Bloque											
4. Madera											
3. Adobe o Tapial											
2. Bahareque o Caña											
1. No tiene											
7. Hormigón Armado											
6. Hormigón Armado											
4. Aluminio											
3. Metálicas											
2. Madera											
1. No Tiene											
6. Caña											

  

PISOS		PUERTAS		VENTANAS		ENLUCIDOS		CIELO RASO		CUBIERTA	
36.36	1. Mármol										
37.46	2. Tablón										
18.97	3. Porcelanato										
17.01	4. Parquet										
12.58	5. Cerámica										
3.36	6. Vinil										
10.00	7. Alfomara										
9.50	8. Terrazo										
6.34	9. Madera										
9.41	10. Badosa										
5.00	11. Ladrillo										
0.00	12. No Tiene										
5.00	13. Madera fictante										
16.22	5. Aluminio										
1.33	4. Hierro										
10.78	3. Madera										
3.00	2. Caña										
0.00	1. No Tiene										
8.13	5. Aluminio										
3.51	4. Hierro										
4.83	3. Madera										
1.00	2. Caña										
0.00	1. No Tiene										
15.00	6. Revestimiento de Piedra										
14.46	5. Graftado										
4.46	4. Yeso										
6.39	3. Mortero										
2.3	2. Tierra										
0.00	1. No Tiene										
5.00	8. Mortero										
10.00	7. Madera										
10.16	6. Metálica										
7.56	5. Yeso: estuco										
12.00	4. Asbesto										
1.00	3. Bahareque										
1.00	2. Caña										
0.00	1. No Tiene										
5.03	8. Ho. Ac. Mortero										
21.92	7. Policarbonato										
9.43	6. Teja de cerámica										
11.00	5. Teja de cemento										
11.11	4. Asbesto - Cemento										
5.53	3. Zinc										
2.41	2. Paja										
0.00	1. No Tiene										
16.03	9. Verro										
3.00	10. carpa										
8.55	11. Vinil										
18.97	12. Porcelanato										
17.50	13. Madera										
2.50	14. caña										

TIPO	TIPOLOGÍA	ELÉCTRICAS	SANITARIAS	COMPLEMENTARIAS
TA	107.91	21	21	21
TB	94.64	19	19	17
TC	69.72	17	18	13
TD	29.57	13	15	5
TE	6.40	12	14	2

**5.2.3.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN.-** El costo actual de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m<sup>2</sup>.

**5.2.4.- COSTO DE REPOSICIÓN.-**Toda construcción deberá ser depreciada en función del estado, edad y tiempo de vida útil. El valor depreciado de la construcción constituirá el “Valor de Reposición” de la construcción, valor que se tomará para fines impositivos.

**5.2.5.- CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN.-**

A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las “TABLAS DE FITTO Y CORVINI”, reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción. Para su aplicación se presentan a continuación las tablas mencionadas:

TABLA DE FITTO Y CORVINI					
EDAD EN % DE LA VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
0	0,00	2,50	18,10	51,60	100,0
1	0,50	3,01	18,51	52,84	100,0
2	1,02	3,51	18,94	53,09	100,0
3	1,54	4,03	19,37	53,34	100,0
4	2,08	4,55	19,80	53,59	100,0
5	2,62	5,08	20,25	53,94	100,0
6	3,10	5,62	20,70	54,11	100,0
7	3,74	6,17	21,17	54,38	100,0
8	4,32	6,73	21,64	54,65	100,0
9	4,90	7,30	22,12	54,93	100,0
10	5,50	7,88	22,60	55,21	100,0
11	6,10	8,47	23,10	55,49	100,0
12	6,72	9,07	23,61	55,78	100,0
13	7,34	9,88	24,12	56,08	100,0
14	7,99	10,30	24,53	56,38	100,0
15	8,62	10,93	25,16	56,69	100,0

16	9,29	11,57	25,70	57,00	100,0
17	8,94	12,22	26,25	57,31	100,0
18	10,62	12,87	26,80	57,63	100,0
19	11,30	13,54	27,36	57,96	100,0
20	12,00	14,22	27,93	58,29	100,0
21	12,70	14,91	28,51	58,62	100,0
22	13,42	15,60	29,09	58,96	100,0
23	14,14	16,31	29,68	59,30	100,0
24	14,92	17,03	30,28	59,85	100,0
25	15,62	17,75	30,89	60,00	100,0
26	16,33	18,49	31,51	60,36	100,0
27	17,14	19,23	32,14	60,72	100,0
28	17,92	19,99	32,78	61,09	100,0
29	18,70	20,75	33,42	61,48	100,0
30	19,50	21,53	34,07	61,84	100,0
31	20,30	22,31	34,73	62,22	100,0
32	21,12	23,11	35,40	62,61	100,0
33	21,94	23,90	36,07	63,00	100,0
34	22,78	24,73	36,76	63,40	100,0
35	23,62	25,55	37,45	63,80	100,0
36	24,40	26,38	38,15	64,20	100,0
37	25,34	27,23	38,88	64,61	100,0
38	26,22	28,08	39,57	65,03	100,0
39	27,10	28,94	40,30	65,45	100,0
40	28,00	29,81	41,03	65,87	100,0
41	28,90	30,70	41,77	66,30	100,0

