

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



ALAUÍS
Productivo

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ALAUÍS**

**ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN
DE BIENES INMUEBLES URBANOS
Y RURALES; LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL
BIENIO 2022 - 2023**

ADMINISTRACIÓN
2019 - 2023**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás norma jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 238 de la Constitución, establece que, Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 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 artículo 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, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por

sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 7 señala: Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. (...);

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: *“El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”*;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se

sujeta a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos 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 este Código;

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que *“Las inversiones programadas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados y donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”*;

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario de la misma manera, facultan a la municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Por las consideraciones expuestas y de conformidad a lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); y, 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico Tributario, el Concejo Municipal expide la siguiente:

ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN ALAUSÍ.

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto normar la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales; la determinación, administración y recaudación del impuesto predial para el bienio 2022-2023 del cantón Alausí.

Art. 2.- Ámbito.- Se someterán a la regulación de las disposiciones de la presente Ordenanza, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del cantón Alausí.

Art. 3.- Estructura catastral.- La localización del predio en el territorio está relacionada con el Código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, para el caso del cantón Alausí se tiene la siguiente codificación:

PROVINCIA	CHIMBORAZO	06
CANTÓN	ALAUSÍ	02
PARROQUIA	ALAUSÍ	50
	ACHUPALLAS	51
	GUASUNTOS	53
	HUIGRA	54
	MULTITUD	55
	PISTISHI	56
	PUMALLACTA	57
	SEVILLA	58
	SIBAMBE	59
	TIXÁN	60

A partir de esta codificación se genera la Estructura catastral cantonal, generando las respectivas zonas, sectores y polígonos para cada parroquia, obteniendo un total de 44 zonas (Anexo No. 1), 147 SECTORES (Anexo No. 2) y 565 POLÍGONOS (Anexo No. 3), en todo el cantón.

TÍTULO II DE LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I DE LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Sección I Valoración de terrenos en la zona urbana

Art. 4.- Plano del valor del suelo urbano.- De acuerdo a lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establecen los Planos del valor del suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas urbanas del cantón, en función de sus características, localización, del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme al suelo urbano establecido en los planes de uso y gestión de suelo vigentes y Código Urbano del Cantón Alausí.

Los valores que constan en los planos de valor del suelo urbano, constituyen precios referenciales de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos; y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán de base para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Art. 5.- Criterios de corrección del valor unitario base de los lotes de área urbana.- Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del cantón Alausí, se partirá del valor unitario base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote de conformidad con el plano de valor de suelo, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

Código	Nombre	Factor
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.75
4	Inestable	0.7
5	Suelos no urbanizables	0.6
6	Sin información	1

Tabla 1: Tipo de suelo

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy accidentado	0.5
6	Sin información	1

Tabla 2: Relieve

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

Uso	Nombre	Factor
1.1	Sin edificaciones/vacante	1.2
1.2	Edific. No habitada	1.05
1.3	Edific. en construcción	0.95
1.4	Botadero de basura de uso público	1.25
2.0	Usos no urbanos. (Agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, manufact., artesanía	1.15
4.0	Instal. De infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05
8.0	Establecimientos financieros	1.15
9.1	Administración pública y defensa	1
9.2	Serv. Sociales y comunales	1
9.3	Diversión y esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1

9.4	Serv. Personales (zapat,mecan,etc.)	1.15
9.5	Equipam. Comunal (Parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

Tabla 3: Uso de suelo**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquin/adocreto	1
5	Asfalto	1.05
6	Hormigón hidráulico	1.10
7	Otro	0.95
8	Sin información	1

Tabla 4: Tipo de acceso al lote**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)**

Id	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	100	1.00
2	100.01	300	0.95
3	300.01	1000	0.9
4	1000.01	5000	0.85
5	5000.01	10000	0.80
6	10000.01	30000	0.75
7	30000.01	9999999999	0.7

Tabla 5: Factor de corrección por tamaño**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tacl)**

Código	Nombre	Factor
1	Regular	1
2	Irregular	0.9
3	Muy irregular	0.8
4	Sin información	1

Tabla 6: Forma del lote**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.1
4	Cerámica	1.2

5	Piedra	1
6	Otro material	1
7	Sin información	1

Tabla 7: Aceras del lote

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.88
2	Llave pública	0.92
3	Carro cisterna	0.92
4	Pozo vertiente	0.89
5	Río canal	0.9
6	Red pública tratada	1.00
7	Red pública entubada	0.95
8	Sin información	1

Tabla 8: Servicio de agua (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.73
2	A cielo abierto	0.7
3	Río o quebrada	0.7
4	Red pública	1
5	Pozo séptico	0.9
6	Otro	0.7
7	Sin información	1

Tabla 9: Servicio de alcantarillado (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.93
2	Planta propia	0.96
3	Red pública	1
4	Sin información	1

Tabla 10: Servicio de energía eléctrica (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.93
2	Tiene	1
3	Sin información	1

Tabla 11: Alumbrado público

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA
(TSrb)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene recolección basura	0.96
2	Tiene recolección permanente	1
3	Tiene recolección ocasional	0.98
4	Sin información	1

Tabla 12: Recolección de basura

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN (Timp)

Código	Nombre	Factor
1	Continua sin retiro	1
2	Continua con retiro	1
3	Continua con portal	1.05
4	Aislada sin retiro	0.96
5	Aislada con retiro	0.95
6	Otro	0.93
7	Sin información	1

Tabla 13: Implantación

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

Código	Nombre	Factor
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.4
4	En callejón	0.75
5	En cabecera	1.15
6	En bifrontal	1.2
7	Manzanero	1.3
8	Sin información	1

Tabla 14: Localización en la manzana

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (TTop)

Código	Nombre	Factor
1	A nivel	1
2	Sobre nivel	0.96
3	Bajo nivel	0.91
4	Esparpado hacia arriba	0.85
5	Esparpado hacia abajo	0.82
6	Sin información	1

Tabla 15: Topografía

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0.95
2	Si tiene transporte público	1
3	Sin información	1

Tabla 16: Transporte público

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene internet	0.95
2	Tiene internet público	0.99
3	Tiene internet propio	1
4	Sin información	1

Tabla 17: Internet

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Tal)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0.93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

Tabla 18: Servicio telefónico (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1
3	Sin información	1

Tabla 19: Medidor agua (Instalación domiciliaria)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona inundable +50%	0.35
4	Falla geológica leve	0.65
5	Falla geológica moderada	0.4
6	Falla geológica grave	0.1
7	Sin información	1

Tabla 20: Riesgos

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO
(TGdes)**

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro histórico	1
3	Área urbana consolidada	1
4	Área urbana no consolidada	0.9
5	Área de influencia inmediata	0.8
6	Áreas especiales de usos no urbanos	0.7
7	Sin información	1

Tabla 21: Grado desarrollo urbanístico

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO MONUMENTAL (TPmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico monumental	0.95
3	Bien patrimonial	0.9
4	Sin información	1

Tabla 22: Grado patrimonio monumental

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (TInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna restricción	1
2	Parcial no estructural	0.95
3	Parcial estructural	0.93
4	Estructural	0.9
5	Sin información	1

Tabla 23: Intervención permitida

Art. 6.- Cálculo del avalúo final del terreno.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$$

Donde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} =distancia al eje de valor mayor

D_{min} =distancia al eje de valor menor

Distancia_total = D_{max} + D_{min}

$$\text{ValorBase} = \text{Valor_M2} * \text{ÁreaTotalPredio}$$

FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb2} = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

$$F_{via2} = F_{via}$$

$$Fdu_2 = (Fgdu + Fpa) / 2$$

$$Fus_2 = \Sigma(((Fus + Fuse) / 2) * \text{PorcentajeÁrea})$$

$$F_2 = (((Fsb_2 + Fvia_2 + Fdu_2) / 3) * Fus_2) * FcorrecciónGrado_2$$

Donde: Fagua = FactorRedAgua
 Falc = FactorRedAlcantarillado
 Fenerg = FactorRedEnergíaEléctrica
 Fvia = FactorVía
 Fgdu = FactorGradoDesarrolloUrbanístico
 Fpa = factorPatrimonio
 Fus = FactorUso
 Fuse = FactorUsoEspecífico

FACTOR GRADO 3:

$$Fil_3 = (Fimp + Floc) / 2$$

$$Frel_3 = \Sigma(Frel * \text{PorcentajeÁrea})$$

$$Ftsu_3 = \Sigma(Ftsu * \text{PorcentajeÁrea})$$

$$Fcf_3 = (Ftop + Frel_3 + Ftsu_3) / 3$$

$$Face_3 = Face$$

$$F_3 = ((Fil_3 + Face_3) / 2) * Fcf_3 * FcorreccionGrado_3$$

Donde: Fimp = FactorImplantación
 Floc = FactorLocalización
 Frel = FactorRelieve
 Ftsu = FactorTipoSuelo
 Ftop = FactorTopografía
 Face = FactorAceras

FACTOR GRADO 4:

$$Fmeal_4 = (Fmed + Falum) / 2$$

$$F_4 = (((Fff + Finter + Fmeal_4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado_4$$

Donde: Fmed = FactorMedidorDomiciliar
 Falum = FactorAlumbrado
 Fff = FactorFrenteFondo
 Ffor = FactorFormaTerreno

FACTOR GRADO 5:

$$F_5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado_5$$

Donde: Frec = FactorRecolecciónBasura
 Ftel = FactorRedTelefónica
 Finter = FactorInternet
 Ftrans = FactorTransporte

$$\text{AvalúoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * FTamaño * FRiesgos$$

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Sección II

Valoración de las edificaciones en la zona urbana

Art. 7.- Avalúo de las edificaciones del área urbana.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

Art. 8.- Del catálogo de valores de materiales constructivos.- Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales constructivos de las de edificaciones con sus factores de ajuste según su uso:

