



# 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 -

**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013. R.O. 766 Martes 14 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: D) 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 siguiente ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN GUALACEO PARA EL BIENIO 2012-2013.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites tanto de la zona urbana, cuanto de las cabeceras parroquiales, conforme a lo determinado en las ordenanzas que para el efecto aprobó el I. Concejo.

**Art.2.- SUJETO ACTIVO.-** Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la Municipalidad de Gualaceo.

**Art.3.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de la zona urbana y de las cabeceras parroquiales. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentran en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de

América, o del veinte por ciento del valor del predio, estas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto, y,

- b) Si las maquinarias o industrias tuvieren por objeto la elaboración de productos como materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

**Art.4.- EL SUJETO PASIVO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.**-El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior, en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se les realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe del cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no

satisfechos por los anteriores propietarios y que no haya prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente los recibos o certificados de las respectivas municipalidades o concejos metropolitanos, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación a los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. Los registradores de la propiedad que efectúen las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

**Art. 5. VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.**-Para establecer el valor de la propiedad, para efectos económicos y tributarios de esta ordenanza, se entiende el que corresponde al valor real del predio, de conformidad con las normas estipuladas en el presente artículo y constantes en los documentos técnicos de soporte desarrollados en esta ordenanza. Se efectúa el avalúo general de la propiedad, habiéndose establecido por separado el valor comercial de la edificación por el método de reposición y el de los terrenos por el "valor del mercado", conforme se expone a continuación:

- a) El valor del suelo es el precio unitario del suelo, determinado por un proceso de comparación de precios de venta en relación a predios de condiciones similares u homogéneas del mismo polígono, multiplicado por la superficie del predio y, afectado por factores de aumento o reducción del valor del terreno de acuerdo a : topografía, accesibilidad, calidad del suelo, servicios, ocupación y otros;
- b) El valor de la edificación que es el precio de las construcciones permanentes en el predio calculados sobre el método de reposición y, afectada por los factores de aumento o reducción del valor de la construcción de acuerdo a la tipología, servicios, instalaciones especiales, entre otros;

- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra a costos actualizados de construcción y, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil;
- d) El valor de los semovientes es el valor comercial referencial de las diferentes clases de semovientes por su cantidad; y,
- e) El valor de las maquinarias es igual al valor comercial de cada maquinaria multiplicado por la cantidad de las mismas y depreciado este valor según su estado y año de fabricación.

**5.1.- VALOR DEL SUELO RÚSTICO.-  
CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR  
UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS  
PREDIOS RURALES.**

El resultado final del proceso de avalúo de la tierra rural del cantón Gualaceo, se establece por medio de las características del predio, esto es la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, accesibilidad, tamaño del predio, información que se cuantifica mediante procesos estadísticos y permite definir la estructura del territorio rural, individualizando cada predio según el uso actual del mismo, la calidad del suelo (clases de suelos), relieve, forma y ocupación del predio.

Todo esto permite establecer la clasificación agrológica sobre lo que se realiza la investigación de precios de mercado de los predios rurales para cada polígono, estos precios según la influencia y el tamaño de los predios serán la base del avalúo del valor de la tierra expresados en los siguientes cuadros de zonas homogéneas.

**CUADROS DE CLASIFICACIÓN DE COMUNIDADES EN ZONAS HOMOGÉNEAS**

<b>ZONA HOMOGENIA</b>	<b>VALOR BASE</b>	<b>COMUNIDAD</b>	<b>PARROQUIA</b>
Z H. 3 - 1	20.74 m2	NALLIG	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	JUMPIRAN	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	BULLCAY SAN PEDRO	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	LLAMPASAY	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	SAN PEDRO DE LOS OLIVOS	GUALACEO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	CERTAG	MARIANO MORENO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	CHINIPATA	MARIANO MORENO
Z H. 3 - 1	20.74 m2	SAN ANTONIO	SAN JUAN
Z H. 3 - 1	20.74 m2	SAN MIGUEL	SAN JUAN
Z H. 3 - 1	20.74 m2	UZHAR	SAN JUAN

<b>ZONA HOMOGENIA</b>	<b>VALOR BASE</b>	<b>COMUNIDAD</b>	<b>PARROQUIA</b>
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LLINTIG	GUALACEO