<b>TABLA DE FITTO Y CORVINI</b>					
<b>EDAD EN % DE</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>				
42	29,82	31,59	42,52	66,73	100,0
43	30,74	32,49	43,28	67,17	100,0
44	31,68	33,40	44,05	67,61	100,0
45	32,82	34,32	44,82	68,08	100,0
46	33,58	35,25	45,60	68,51	100,0
47	34,54	36,19	46,39	68,97	100,0
48	35,52	37,14	47,19	69,43	100,0
49	36,50	38,10	48,00	69,90	100,0
50	37,50	39,07	48,81	70,37	100,0

51	38,50	40,05	49,63	70,85	100,0
52	39,52	41,04	50,48	71,33	100,0
53	40,54	42,04	51,30	71,82	100,0
54	41,58	43,05	52,15	72,31	100,0
55	42,02	44,07	53,01	72,80	100,0
56	43,68	45,10	53,87	73,30	100,0
57	44,74	46,14	54,74	73,51	100,0
58	45,82	47,19	55,62	74,32	100,0
59	46,90	48,25	56,51	74,83	100,0
60	48,00	49,32	57,41	75,35	100,0
61	49,10	50,39	58,32	75,87	100,0
62	50,22	51,47	59,23	76,40	100,0
63	51,34	52,57	60,15	76,94	100,0
64	52,48	53,68	61,08	77,48	100,0
65	53,62	54,80	62,02	78,02	100,0
66	54,78	55,93	62,96	78,57	100,0
67	55,94	57,06	63,92	79,12	100,0
68	57,12	58,20	64,88	79,63	100,0
69	58,30	59,36	65,05	80,24	100,0
70	59,50	60,52	66,83	80,80	100,0
71	60,70	61,70	67,82	81,37	100,0
72	61,92	62,88	68,81	81,95	100,0
73	63,14	64,08	69,81	82,53	100,0
74	64,38	65,28	70,83	83,12	100,0
75	65,82	66,49	71,85	83,71	100,0
76	66,88	67,71	72,87	84,30	100,0
77	68,14	68,95	73,91	84,90	100,0
78	69,42	70,19	74,95	85,50	100,0
79	70,70	71,44	76,01	86,11	100,0
80	72,00	72,71	77,07	86,73	100,0
81	73,30	73,98	78,14	87,35	100,0
82	74,62	75,26	79,21	87,97	100,0
83	75,94	76,56	80,30	88,60	100,0
84	77,48	77,85	81,39	89,23	100,0
85	78,62	79,16	82,49	89,87	100,0
86	79,96	80,48	83,60	90,51	100,0
87	81,34	81,82	84,72	91,16	100,0
88	82,72	83,16	85,85	91,81	100,0
89	84,10	84,51	86,93	92,47	100,0
90	85,50	85,87	88,12	93,13	100,0
91	86,90	87,23	89,27	93,79	100,0
92	88,32	88,61	90,43	94,48	100,0
93	89,74	90,00	91,67	95,14	100,0
94	91,18	91,40	92,77	95,82	100,0
95	92,62	92,81	93,96	96,50	100,0
96	94,08	94,93	95,15	97,19	100,0
97	95,54	95,66	96,35	97,89	100,0
98	97,02	97,10	97,56	98,59	100,0
99	98,50	98,54	98,78	99,29	100,0
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

<b>VIDA UTIL DE MATERIALES</b>		
<b>Material</b>	<b>Años</b>	<b>Código (Tipología)</b>
Hormigón	7	A
Metálica	6	B
Mixta	5	C
Madera	3	D
Caña/adobe	2	E



---

---

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 6.-BANDA IMPOSITIVA.-** La cuantía del impuesto predial, se establece aplicando el porcentaje del cero punto cincuenta por mil (0.50<sup>0</sup>/<sub>100</sub>) al valor del bien inmueble.

**Art. 7.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.-** De acuerdo a lo que dispone el artículo 503 del COOTAD, los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de la adquisición; construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones 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 solo se tendrán en cuenta para el pago de 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 del 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 la información suficiente, en la Dirección Financiera, se podrán elaborar tablas de aplicación en base a los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del 40% del saldo del valor de capital de la deuda, sin que pueda exceder del 50% del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, solo se considerará el saldo del 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 elaborará la Dirección Financiera.

**Art. 8.- DE LAS EXONERACIONES.-** Tendrán derecho a la exoneración del pago del impuesto predial urbano las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuvieran un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, sean éstas nacionales o extranjeras que se encuentren legalmente establecidas en el país.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, el impuesto en referencia se pagará únicamente por la diferencia o excedente. El avalúo catastral municipal servirá de base para el cálculo del patrimonio de los contribuyentes.