TABLA No. 24

COD MATERIAL	NOMB MATERIAL	VALOR (USD)
1	No tiene	0
2	Adobe	14
3	Aluminio	48.61
4	Asbesto-fibro cemento	29.58
5	Bahareque	22
6	Baldosa	27.28
7	Bloque	35
8	Caña	7
9	Cemento	30
10	Cerámica	33
11	Hierro	40
12	Hormigón armado	65
13	Ladrillo	40
14	Madera	23
15	Paja/palma	5
16	Parquet	16.7
17	Piedra	28
18	Teja	22
19	Tierra	10
20	Vinil	37
21	Yeso	10.72
22	Zinc	13.07
23	Otro	15
24	Teja vidriada	26.9
25	Ply cent	15.35
26	Madera fina	34
27	Teja común	18
28	Tapial	18
29	Mármol	55
30	Duela	17
31	Tabla	10
32	Hierro-madera	28

33	Enrollable	34
34	Madera malla	24
35	Arena-cemento	20
36	Azulejo	33
37	Champeado	17
38	Fibra	85
39	Tejuelo	19
40	Hormigón simple	60
41	Eternit	15

Art. 9.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área urbana.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

a) Criterios de corrección de las edificaciones:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TAMAÑO

Desde (m2)	Hasta(m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

Tabla 25: Factor tamaño

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	Más de 4	1.5
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
10	Sin información	1

Tabla 26: Factor N° de baños

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2

07	Cancha futbol pequeña ces	3.2
08	Cancha indor cemento	2.4
09	Cancha de Voleyball	2
10	Cancha de tenis	2.4
11	Sin información	1

Tabla 27: Factor instalaciones especiales

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1
06	Sin información	1

Tabla 28: Factor instalaciones sanitarias

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Sin información	1

Tabla 29: Factor instalaciones eléctricas

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

Código	Nombre	Factor
01	De lujo	1.2
02	Muy buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5
07	Sin información	1

Tabla 30: Factor terminados

Estos coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción.

b) Factores depreciación de las construcciones:

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD EN AÑOS

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49
Sin información		1

Tabla 31: Factor depreciación por edad**ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Código	Nombre	Factor
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	1
06	Sin información	1

Tabla 32: Factor depreciación por edad

Art. 10.- Cálculo del avalúo de la construcción.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción=Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

AvalúoPisoConstrucción=(ValorM2Construcción*AreaPiso)*FactorTamano*FactorTerminados.

AvalúoFinal Piso=(AvalúoPisoConstrucción) * (((FactorAcabados + factor instalaciones) / 2) * FactorEstado) * depreciación.

AvalúoTotal Construcción= Sumatoria de avalúos individuales de cada piso.

Sección III
Del impuesto predial urbano.

Art. 11.- Impuesto predial urbano.- Para la liquidación del impuesto predial urbano, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará el porcentaje, de acuerdo al rango de valores de los predios para cada año del bienio.

Los porcentajes determinados se encuentran enmarcados dentro de los rangos establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la misma norma ibídem, los cuales no podrán ser menores al cero punto veinticinco por mil (0,25‰), ni mayores al cinco por mil (5‰).

Rango de avalúos (\$)	Banda impositiva
0 - 6560	3
6560 - 27600	1
27600 - 210000	0.3
210000 - 10000000	0.25

Tabla 33: Banda impositiva-urbana

CAPÍTULO II DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección I Valoración de la propiedad de terrenos en la zona rural

Art. 12.- Plano del valor del suelo rural.- En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos del valor del suelo para las propiedades situadas fuera de los límites urbanos del cantón Alausí, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnico previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme la tabla que consta en el Anexo 11 de la presente Ordenanza.

Art. 13.- Criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rural.- Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del cantón, se partirá del valor unitario base asignado a cada sector donde se ubica cada predio, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.85
4	Inclinado hasta 30%	0.80
5	Inclinado de 30% hasta 70%	0.70
6	Sin información	1

Tabla 34: Relieve

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

Uso	Nombre	Factor
01	Sin cultivos	1
02	Cultivos ciclo corto-barbecho	1.15
03	Cultivos permanentes	1.1
04	Pastos artificiales	1.1
05	Pastos naturales	1.05
06	Bosque natural	0.8
07	Plantación forestal	0.85
08	Chaparro y otros	0.85
09	Paramo, pajonal	0.8
10	Invernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas represas y riego	1
12	Construcción e instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (Especifique)	1
15	Sin información	1

Tabla 35: Usos de Suelo

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VÍAS (Tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	0.93
2	Camino peatonal/herradura	0.9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con peaje	1.05
5	Sin información	1

Tabla 36: Tipo de acceso al lote

JERARQUIA DE LAS VÍAS

Código	Nombre	Factor
1	Primer orden	1
2	Segundo orden	0.96
3	Tercer orden	0.93
4	Sin información	1

Tabla 37: jerarquía de las vías

CAPA RODADURA DE LAS VÍAS

Código	Nombre	Factor
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96

3	Piedra	0,98
4	Asfalto	1.05
5	Adocreto/ H. Armado	1.1
6	Sin información	1

Tabla 38: Capa de rodadura de las vías

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor).

ID	Desde(m2)	Hasta(m2)	Factor
1	0	500	Factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500	1000	Factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000	2000	Factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000	2500	Factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	Factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	Factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	Factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000	100000	Factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000	200000	Factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000		Factor = (valor * 0.64) / 1.1

Tabla 39: Factor de corrección por tamaño

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSIÓN DEL LOTE (Terl)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	1
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85
5	Sin información	1

Tabla 40: Erosión

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Pozo vertiente	0.95
3	Rio canal	0.97
4	Red pública entubada	0.99
5	Red pública trazada	1.05
6	Sin información	1

Tabla 41: Servicio de agua (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

Código	Nombre	Factor
1	No tienes	0.92
2	A cielo abierto	0.96
3	Rio o quebrada	1.1
4	Red pública	1
5	Pozo séptico	0.94
6	Sin información	1

Tabla 42: Servicio de alcantarillado (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Planta propia	0.96
3	Red pública	1
4	Sin información	1

Tabla 43: Servicio de energía eléctrica (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.89
2	Tiene propio	1.05
3	Tiene comunal	0.95
4	Tiene de otro lado	0.95
5	Sin información	1

Tabla 44: Riego

FUENTE DE RIEGO

Código	Nombre	Factor
1	Canal	1.05
2	Rio/quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas (trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96
7	Bombas (trae de otro lado)	1.05
8	Sin información	1

Tabla 45: Fuente de riego

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene recolección basura	0.96
2	Tiene recolección permanente	1
3	Tiene recolección ocasional	0.98
4	Sin información	1

Tabla 46: Recolección de basura**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0.95
2	Si tiene transporte público	1.05
3	Sin información	1

Tabla 47: Transporte público**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Tal)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0.93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

Tabla 48: Servicio telefónico (Red)**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)**

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1
3	Sin información	1

Tabla 49: Medidor agua (Instalación domiciliaria)**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)**

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Falla geológica leve	0.85
3	Falla geológica moderada	0.5
4	Falla geológica grave	0.1
5	Sin información	1

Tabla 50: Riesgos**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONÓMICO (TDEc)**

Código	Nombre	Factor
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1

03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuático	1
21	Agrícola bioacuático	1
22	Ganadero bioacuático	1
23	Forestal bioacuático	1
24	Agrícola bioacuático ganadero	1
25	Agrícola bioacuático forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuático	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1
32	Reserva ecológica	0.2
33	Sin información	1

Tabla 51: Destino económico principal

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su localización en el sector, en la realidad dan posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: Por el valor m² del predio localizado en el plano de valor de la tierra, y ajustado por el tipo de suelo particular (Porcentajes), multiplicando por el factor de afectación de: Características del suelo, uso del suelo, destino-económico, relieve, riego, riesgos, erosión y servicios que posee el predio, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor comercial individual del predio:

FORMULA DE VALOR COMERCIAL INDIVIDUAL.-

$$\text{ValorBase} = \Sigma [(\text{Tipo_Suelo}) * \text{ÁreaTipoSuelo}].$$

Donde: $\text{ÁreaTipoSuelo} = (\text{Porcentaje de Tipo Suelo} * \text{ÁreaTotalPredio}).$

FactorUso = $\{[(\text{Sumatoria}((\text{FactorUso}) * \text{ÁreaUso}))] / \text{Nro de usos}\}$

FactorDestinoEconómico = FactorDestinoEconómico.

FactorServicios=(FactorVías+FactorEnergía+FactorAgua+FactorAlcantarillado+FactorRiego+FactorTeléfono+FactorBasura)/7

FactorLoteFísico= (FactorRelieve+FactorErosión)/2

AvalúoTotalTerreno = [ValorBase * (FactorUso * FactorDestinoEconómico * (FactorServicios * FactorLoteFísico)/2)] * factorTamano * FactorRiesgos

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Sección II

Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona rural

Art. 14.- Avalúo de las edificaciones del área rural.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición:

TABLA No. 52

COD MATERIAL	NOMB MATERIAL	VALOR (USD)
1	No tiene	0
2	Adobe	14
3	Aluminio	48.61
4	Asbesto-fibro cemento	29.58
5	Bahareque	22
6	Baldosa	27.28
7	Bloque	35
8	Caña	7
9	Cemento	30
10	Cerámica	33
11	Hierro	40
12	Hormigón armado	65
13	Ladrillo	40
14	Madera	23
15	Paja/palma	5
16	Parquet	16.7
17	Piedra	28
18	Teja	22
19	Tierra	10
20	Vinil	37

21	Yeso	10.72
22	Zinc	13.07
23	Otro	15
24	Teja vidriada	26.9
25	Ply cent	15.35
26	Madera fina	34
27	Teja común	18
28	Tapial	18
29	Mármol	55
30	Duela	17
31	Tabla	10
32	Hierro-madera	28
33	Enrollable	34
34	Madera malla	24
35	Arena-cemento	20
36	Azulejo	33
37	Champeado	17
38	Fibra	85
39	Tejuelo	19
40	Hormigón simple	60
41	Eternit	15

Art. 15.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área rural.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

a) Criterios de corrección de las edificaciones:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TAMAÑO

Desde (m2)	Hasta(m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

Tabla 53: Factor tamaño

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.3

06	Más de 4	1.5
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
10	Sin información	1

Tabla 54: Factor N° de baños

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha futbol pequeña Ces	3.2
08	Cancha indor Cemento	2.4
09	Cancha de Voleyball	2
10	Cancha de tenis	2.4
11	Sin información	1

Tabla 55: Factor instalaciones especiales

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1
06	Sin información	1

Tabla 56: Factor instalaciones sanitarias

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Sin información	1

Tabla 57: Factor instalaciones eléctricas

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

Código	Nombre	Factor
01	De lujo	1.2
02	Muy buenos	1
03	Normal	0.9

04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5
07	Sin información	1

Tabla 58: Factor terminados

Estos coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción.

b) Factores depreciación de las construcciones:

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD EN AÑOS.