Z H. 4 - 2	10.70 m2	COCHAPAMBA	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	DOTAXI	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	NALLIG	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CAHUAZHUN BAJO	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	BULLCAY SAN PEDRO	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	BULZHUN	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	TOCTELOMA	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LLAMPASAY	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	BARRION LINDO	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	YANACOCHA	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CHICTICAY	GUALACEO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	GUAPAN	MARIANO MORENO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	BURIN	MARIANO MORENO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	ZHORDAN	MARIANO MORENO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CALLASAY	MARIANO MORENO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	ZHARBAN	DANIEL CORDOVA TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	PAGRAN	DANIEL CORDOVA TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	HUINZHUN	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	ZHIQUIL	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LAS NIEVES	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	GULAG CENTRO	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CHAGUARLOMA	LUIS CORDERO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN FRANCISCO	LUIS CORDERO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LAGUAN	LUIS CORDERO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CAPZHA	LUIS CORDERO
Z H. 4 - 2	10.70 m2	PACTENTE	SIMON BOLIVAR
Z H. 4 - 2	10.70 m2	GANZHUN	SIMON BOLIVAR

Z H. 4 - 2	10.70 m2	COSACOPE	SIMON BOLIVAR
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN PEDRO	SIMON BOLIVAR
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
Z H. 4 - 2	10.70 m2	TUNZHA	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	TRANCA LEON TULA	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LA DOLOROSA	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN JUAN	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	BAGPANCEL	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	DUNGLA	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN GABRIEL	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN JOSE DE PIRCA	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN LUIS	SAN JUAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	LLAZHATAN	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	CHINCHIN	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	VEGASPAMBA	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	PUCAMURO	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	EL CARMEN	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	UZHOG	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	JADAN RURAL	JADAN
Z H. 4 - 2	10.70 m2	MONJAS	ZHIDMAD
Z H. 4 - 2	10.70 m2	SAN JOSE	ZHIDMAD

ZONA HOMOGENIA	VALOR BASE	COMUNIDAD	PARROQUIA
Z H. 5 - 3	6.37 m2	NALLIG	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	CAHUAZHUN BAJO	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	CAHUAZHUNGRANDE	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	JUMPIRAN	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	BULLCAY SAN PEDRO	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	BULZHUN	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	TOCTELOMA	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	MARIPAMBA	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	QUIMZHI	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	LLAMPASAY	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	BARRION LINDO	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	PARCULOMA	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	YANACocha	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	SAN PEDRO DE LOS OLIVOS	GUALACEO
Z H. 5 - 3	6.37 m2	SONDELEG	MARIANO

			MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	SAN JOSE	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	CERTAG	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	YUQUIN	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	GUAPAN	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	BURIN	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	CALLASAY	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	CHINIPATA	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	SAN GERARDO	MARIANO MORENO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	ZHARBAN	DANIEL CORDOVA TORAL
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	PAGRAN	DANIEL CORDOVA TORAL
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	HUINZHUN	REMIGIO CRESPO TORAL
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	GULAG CENTRO	REMIGIO CRESPO TORAL
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	GULAG GRANDE	REMIGIO CRESPO TORAL
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	UCHUCAY	LUIS CORDERO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	PALMAS	LUIS CORDERO
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	GANZHUN	SIMON BOLIVAR
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	COSACOPE	SIMON BOLIVAR
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	TUNZHA	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	TRANCA LEON TULA	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	LA DOLOROSA	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	SAN JUAN	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	LLUZHINCAY	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	BAGPANCEL	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	CHUSQUIN	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	SAN MIGUEL	SAN JUAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	San Juan Pamba	JADAN
<b>Z H. 5 – 3</b>	6.37 m2	Llazhatan	JADAN

Z H. 5 - 3	6.37 m2	Aguarongo	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	Vegaspamba	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	Pucamuro	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	El Carmen	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	Uzhog	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	Jadan Rural	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	Granda	JADAN
Z H. 5 - 3	6.37 m2	CHILLA	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	GORDELEG	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	BELLAVISTA	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	ZHIDMAD	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	GUAYAN	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	MONJAS	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	SAN JOSE	ZHIDMAD
Z H. 5 - 3	6.37 m2	ILLANCA Y	ZHIDMAD