Los beneficiarios de la exoneración deberán presentar en la Dirección Financiera municipal hasta el 30 de noviembre de cada año la siguiente documentación: copia de la escritura, cédula de ciudadanía y carta de pago del predio.

**Art. 9.-** Están exentas del pago del impuesto al predio, las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 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.

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 han sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la situación 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.

**Art. 10.- DE LAS EXENCIONES TEMPORALES.**-Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de su adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen de 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, aún 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.

**Art. 11.- DE LOS ADICIONALES.**- Se fija como adicional al impuesto al predio, el cero punto quince por mil (0,15 0/00) del valor de la propiedad a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, conforme lo establecido en el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

**Art. 12.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.**- Se establece un recargo anual del dos por mil (2<sup>0</sup>/00) que se cobrará sobre el valor, que gravarán a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentra en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, inundaciones, terremoto, u otra causa semejante, se destruye un edificio, no habrá lugar a

recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúa el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Art. 13.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-**

Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas.

Este impuesto deberá ser aplicado, transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a); y, para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el

impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 14.- VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS PREDIOS.-**

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 imposables de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene la banda impositiva se aplicará al valor así acumulado. 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 al valor de cada uno de ellos.

**Art. 15.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO.-**

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, 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 deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará prorrateando el valor de los derechos de cada uno.

**Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-**

Sobre la base imponible, la Dirección Financiera Municipal dispondrá a la Jefatura de Rentas la emisión de los respectivos títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados, registrados y debidamente contabilizados, se remitirán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 de la Codificación del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 17.-PAGO DEL IMPUESTO.-**El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la Tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del 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, tendrán los descuentos que se establecen en la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE 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 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, tendrán el 10% de recargo del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

**Art. 18.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-**Vencida la obligación, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés correspondiente desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador, en concordancia con

el artículo 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 19.-LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-**Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito 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 parte diario de recaudación.

**Art. 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero; a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 21.- NOTIFICACIÓN.-** Con las actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad objeto del impuesto, 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, de conformidad con lo que determina los artículos 108, 109 y 110 de la Codificación del Código Tributario.

**Art. 22.-RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, podrán presentar reclamos administrativos previstos tanto en el Código Tributario cuanto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en los cuerpos legales antes referidos.

En el caso de que un contribuyente no estuviere de acuerdo con la valoración de su propiedad, podrá impugnar la misma dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la Dirección Financiera, la que deberá pronunciarse en un término máximo de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se

requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 23.-CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios objetos del impuesto, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 24.-TASA POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.-** Por la emisión de cada título de crédito se cobrará una tasa por un valor de dos dólares con cincuenta centavos (US \$ 2,50).

**Art. 25.- DEROGATORIA.-** Derogase la Ordenanza municipal que determina el impuesto predial urbano del cantón Gualaceo para el bienio 2010-2011 publicada en el Registro Oficial N°91 del 18 de Diciembre del año 2009.

#### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo cantonal de Gualaceo, de la provincia del Azuay, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil once.

**Sr. Marco Tapia Jara.**  
**ALCALDE DEL CANTÓN.**

**Dr. Ángel Vicente Tacuri.**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**Certificación.-** El infrascrito secretario de la I. Municipalidad del cantón Gualaceo, certifica: Que, la presente “**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013**” que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el I. Concejo cantonal de Gualaceo en las sesiones extraordinarias del jueves veinte y nueve; y sábado treinta y uno de diciembre del dos mil

once, en primero y segundo debate respectivamente.

Gualaceo, diciembre 31 del 2011.  
Lo Certifico.

**Dr. Ángel Tacuri.**  
**SECRETARIO GENERAL.**

En la ciudad de Gualaceo, a los treinta y un días del mes de diciembre del dos mil once, a las once horas, quince minutos. Al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **remito** en tres ejemplares al señor Alcalde de la I. Municipalidad de Gualaceo, la “**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013**”, para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.

**Dr. Ángel Tacuri**  
**SECRETARIO GENERAL.**

En Gualaceo, a los treinta y un días del mes de diciembre del dos mil once, a las doce horas cinco minutos, habiendo recibido en tres ejemplares la presente “**ORDENANZA QUE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013**”, remitido por el señor Secretario de la I. Municipalidad y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **sanciono** expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia en el Registro Oficial y en la página Web, sin perjuicio de hacerlo en la Gaceta Oficial Municipal, debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización.

**Sr. Marco Tapia Jara**  
**ALCALDE DEL CANTÓN.**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Marco Tapia Jara, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los treinta y un días del mes de

---

diciembre del año dos mil once, a las doce horas  
cinco minutos.

Lo Certifico.

**Dr. Ángel Vicente Tacuri**  
**SECRETARIO GENERAL.**