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49
Sin información		1

Tabla 59: Factor depreciación por edad

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Código	Nombre	Factor
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	1
06	Sin información	1

Tabla 60: Factor depreciación por edad

Art. 16.- Cálculo del avalúo de la construcción.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción=Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

AvalúoPisoConstrucción=(ValorM2Construcción*ÁreaPiso)*FactorTamaño*FactorTerminados.

AvalúoFinal Piso=(AvalúoPisoConstrucción) * (((FactorAcabados + Factor instalaciones) / 2) * FactorEstado) * depreciación.

AvalúoTotalConstrucción= Sumatoria de avalúos individuales de cada piso.

Sección III Del impuesto predial rural

Art. 17.- Impuesto predial rural.- Para la liquidación del valor del impuesto predial rural, el porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que no podrán ser inferiores a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00), ni superior al tres por mil (3x1000).

Rango de avalúos (\$)	Banda impositiva
0 - 3950	2
3950 - 5900	1.5
5900 - 8100	1.25
8100 - 80000	0.7
80000 - 100000	0.6
100000 - 350000	0.3
350000 - 1000000	0.25

Tabla 61: Banda impositiva-rural

TÍTULO III DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

CAPÍTULO I HECHO GENERADOR Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN

Art. 18.- Hecho generador.- Las disposiciones legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen la recaudación de tributos sobre la propiedad urbana y rural, para lo cual el catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establezcan la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial.

Art. 19.- Sujeto activo.- El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.

Art. 20.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos, las personas naturales o jurídicas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Tributario, establecen que están obligados al cumplimiento de la prestación tributaria como contribuyente.

Son también sujetos pasivos del tributo, los contribuyentes que gravan a la propiedad urbana y rural (propietario o poseionario), como personas naturales o jurídicas; las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades; aun cuando no tengan personería jurídica propia; y, propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas urbanas y rurales del cantón Alausí.

CAPÍTULO II EMISIÓN Y PAGO

Art. 21.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera dispondrá a la Unidad de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 22.- Forma y plazo para el pago del impuesto urbano.- El impuesto predial de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 511 y 512, el cobro del impuesto predial se realizará a partir del 1 de enero, tomando en cuenta que el impuesto se determinará en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año anterior. En su orden el pago del impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin tener el Tesorero la obligación de notificar al contribuyente, entendiéndose que estos pueden realizarse desde el primero de enero aunque no se hayan emitido los catastros, realizándose el pago en base al correspondiente al año anterior, el pago se vencerá cada 31 de diciembre.

En este orden quienes paguen dentro de la primera quincena de los meses de enero a junio recibirán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente; quienes lo realicen en la segunda quincena de esos mismos meses reciben los siguientes descuentos: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se realizaren a partir del primero de julio, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 23.- Época de pago del impuesto rural.- El impuesto predial rural debe pagarse desde el primero de enero y durante el curso del respectivo año, aun 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 un recibo provisional. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 inclusive mediante el procedimiento coactivo.

Sin embargo, los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Art. 24.- De la tributación de predios en condominio o copropiedad.- Cuando un predio urbano pertenece a varios propietarios o condóminos, de común acuerdo o uno de ellos podrán pedir que en el catastro se haga constar en forma individual el valor que le corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, consecuentemente, para el pago de impuestos, se podrá dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Por lo tanto, cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte; y, cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

En caso de copropiedad de predios rurales, los contribuyentes, de común acuerdo o no, de la misma manera podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, y el pago de impuestos, también se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. En cuanto a las tarifas y deducciones por hipotecas también estará en la proporción que le corresponda a prorrata del valor del predio.

Para este objeto el contribuyente dirigirá una solicitud al Director Financiero, una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO III

DEDUCCIONES, EXENCIONES, INTERESES Y LIQUIDACIÓN

Art. 25.- Deducciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero, conforme al artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los propietarios que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar se les otorguen las deducciones correspondientes según las normas contenidas en los literales a), b), c), d), e), del mencionado artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 26.- Exenciones.- Para la aplicación de las exoneraciones de los impuestos a predios urbanos se sujetará a lo dispuesto en los artículos 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, para las exoneraciones del impuesto a predios rurales, se aplicará lo establecido en el artículo 520 del mismo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Se aplicará la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, y demás normativa aplicable que establezcan exoneraciones en el pago de este impuesto.

Art. 27.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en los artículos 505 y 518 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 28.- Intereses por mora tributaria.- La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí, sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual de acuerdo al artículo 21 del Código Tributario.

Art. 29.- 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. 30.- Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará los propietarios y posesionarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo de conformidad con el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO IV RECLAMOS Y RECURSOS

Art. 31.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes, responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 y siguientes del Código Tributario y el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 32.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes y responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

Art. 33.- Reavalúo.- El reavalúo es el proceso mediante el cual se realiza la verificación y actualización del valor de un bien inmueble ajustado a los procedimientos, factores, parámetros, tablas, anexos y fórmulas constantes en la presente Ordenanza.

Para tramitar el reavalúo se contará con el informe técnico que para el efecto emita la Unidad de Avalúos y Catastros, mismo que deberá registrarse a los parámetros de cálculo establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente.

Segunda.- En aplicación del Código Urbano, Plan de Uso y Gestión de Suelo, y el nuevo límite urbano, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del nuevo límite urbano, se someterán al procedimiento de actualización catastral, realizado por la Unidad de Avalúos y Catastros, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

Tercera.- Todo procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberá ajustarse a la estructura catastral y al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza.

Cuarta.- En procesos de actualización catastral de construcciones se considerarán únicamente aquellas edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble y cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad; en ningún caso se considerarán, corrales, granjas unifamiliares de especies menores, tapiales, chozas, entre otros similares para esta actualización.

Quinta.- La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación se encargará de realizar la parametrización de los factores, mapas de valoración, isoprecios y fórmulas de cálculo dispuestos en la presente Ordenanza dentro del sistema informático municipal para garantizar un óptimo funcionamiento, así como también se encargará de restringir el acceso a personal no autorizado para impedir modificaciones en la parametrización.

Sexta.- La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en esta Ordenanza, será aplicable para los predios con los que se cuente con información gráfica actualizada, caso contrario se conservará el mismo valor del impuesto predial del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas y rurales que, por haber realizado cualquier procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberán ajustarse al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Unidad de Avalúos y Catastros entregará el catastro cerrado con todas las actualizaciones realizadas hasta el 15 de diciembre de cada año.

Segunda.- Sobre la base de los datos actualizados por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y Dirección Administrativa, a través de la Unidad de Rentas y Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación realizará y validarán la emisión de tributos para el año 2022 y 2023 hasta el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Deróguese todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 242, del miércoles 15 de enero de 2020.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el cantón Alausí, a los 28 días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:

**AURIO
RODRIGO REA**

Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ.



Firmado electrónicamente por:

**CRISTIAN
FERNANDO RAMOS
CEPEDA**

Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Alausí, certifico que la ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN ALAUSÍ, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate, en sesión extraordinaria de

concejo municipal, el viernes 24 de diciembre del 2021, y, en segundo debate en sesión ordinaria el día martes 28 de diciembre del 2021.

Alausí, 28 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN
FERNANDO RAMOS
CEPEDA**

Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, miércoles 29 diciembre del 2021. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN ALAUSÍ, en la Página web institucional y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**AURIO
RODRIGO REA**

Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL. Alausí, miércoles 29 de diciembre del 2021, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la presente Ordenanza, el Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes Alcalde del cantón Alausí, en la fecha que consta en el documento. Lo Certifico.