ZONA HOMOGENIA	VALOR BASE	COMUNIDAD	PARROQUIA
Z H. 6 - 4	6.12 m2	LLINTIG	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	COCHAPAMBA	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	DOTAXI	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	NALLIG	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CRISTO REY	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CAHUAZHUNGRANDE	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	EL CARMEN DE BULLCAY	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	JUMPIRAN	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	MARIPAMBA	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	QUIMZHI	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	PARCULOMA	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	YANACCOCHA	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHICTICAY	GUALACEO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SONDELEG	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN JOSE	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	YUQUIN	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GUAPAN	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	BURIN	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	ZHORDAN	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CALLASAY	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHINIPATA	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN GERARDO	MARIANO MORENO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	ZHARBAN	DANIEL CORDOVA TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	PAGRAN	DANIEL CORDOVA TORAL



Z H. 6 - 4	6.12 m2	HUINZHUN	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	ZHIQUIL	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	LAS NIEVES	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GULAG CENTRO	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GULAG GRANDE	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHAGUARLOMA	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN FRANCISCO	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	UCHUCAY	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	LAGUAN	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	PALMAS	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CAPZHA	LUIS CORDERO
Z H. 6 - 4	6.12 m2	PACTENTE	SIMON BOLIVAR
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GANZHUN	SIMON BOLIVAR
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN PEDRO	SIMON BOLIVAR
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
Z H. 6 - 4	6.12 m2	TUNZHA	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	LLUZHINCAY	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	BAGPANCEL	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHUSQUIN	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	DUNGLA	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN GABRIEL	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN JOSE DE PIRCA	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN LUIS	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN MIGUEL	SAN JUAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN JUAN PAMBA	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	LLAZHATAN	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHINCHIN	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	VEGASPAMBA	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	PUCAMURO	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	EL PROGRESO	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	EL CBRMEN	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	UZHOG	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	JADAN RURAL	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GRANDA	JADAN
Z H. 6 - 4	6.12 m2	CHILLA	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GORDELEG	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	BELLAVISTA	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	ZHIDMAD	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	GUAYAN	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	MONJAS	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	SAN JOSE	ZHIDMAD
Z H. 6 - 4	6.12 m2	ILLANCAY	ZHIDMAD

ZONA HOMOGENIA	VALOR BASE	COMUNIDAD	PARROQUIA
Z H. 7 - 5	1.77 m2	CAHUAZHUNGRANDE	GUALACEO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	CHICTICAY	GUALACEO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	BURIN	MARIANO MORENO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	ZHORDAN	MARIANO

			MORENO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	CALLASAY	MARIANO MORENO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	ZHARBAN	DANIEL CORDOVA TORAL
Z H. 7 - 5	1.77 m2	PAGRAN	DANIEL CORDOVA TORAL
Z H. 7 - 5	1.77 m2	GULAG GRANDE	REMIGIO CRESPO TORAL
Z H. 7 - 5	1.77 m2	UCHUCAY	LUIS CORDERO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	LAGUAN	LUIS CORDERO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	PALMAS	LUIS CORDERO
Z H. 7 - 5	1.77 m2	COSACOPE	SIMON BOLIVAR
Z H. 7 - 5	1.77 m2	SIMON BOLIVAR	SIMON BOLIVAR
Z H. 7 - 5	1.77 m2	SAN JUAN PAMBA	JADAN
Z H. 7 - 5	1.77 m2	LLAZHATAN	JADAN
Z H. 7 - 5	1.77 m2	CHINCHIN	JADAN
Z H. 7 - 5	1.77 m2	VEGASPAMBA	JADAN
Z H. 7 - 5	1.77 m2	ZHIDMAD	ZHIDMAD
Z H. 7 - 5	1.77 m2	GUAYAN	ZHIDMAD
Z H. 7 - 5	1.77 m2	SAN JOSE	ZHIDMAD
Z H. 7 - 5	1.77 m2	ILLANCAY	ZHIDMAD

ZONA HOMOGENIA	VALOR BASE	COMUNIDAD	PARROQUIA
Z H. 7 - 6	1.77 m2	PALMAS	LUIS CORDERO
Z H. 7 - 6	1.77 m2	AGUARONGO	JADAN - ZHIDMAD

### DETERMINACIÓN DEL VALOR m2. INDIVIDUAL DEL SUELO

- El valor individual del terreno, se calcula de acuerdo a la superficie, multiplicado por el valor base del sector homogéneo (definidos por la calidad de suelos y condiciones jerárquicas rurales) y por los factores de modificación.