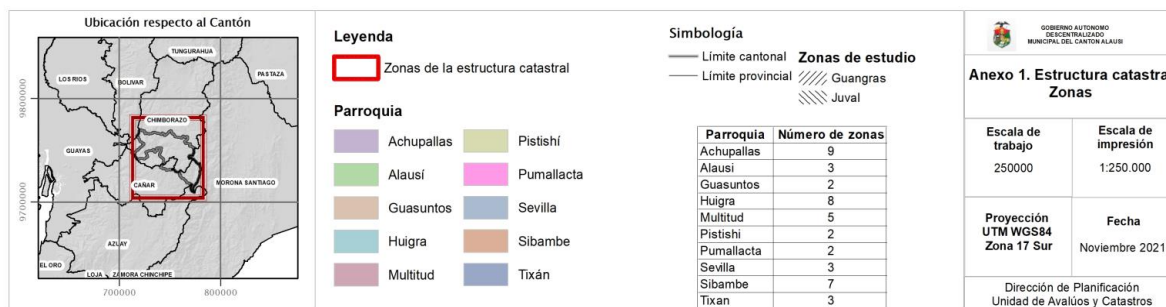
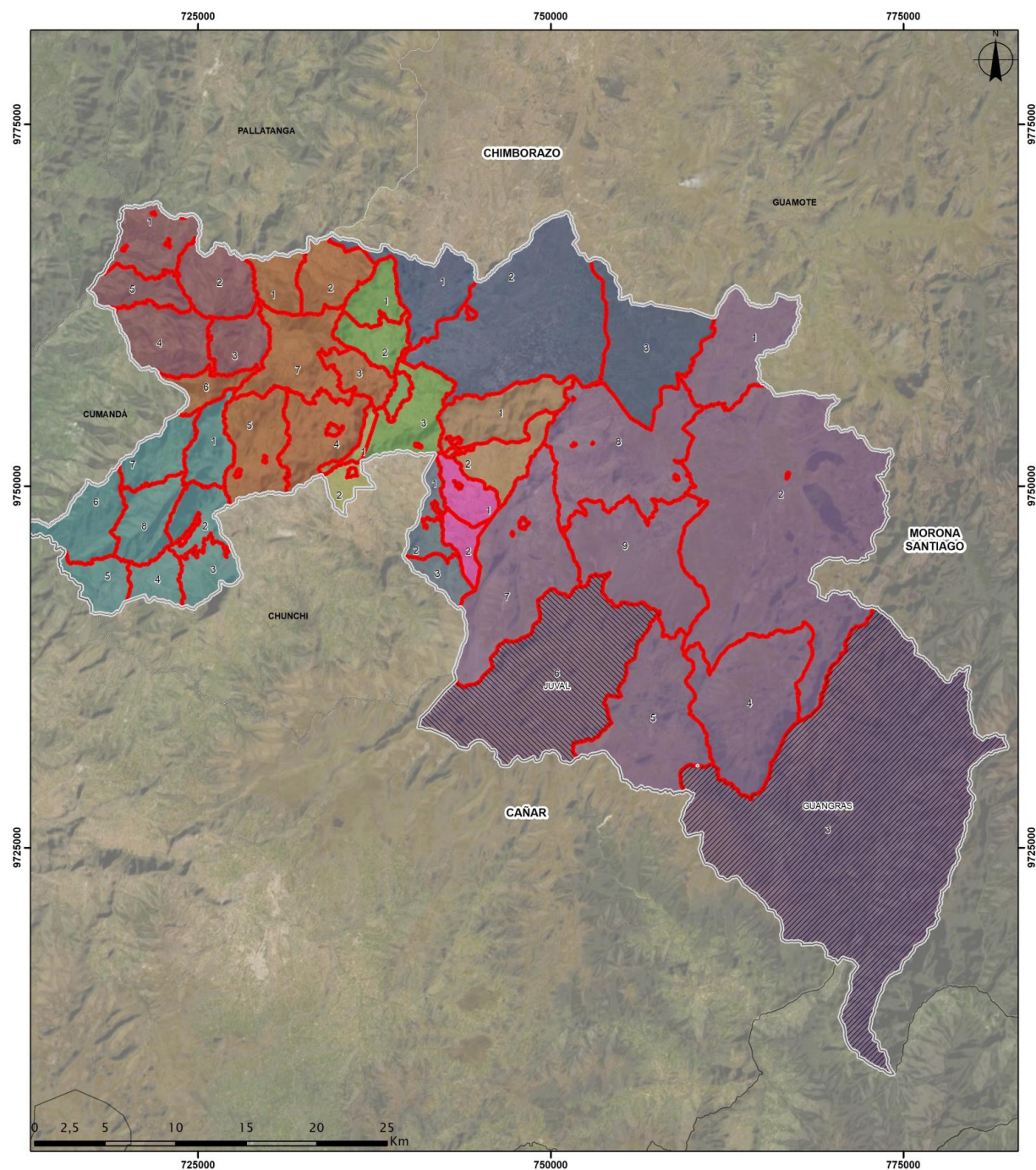


Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN
FERNANDO RAMOS
CEPEDA**

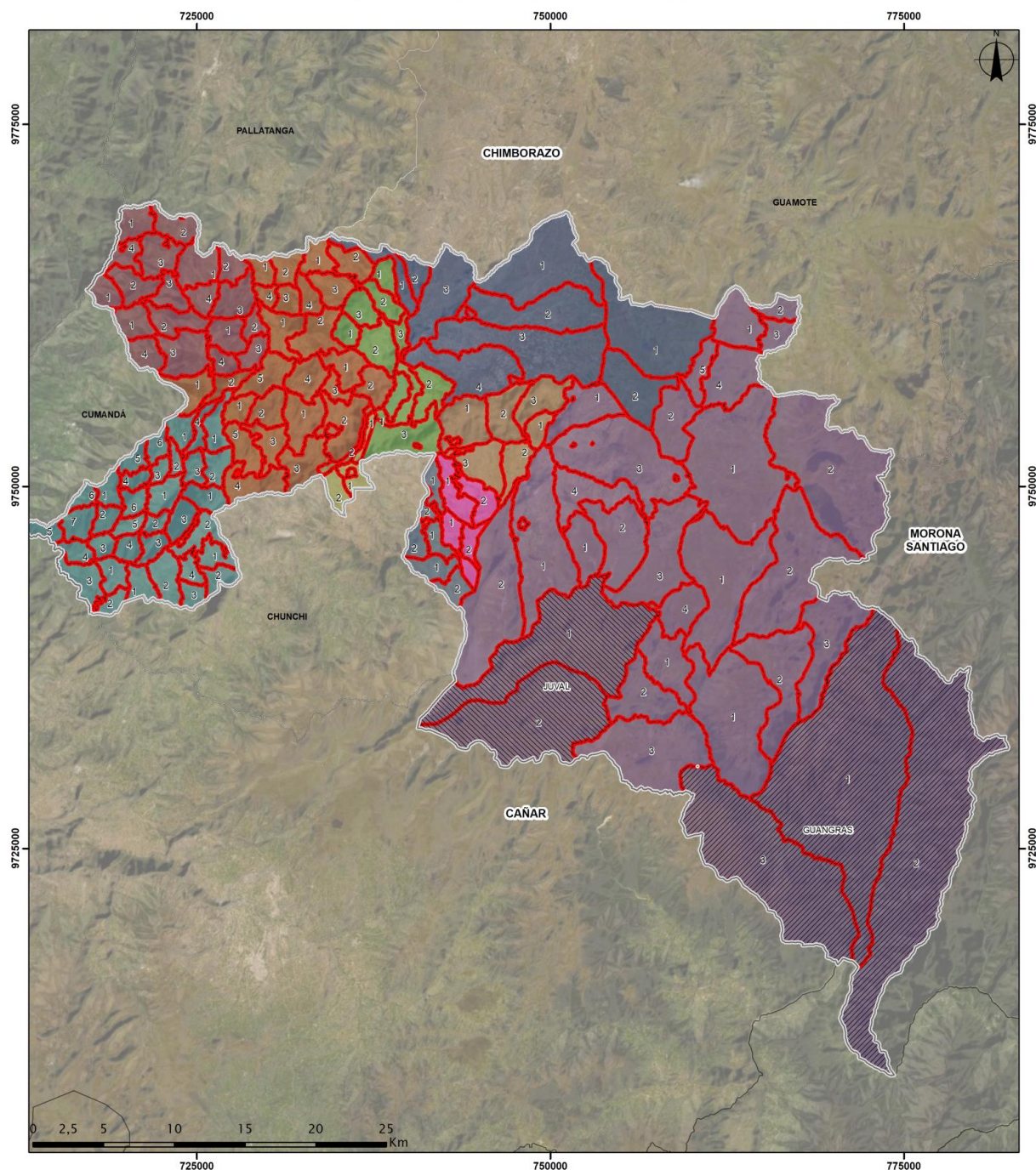
Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

Anexo1. Estructura catastral – Zonas



Anexo2. Estructura catastral – Sectores



Ubicación respecto al Cantón

Legenda

Parroquia

Achupallas	Pistishi
Alausí	Pumallacta
Guasuntos	Sevilla
Huigra	Sibambe
Multitud	Tixán

Simbología

— Limite cantonal

— Limite provincial

Zonas de estudio

Guangras

Juval

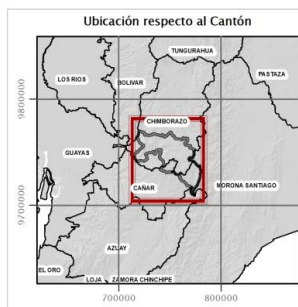
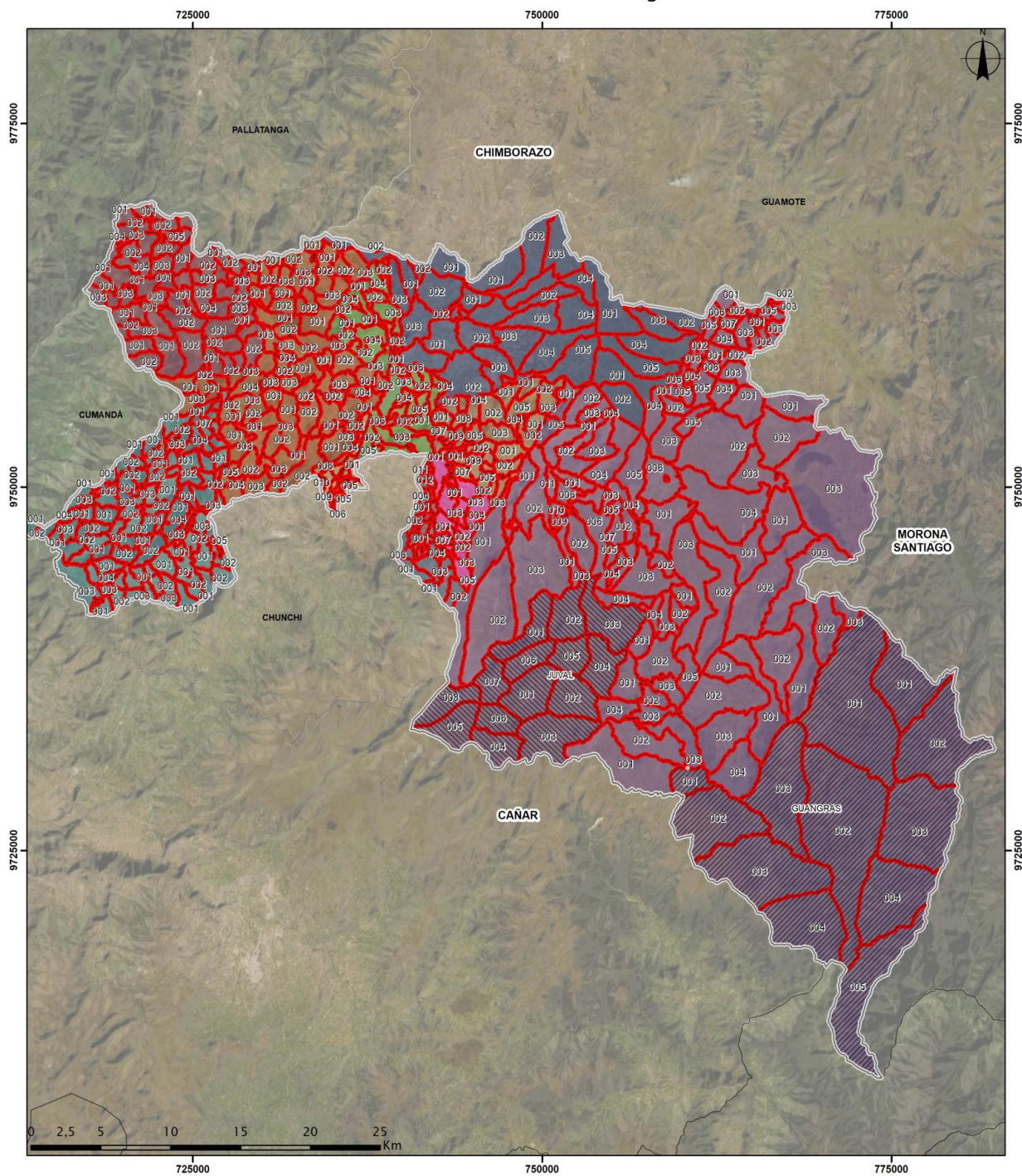
Parroquia	Número de zonas	Número de sectores
Achupallas	9	30
Alausí	3	9
Guasuntos	2	6
Huigra	8	35
Multitud	5	19
Pistishi	2	4
Pumallacta	2	4
Sevilla	3	6
Sibambe	7	25
Tixán	3	9

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAJÓ

Anexo 2. Estructura catastral Sectores

Escala de trabajo	Escala de impresión
250000	1:250.000
Proyección UTM WGS84 Zona 17 Sur	Fecha
	Noviembre 2021
Dirección de Planificación Unidad de Avalúos y Catastros	

Anexo3. Estructura catastral – Polígonos



Leyenda

Polígonos de la estructura catastral

Parroquia

 Achupallas	 Pistishi
 Alausí	 Pumallacta
 Guasuntos	 Sevilla
 Huigra	 Sibambe
 Multitud	 Tixán

Simbología

— Límite cantonal
— Límite provincial

Zonas de estudio

Guangras

Juval

Parroquia	Número de zonas	Número de sectores	Número de polígonos
Achupallas	9	30	142
Alausí	3	9	38
Guasuntos	2	6	32
Huigra	8	35	104
Multitud	5	19	57
Pistishi	2	4	29
Pumallacta	2	4	18
Sevilla	3	6	37
Sibambe	7	25	76
Tixán	3	9	32



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

**Anexo 3. Estructura catastral
Polígonos**

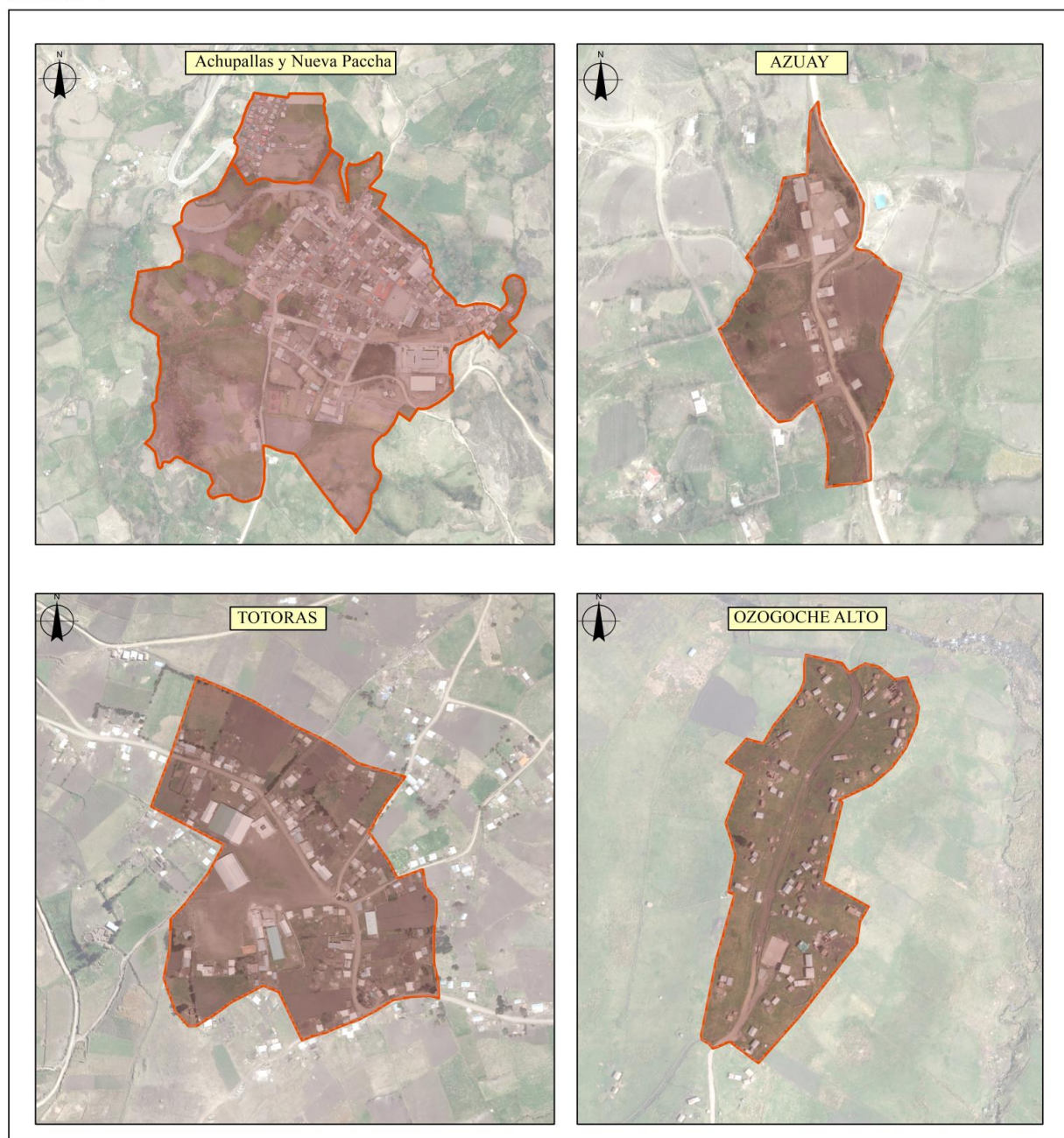
Escala de trabajo	Escala de impresión
250000	1:250.000

Proyección	Fecha
UTM WGS84 Zona 17 Sur	Noviembre 2021

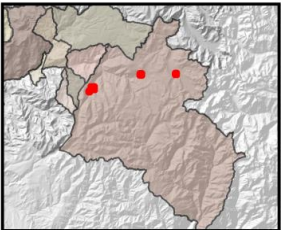
Dirección de Planificación
Unidad de Avalúos y Catastros