$$VI = S \times Vsh \times Fm$$

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO**
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO**
- Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO**
- Fm. = FACTOR DE MODIFICACION.**

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra rústica será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción según sea el caso de los diferentes predios ubicados en el área rural del cantón Gualaceo, los cuales permiten la determinación del avalúo individual, siendo las siguientes:

- Fm = CoT x CoAR x CoAVC x CoTS x CoG x CoU x Co.OS x CoDE. x CoMV. x CoJV.**
- Donde :
  - CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA**
  - CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

3. **CoAVC** = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
4. **CoTS** = COEFICIENTE DE TIPOS DE SUELO
5. **CoG.** = COEFICIENTE GEOMETRICOS
6. **CoU** = COEFICIENTE DE USO
7. **Co.OS** = COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO

8. **CoDE.** = COEFICIENTE DE DESTINO ECONOMICO
9. **CoMV.** = COEFICIENTE DE MATERIAL EN VIAS
10. **CoJV.** = COEFICIENTE DE JERARQUIAS VIALES

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.1**  
**Coefficientes de Corrección por topografía según el acceso principal**

CÓDIGO	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1	A nivel	<b>1.00</b>
2	sobre nivel	<b>0.95</b>
3	Bajo nivel	<b>0.90</b>
4	Escarpado hacia arriba	<b>0.85</b>
5	Escarpado hacia abajo	<b>0.80</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.2**  
**Coefficientes de Corrección por disponibilidad de riego al interior de la parcela rústica**

CÓDIGO	05 -1	05 -2	05 -3
<b>TIPO DE RIEGO</b>	No tiene	Tiene propio	Tiene publico - comunal
<b>FACTOR</b>	<b>0.90</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.3**  
**Coefficientes de Corrección por accesibilidad vial**

<b>CODIGO</b>	<b>TIPO DE ACCESO</b>	<b>FACTOR</b>
1	No tiene	<b>0.90</b>
2	Camino peatonal / herradura	<b>0.95</b>
3	Carro sable	<b>1.00</b>
4	Vehicular	<b>1.01</b>
5	Sendero	<b>0.95</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.4**  
**Coefficientes de Corrección por tipo de suelo.**

<b>CÓDIGO</b>	<b>TIPO DE SUELO</b>	<b>COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR</b>
1	<b>Sin Restricciones Secos</b> (Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos)	<b>1.00</b>
2	<b>Suelos cenagosos</b> No urbanizables (Por limitaciones geológicas, limitaciones topográficas, por interés para la producción agrícola, zonas de protección natural y uso forestales).	<b>0.90</b>
3	<b>Suelos inundables</b> Zonas de amenaza de inundaciones y protección de márgenes de ríos y quebradas	<b>0.93</b>
4	<b>Suelos inestables:</b> Zonas de arranque de ruptura activa, latente y sub-estables, Caída de rocas, derrumbes).	<b>0.92</b>
5	<b>Terrenos Húmedos:</b> Zonas de terrenos con capas demasiado húmedas ojos de agua, lagunas naturales).	<b>0.95</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.5**  
**Coefficientes De Corrección por forma del predio**  
**(Geométrico)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO</b>	<b>FACTOR</b>
1	REGULAR	<b>1.00</b>
2	IRREGULAR	<b>0.98</b>
3	MUY IRREGULAR	<b>0.96</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.6**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE USO</b>	<b>FACTOR</b>
01	SIN CULTIVOS	<b>0.90</b>
02	CULTIVO CICLO CORTO	<b>1.00</b>
03	CULTIVOS PERMANENTES	<b>1.02</b>
04	PASTOS ARTIFICIALES	<b>0.90</b>
05	BOSQUE NATURAL	<b>0.90</b>
06	PLANTACIÓN FORESTAL	<b>0.95</b>
07	CHAPARRO Y OTRO	<b>0.90</b>
08	PÁRAMO PAJONAL	<b>0.90</b>
09	INVERNADEROS(CULTIVOS)	<b>1.04</b>
10	LAGUNAS-REPRESAS Y RIEGO	<b>0.95</b>
11	CONSTRUCCIONES	<b>1.00</b>
12	MINERÍA	<b>1.06</b>
13	OTROS	<b>1.00</b>