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

ANEXO 4



Ubicación respecto al Cantón



Simbología

 Limite Urbano

Leyenda

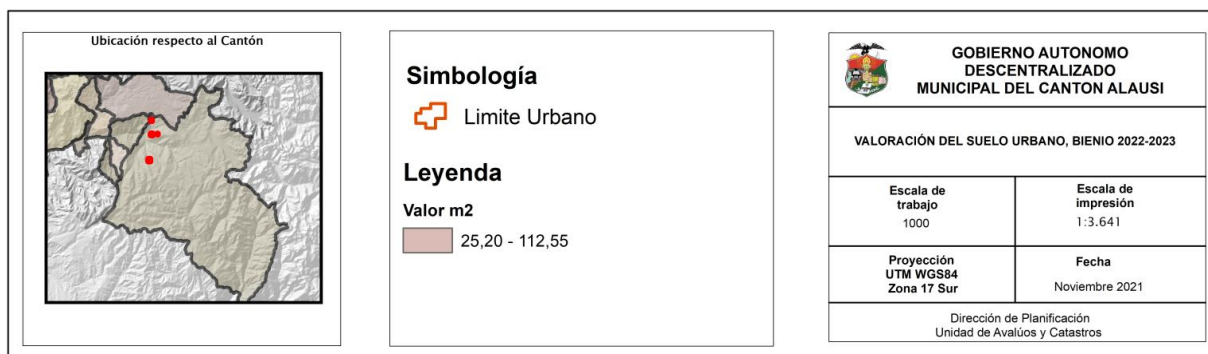
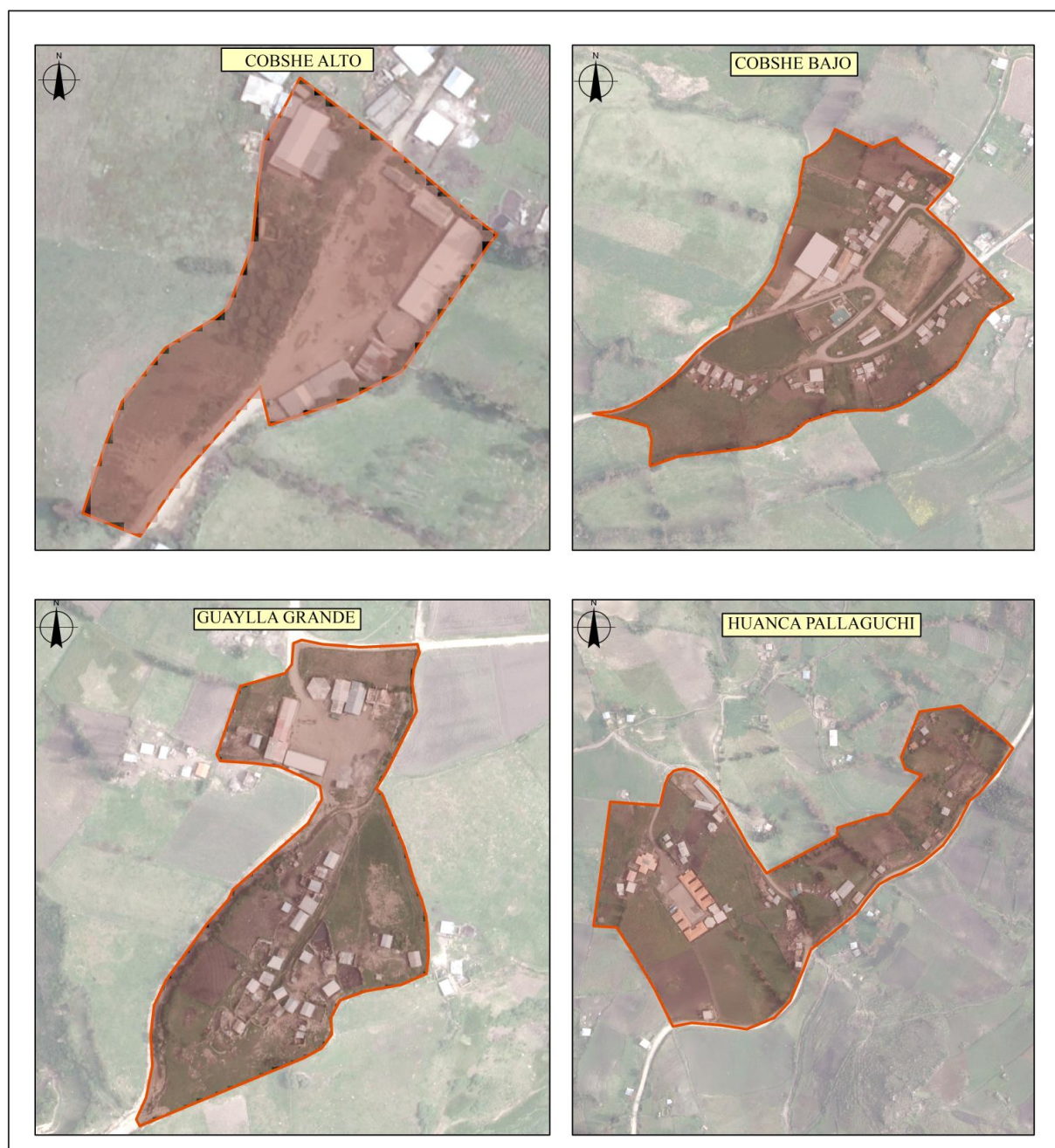
Valor m2

 25,20 - 112,55

 GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSI	
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023	
Escala de trabajo 1000	Escala de impresión 1:4.000
Proyección UTM WGS84 Zona 17 Sur	Fecha Noviembre 2021
Dirección de Planificación Unidad de Avalúos y Catastros	

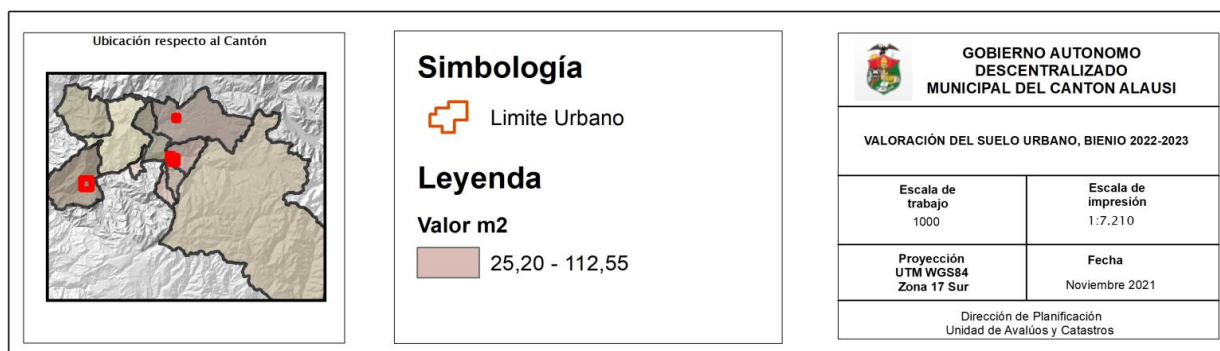
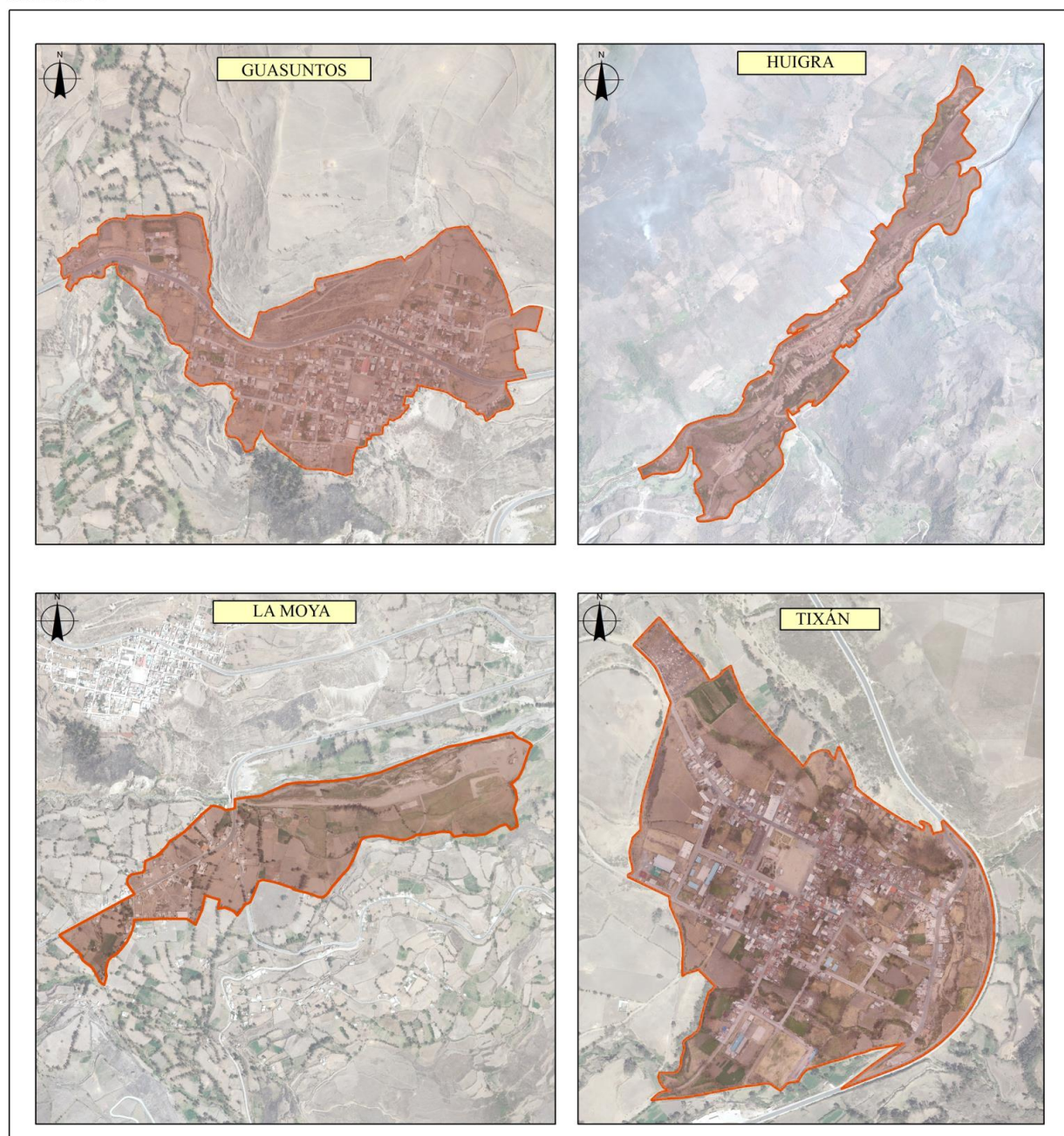
ANEXO 5

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023



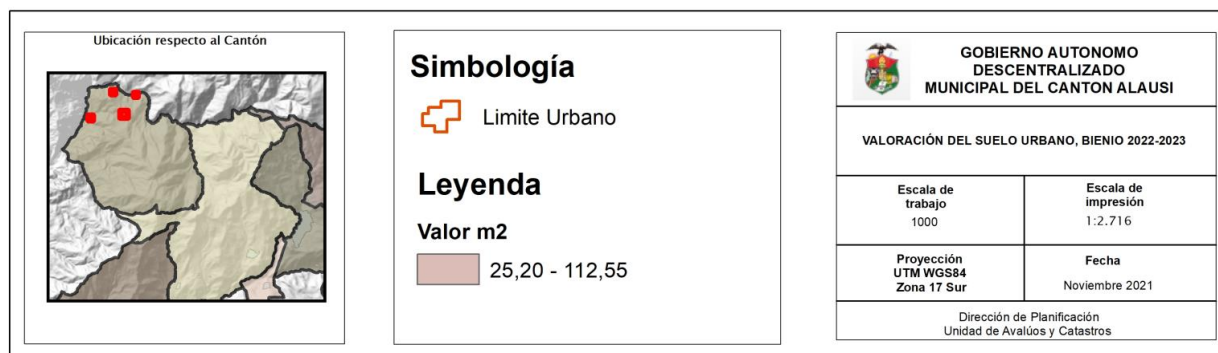
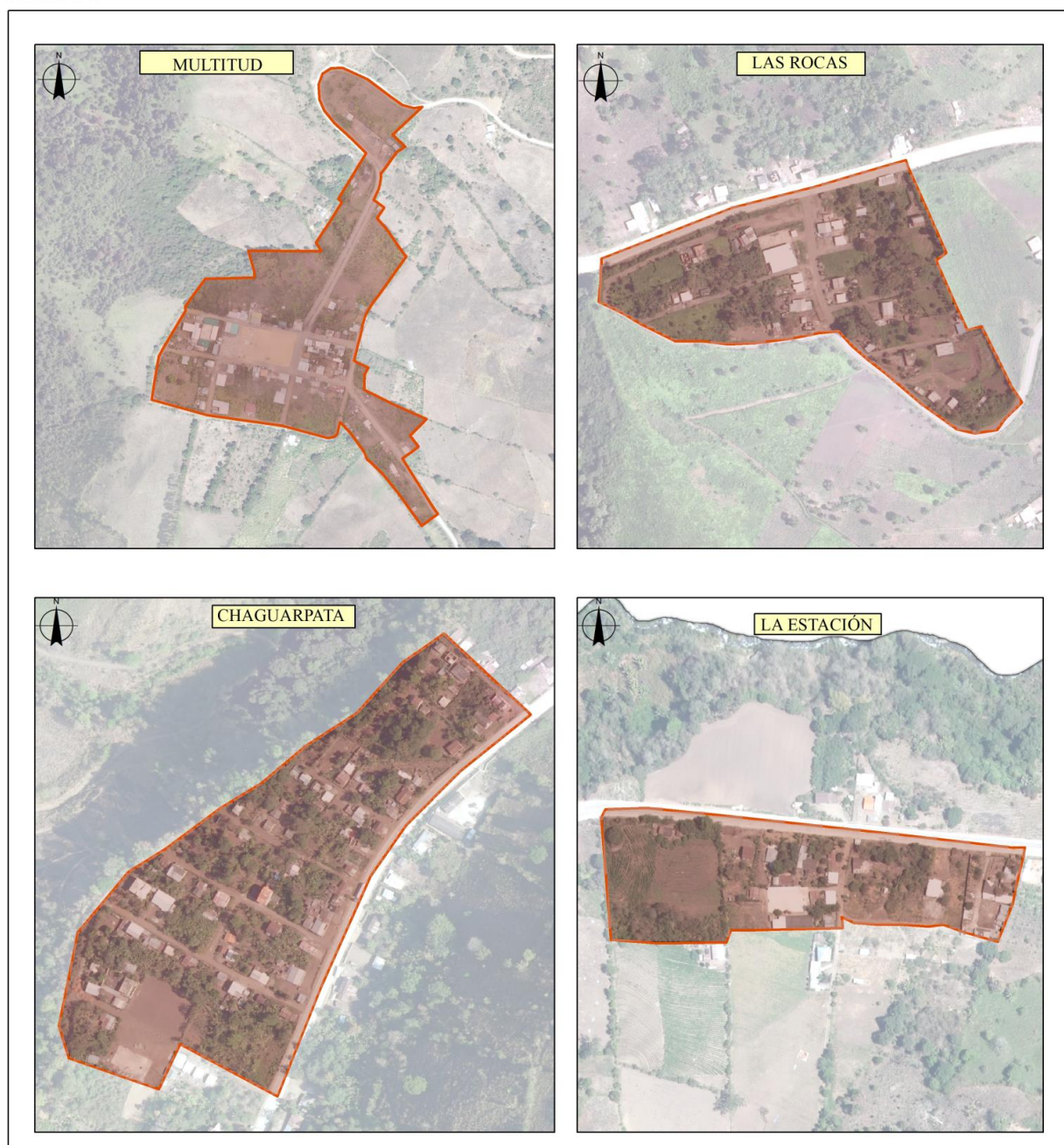
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

ANEXO 6



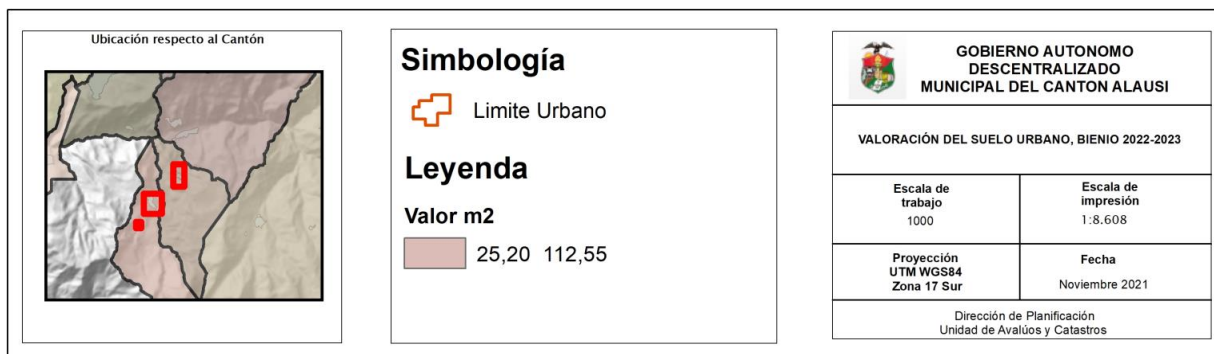
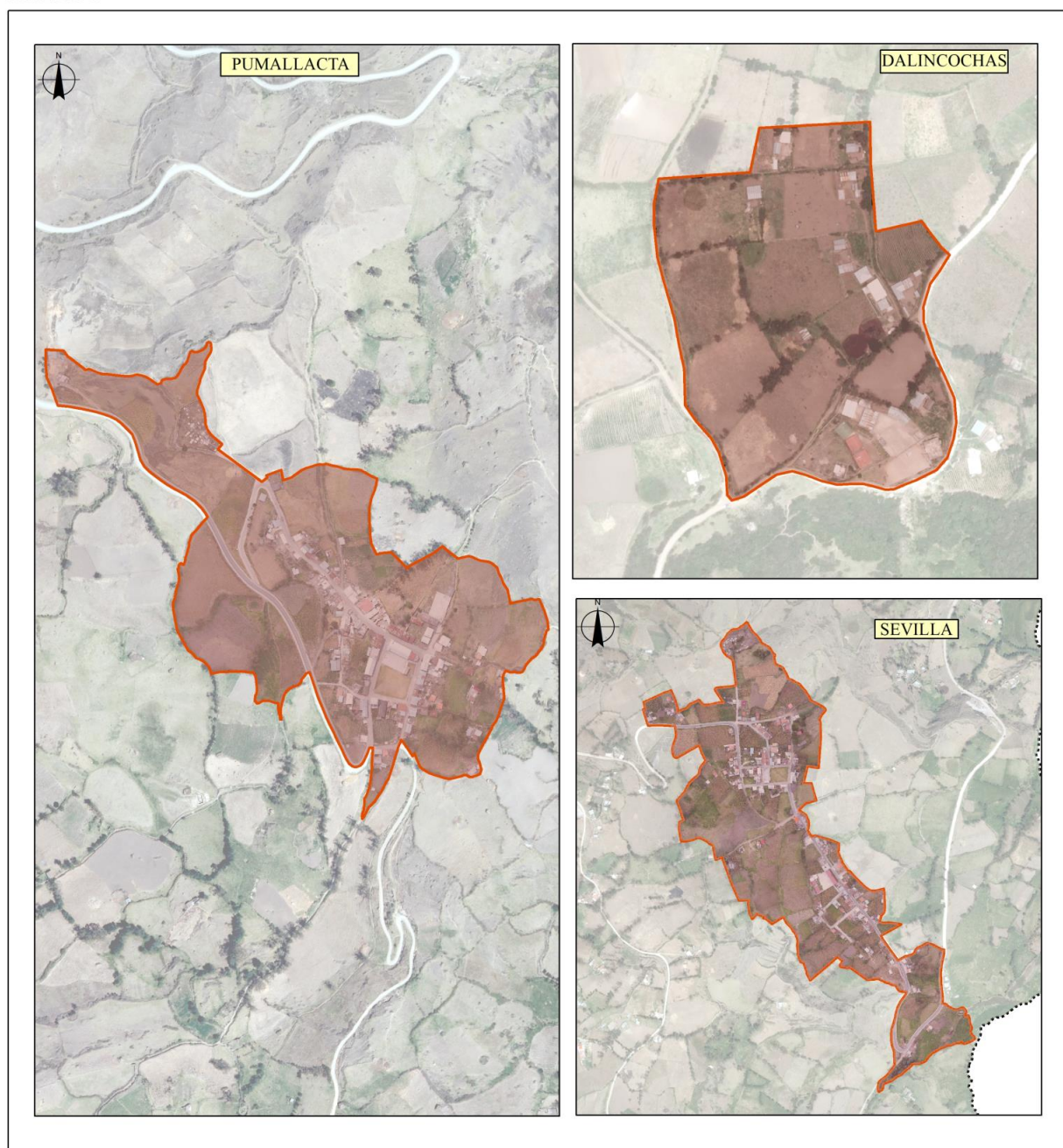
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