**Coefficientes USO**

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.7**  
**Coefficientes ocupación del suelo**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FACTOR</b>
1.1	EDIFICADO	<b>1.00</b>
1.2	NO EDIFICADO	<b>0.95</b>
1.3	EN CONSTRUCCIÓN	<b>0.98</b>
1.4	AMPLIACIÓN	<b>1.00</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.8**  
**Coefficientes destino Económico del predio.**

<b>CODIGO</b>	<b>DETALLE</b>	<b>COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR</b>
0.1	01 AGRÍCOLA	<b>1.00</b>
0.2	02 GANADERO	<b>1.00</b>
0.3	03 FORESTAL	<b>1.00</b>
0.4	04 INDUSTRIAL	<b>1.02</b>
0.5	05 MINERO NO METÁLICO	<b>1.04</b>
0.6	05 MINERO METÁLICO	<b>1.06</b>
0.7	07 RECREACIÓN TURISMO	<b>1.06</b>
0.8	08 HABITACIÓN	<b>1.00</b>
0.9	09 COMERCIAL	<b>1.06</b>
0.10	10 AGRÍCOLA MINIFUNDIO	<b>0.95</b>
0.11	11 AVÍCOLA	<b>0.95</b>
0.12	12 AGRÍCOLA GANADERO	<b>1.00</b>
0.13	13 AGRÍCOLA FORESTAL	<b>1.00</b>
0.14	14 GANADERO FORESTAL	<b>1.00</b>
0.15	15 AGRÍCOLA GANADERO FORESTAL	<b>1.00</b>
0.16	16 EDUCACIONAL	<b>1.00</b>
0.17	17 PELIGROSO	<b>0.95</b>
0.18	18 SALUD	<b>1.00</b>
0.19	19 MILITAR	<b>1.00</b>
0.20	20 BIO-ACUÁTICO	<b>1.01</b>
0.21	21 AGRÍCOLA BIO-ACUÁTICO	<b>1.01</b>
0.22	22 GANADERO BIO-ACUÁTICO	<b>1.02</b>
0.23	23 FORESTAL BIO-ACUÁTICO	<b>1.02</b>
0.24	24 AGRÍCOLA-BIO-ACUÁTICO-GANADERO	<b>1.01</b>
0.25	25 AGRÍCOLA-BIO-ACUÁTICO-FORESTAL	<b>1.01</b>
0.26	26 GANADERO-FORESTAL-BIO-ACUÁTICO	<b>1.01</b>
0.27	27 AGRÍCOLA-AVÍCOLA	<b>1.02</b>
0.28	28 AGRÍCOLA GANADERO-AVÍCOLA	<b>1.02</b>
0.29	29 GANADERO-INDUSTRIAL	<b>1.06</b>
0.30	30 AGRÍCOLA-INDUSTRIAL	<b>1.06</b>
0.31	31 AGRÍCOLA-GANADERO-FORESTAL	<b>1.02</b>
0.32	32 VALDÍO	<b>0.98</b>
0.33	33 OTROS	<b>1.00</b>

**Coefficientes de Corrección por material de accesibilidad vial**

CÓDIGO	TIPO DE CALZADA	FACTOR
1	Tierra	<b>0.92</b>
2	Lastre	<b>0.94</b>
3	Asfalto	<b>0.98</b>
4	Adoquín	<b>0.96</b>
5	Pavimento rígido	<b>1.00</b>

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.9**

**TABLA DE FACTORES No. 1.10**

**Factores de ajuste por la distancia a la vía de acceso y su jerarquía**

	VÍA DE 1° ORDEN	VÍA DE 2° ORDEN	VÍA DE 3° ORDEN	VÍA DE 4° ORDEN	VÍA DE 5° ORDEN
<b>CÓDIGO</b>	1	2	3	4	5
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	Autopistas	Vías principales	Caminos públicos	Caminos Peatonales	Caminos de Herradura ó senderos
<b>FACTOR</b>	<b>1.02</b>	<b>1.00</b>	<b>0.98</b>	<b>0.96</b>	<b>0.90</b>

**5.2- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA RURAL.**

El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones permanentes en un predio, calculado sobre el método de reposición y afectada por los factores de aumento y reducción del valor de la construcción de acuerdo a la tipología, servicios e instalaciones, usos entre otros.

Se establece el valor de la edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en los que constan los siguientes indicadores: Tipo de estructura, edad de la construcción, estado de

conservación, numero de pisos, servicios de acabados e instalaciones especiales.

**a).- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.**

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc$$

En donde:

- Vc:** Valor de la construcción
- Ac:** Área de la construcción
- Vu:** Valor por metro cuadrado según tipología
- Fc:** Producto de los Factor total de corrección.

Tabla de tipología de las edificaciones.

TIPOLOGIA	ESTRUCTURA VIGAS COLUMNAS	PAREDES	CUBIERTA	VALOR DOLARES M2
1	Mad. No tiene	Madera	Zinc – Fibro cemento	<b>120</b>
2	Mad. No tiene	Adobe Bahareque	Zinc – Fibro cemento teja	<b>150</b>
3	Ladrillo hormigón armado	Ladrillo bloque	Zinc – Fibro cemento teja	<b>280</b>
4	Hormigón Armado	Ladrillo Bloque	Hormigón armado	<b>300</b>

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación a los que se les asignará los índices de participación. Además se defina la constante de correlación de la unidad de valor base al volumen de la obra.

Columnas y pilastras	No tiene	Horm. armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0.000	5.6081	4.2122	1.3604	1.1232	0.3094	0.2442	0.2442	0.00
Vigas y cadenas	No tiene	Horm. armado	Hierro	Madera	Caña				
	0.00	0.6920	0.4839	0.2263	0.1494	0.00	0.00	0.00	0.00
Entrepisos	No tiene	Losa Horm. armado	Hierro	Madera	Caña	Madera ladrillo	Bóveda ladrillo	Bóveda piedra	
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0798	0.1279	0.1617	0.1865	0.000
Paredes	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. fina	Mad. Común	Caña
	1.9748	1.5543	0.7036	0.3438	0.2766	0.2447	1.8533	1.0378	0.000
Escaleras	Horm. Armado	Hierro	Madera	Pierda	Ladrillo	Hormigón simple			
	0.0817	0.0640	0.0603	0.0144	0.0138	0.0490	0.00	0.00	0.000
Cubiertas	Estructura	Losa H. armado	Viga metálica	Madera fina	Madera común	Caña			
	9.1059	3.5704	1.8157	1.9029	1.3845	0.3727	0.000	0.000	0.00
Revestimiento pisos	Cerámica Alisa.	Mármol	Horm. impreso	Bald. cerámica	Bald. Ceram.	Tabl. Parquet.	Vinil.	Duela.	Tabla.
	0.8357	5.4127	2.7064	1.2763	0.7935	1.3478	0.4330	1.0219	0.3636
Revest. Interiores	No tiene	Madera fina	Madera común	Enluc. Are- cem	Enl tierra	Azulejo	Graf.cha f.	Piedra ladrillo	Cem alisado
	0.00	3.3968	0.9775	0.3356	0.1727	0.6077	0.3258	0.5311	0.00
Revestimiento exteriores	No tiene	Madera fina	Madera común	Enluc. Are- cem	Enl tierra	Mármol	Graf.cha f.	Aluminio	Cem alisado
	0.00	3.3968	0.9775	0.3356	0.1727	0.6077	0.3258	0.5311	0.00
Eléctricas	No tiene	Alam. Exter.	Tubo exter.	Empotrado.					
	0.00	0.8117	0.8558	0.8839	0.00	0.00	0.00	0.000	



<b>Especiales.</b>	<b>No tiene</b>	<b>ascensor</b>	<b>piscina</b>	<b>Sauna turco</b>	<b>Barbaco ha</b>				
	<b>0.00</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.9375</b>	<b>0.7812</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	

La depreciación se aplicará el método lineal con un intervalo de dos años según la siguiente tabla.