ANEXO 7



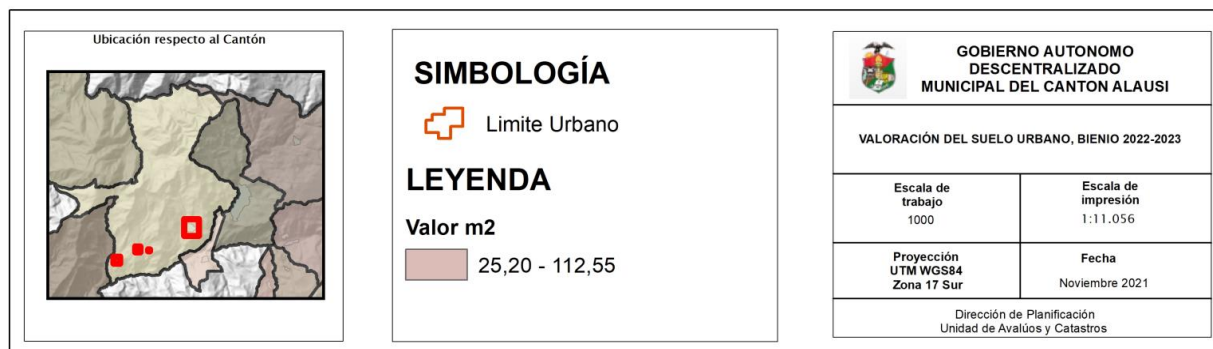
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

ANEXO 8



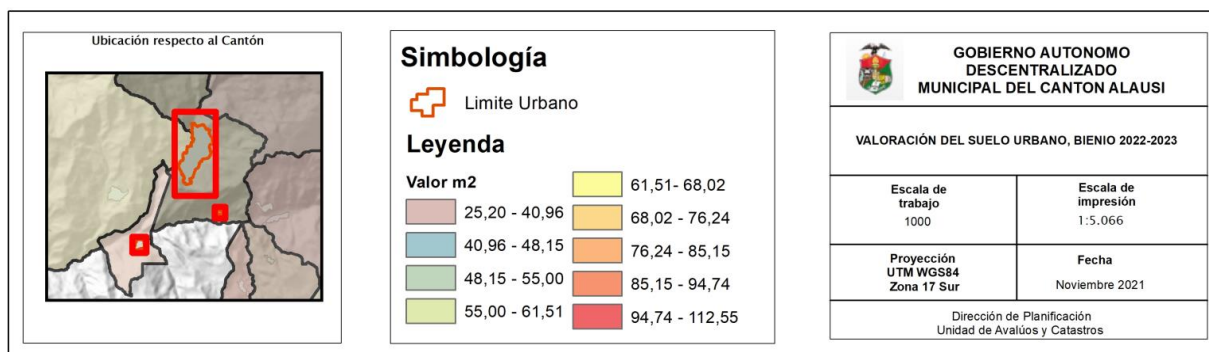
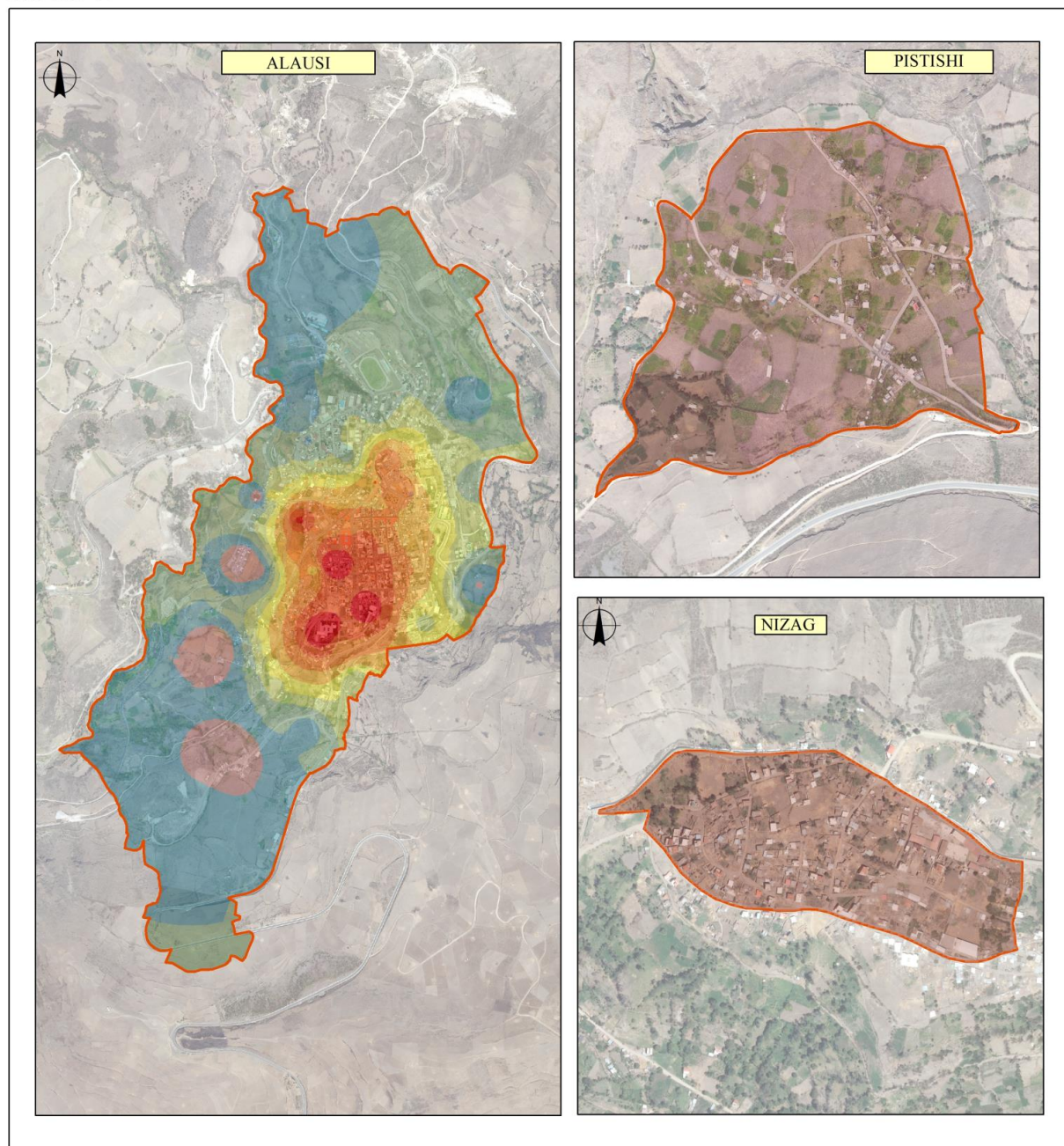
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

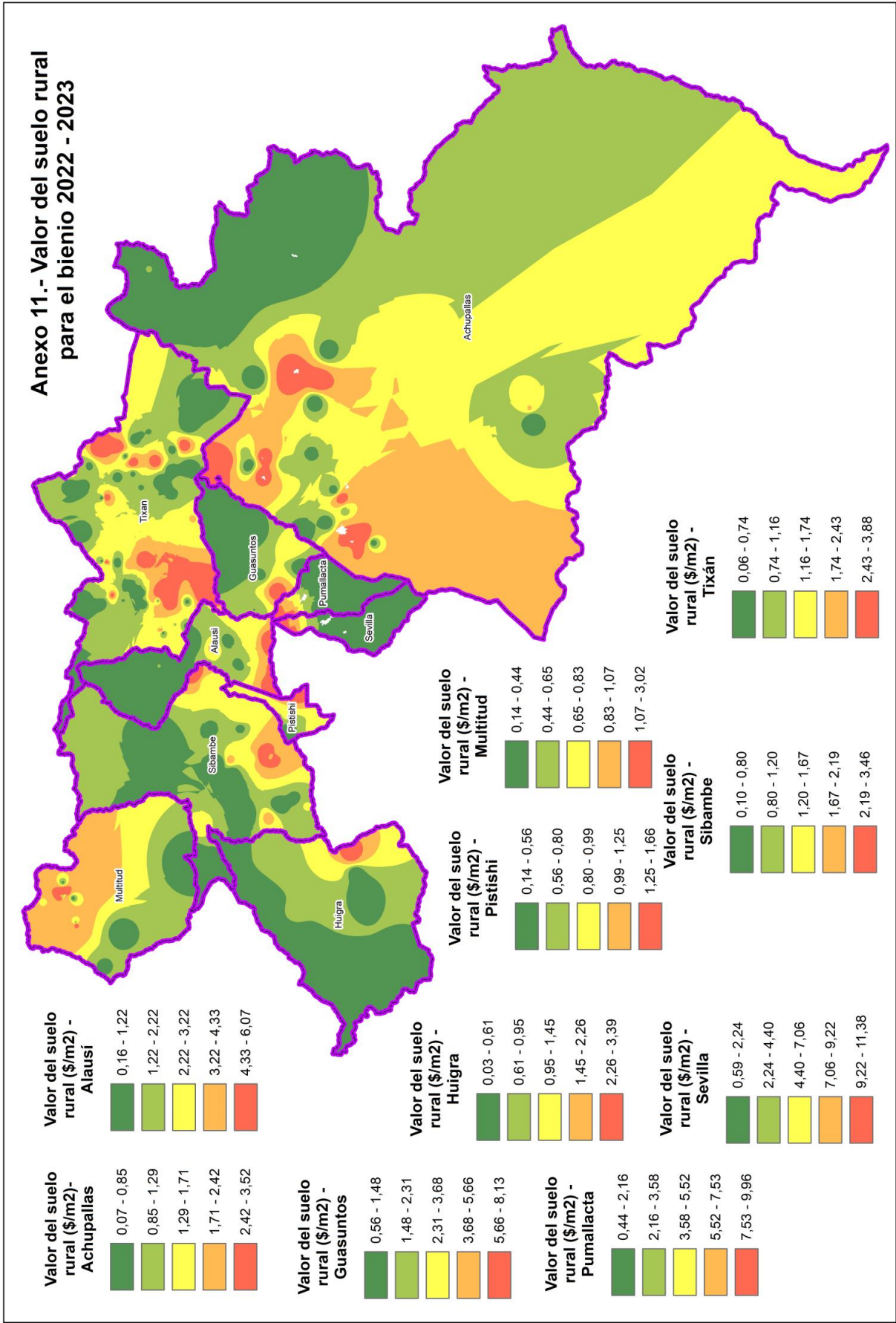
ANEXO 9



VALORACIÓN DEL SUELO URBANO, BIENIO 2022-2023

ANEXO 10







Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.