**TABLA DE FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

<b>CÓDIGO</b>	<b>RANGO DE EDAD</b>		<b>FACTOR</b>
1	30	Y MAS	0.42
2	28	30	0.44
3	26	28	0.45
4	24	26	0.47
5	22	24	0.48
6	20	22	0.49
7	18	20	0.51
8	16	18	0.53
9	14	16	0.56
10	12	14	0.58
11	10	12	0.59
12	8	10	0.61
13	6	8	0.65
14	4	6	0.72
15	2	4	0.85
16	0	2	1.00

**FACTORES DE MODIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN.**

<b>ESTADO</b>	<b>VALOR</b>
Obsoleto	0.42
Malo	0.75
Regular	0.90
Bueno	1.00

### **5.3. VALORACIÓN DE LOS SEMOVIENTES.**

Para el avalúo de los semovientes se considerara: tipo, edad y raza de cada semoviente y cantidad de ellos existentes en un predio; de acuerdo a la

categorización se establecerá los valores de cada especie de acuerdo a la aplicación de la siguiente tabla:

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN**  
**Coefficientes De Corrección de Semovientes**

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Valor Unitario</b>
401	Bov-holsteín toro puro	1500
402	Bov-holsteín toro	1000
403	Bov-holsteín toro mestizo	700
404	Bov-holsteín cría macho mestizo	180
405	Bov-holsteín cría hembra mestizo	150
406	Bov-holsteín vaquilla pura	400
407	Bov-holsteín vacona mestiza	300
408	Bov-holsteín vaca criolla	350
409	Bov-jersey toro puro	2000
410	Bov-jersey vaca pura	1500
411	Bov-jersey cría macho puro	300
412	Bov-jersey cría hembra puro	350
413	Bov-jersey vacona pura	400
414	Bov-jersey cría torillo puro	550
415	Bov-pardo suizo toro puro	1000
416	Bov-pardo suizo vaca pura	600
417	Bov-pardo suizo torillo	500
418	Bov-pardo suizo vacona pura	450
419	Bov-criollo toro trabajo	400
420	Bov-criollo vaca 1 galón	450
421	Bov-criollo cría macho	200
422	Bov-criollo cría hembra	220
501	Ovino-merino macho puro	80
502	Ovino-merino hembra pura	70
503	Ovino-merino cría macho puro	50
504	Ovino-merino cría	50
505	Ovino-criollo macho	50
506	Ovino-criollo hembra	50
507	Ovillo-criollo cría macho	25
508	Ovillo-criollo cría hembra	20
601	Equino-potrillo 1 año cruzado	120
602	Equino-potro 2 año cruzado	180
603	Equino-caballo 3 años o más cruzado	500
604	Equino-potrilla 1 año cruzado	450
605	Equino-potranca 2 años cruzado	450
606	Equino-potranca vientre 3 años cruzado	500
607	Equino-yegua 3 años o más cruzado	450
608	Equino-caballo 5 años cruzado	480
609	Equino-potrillo 1 año puro	450
610	Equino-potro 2 años puro	650
611	Equino-caballo 3 años o más puro	600
612	Equino-potranca vientre 2 años pura	750

613	Equino-yegua 3 años o más pura	600
614	Equino-mula más 3 años criollo	300
615	Equino-mula 2 años criollo	300
616	Equino-mula cría macho criollo	200
617	Equino-mula cría hembra criollo	150
701	Porcino-macho reproductor más 2 años puro	280
702	Porcino-hembra repr más 2 años puro	270
703	Porcino-cría macho puro	50
704	Porcino-cría hembra puro	50
705	Porcino-lechona 8 meses puro	200
706	Porcino-macho	150
707	Porcino-hembra reproductor mestizo	120
708	Porcino-lechón criollo	70
709	Porcino-lechona criollo	70
801	Aves-gallina postura más de 8 meses pura	5
802	Aves-gallina postura 5 meses pura	4
803	Aves- polla 3 meses pura	2
804	Aves-pollas 1 mes pura	1
805	Aves- pollos 8 semanas broyler	4
806	Aves-pollos 2 semanas broyler	1.5
807	Aves-pavo 8 mese criollo	20
808	Aves-pavo cría criollo	10
809	Aves-pava 6 meses criolla	15
810	Aves- pato reproductor chino	7
811	Aves- pato reproductor criollo	6
812	Aves-pato cría	1.5
901	Cuyes conejos- cuy adulto puro	15
902	Cuyes conejos-cuy cría criollo	5
903	Cuyes conejos- cuy adulto puro	18
904	Cuyes conejos- cuy cría puro	6
905	Cuyes conejos-conejo adulto criollo	15
906	Cuyes conejos-conejo cría criollo	8
907	Cuyes conejos- conejo adulto puro	30
908	Cuyes conejos- conejo cría puro	12

#### 5.4. VALORACIÓN DE LA MAQUINARIA.

Para sacar el valor de la maquinaria que posee un predio procedemos a utilizar el precio de la maquinaria (máquina nueva) y la multiplicamos

por la cantidad, a este valor aplicamos el método de reposición considerando la depreciación por estado de la maquinaria y año de fabricación de la misma.

---

---

**VALOR UNITARIO BASE**

<b>COD</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
001	Tractor 70 HP	45000
002	Tractor 30 HP	30000
003	Tractor chino 34 HP	20000
004	Tractor 16 HP	10000
005	Mono cultivador 5 HP	2500
006	Arado de 4 discos	3900
007	Aradora de vertedera	3900
008	Bomba de riego 5 HP	1000
009	Bomba de riego 3 HP	730
010	Bomba de fumigar motor 1.5 HP	800
011	Bomba de fumigar manual	120
012	Riego aspersión pasto	1500
013	Riego aspersión cultivo	1500
014	Riego por goteo	3000
015	Picadora de forraje	2300
016	Desgranadora de maíz	1500
017	Piladora de arroz 100qq	28000
018	sala de ordeño 20 vacas	2000
019	Trapiche	700
020	Planta eléctrica	5000
021	Ensiladora	50

**TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN**  
**Coefficientes De estado de la Maquinaria.**

<b>ESTADO</b>	<b>VALOR</b>
<b>Obsoleto</b>	<b>0.45</b>
<b>Malo</b>	<b>0.75</b>
<b>Regular</b>	<b>0.9</b>
<b>Bueno</b>	<b>1</b>

**VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**

Para calcular el valor total del inmueble, será necesario aplicar la siguiente fórmula:

$$VT = VI + Vc + VS + VM$$

**VT** = Valor total del inmueble.  
**VI**= Valor individual terreno  
**Vc**= Valor de la Construcción.  
**VS**= Valor de los Semovientes  
**VM**= Valor de Maquinaria.

**Art. 6.-PREDIOS Y BIENES EXENTOS.-**  
Están exentas del pago de impuestos predial rural las siguientes propiedades:

- a) La propiedad cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas de 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 contribuyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianos;
- 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 establecieron 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 del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centro de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas 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 captación, etc., de acuerdo a la Ley; y,
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de viviendas y otros necesarios para la

administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**Art. 7.- DEDUCCIONES.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúe las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo de mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, 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 otorgan 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 exceda de los 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, sufre 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 a la dirección financiera. Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de Noviembre de cada año y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos que sirvan de base para la o las deducciones.

**Art. 8.-BANDA IMPOSITIVA.-**La cuantía del impuesto predial, se establece aplicando el porcentaje del cero punto treinta y cinco por mil (0.00035) al valor del bien inmueble.

**Art. 9.-VALOR IMPONIBLE.-**Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa a la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 10.-ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-**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. 11.-TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. 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 propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la de dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 12.-EMISION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que correspondan, los mismos que autorizados por la Dirección Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en los Arts. 150, 151 del Código Tributario, la falta de alguno de estos requisitos, excepto el señalado en el numeral 6 causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 13.-FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente en un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

**Art. 14.-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. 15.-LIQUIDACION DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que deberá reflejarse en el correspondiente parte de recaudación.

**Art. 16.-IMPUTACION 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. Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 17.- 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. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** El Departamento de Avalúos y Catastros de la Municipalidad de Gualaceo, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o

responsables del pago del impuesto a los predios rurales; esto se efectuará previa solicitud y la presentación del comprobante de pago de la tasa establecida en la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos y de la certificación de que el propietario no se encuentra adeudando a la Municipalidad por concepto alguno.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA:** Hasta que el nuevo sistema de valoración rural entre en funcionamiento, se mantendrá provisionalmente el sistema actual con la estructura que este posee, en el que constan los nuevos valores referentes al costo del suelo, de construcción, de semovientes y maquinaria.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA:** Con la presente, quedan derogadas aquellas ordenanzas que pudieren haberse expedido con anterioridad para la aplicación y cobro del impuesto a los predios rurales, u otras normas legales expedidas sobre temas relacionados con la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL.-**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 PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES 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 PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON 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 diez minutos, habiendo recibido en tres ejemplares la presente **“ORDENANZA PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTON 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 diez minutos.

Lo Certifico.

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