

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN ALAUSÍ

CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 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 normas 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 Art. 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 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**, la Constitución de la República del Ecuador, prescribe en el artículo 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales;

**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**, de acuerdo al Art. 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”*;

**Que**, el Art. 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 Art. 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 Art. 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: literal 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 corresponda: literal a) *“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”*. Literal d) *“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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario a su costa;

**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 el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que 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 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 Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que *“Las inversiones programas 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 87 del Código Tributario, señala que: *“La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo”*; y el Art. 89 *Ibídem* expresa: *“La determinación por el sujeto pasivo se efectuará mediante la correspondiente declaración que se presentará en el tiempo, en la forma y*

*con los requisitos que la ley o los reglamentos exijan, una vez que se configure el hecho generador del tributo respectivo”;*

**Que**, mediante Registro Oficial N° 169, del viernes 26 de enero de 2018, se publicó la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2018-2019;

En aplicación de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 7, 53, 54, 55 literal i); y, 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Tributario, expide la:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021.**

**CAPITULO I.  
DEFINICIONES.**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente a sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo los nevados perpetuos y las zonas de territorios situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.-** Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objetivo de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los municipios del país, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

#### **a) CODIFICACIÓN CATASTRAL.-**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales, dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL, y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL; las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir del 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir del 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir del 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

#### **b) LEVANTAMIENTO PREDIAL.-**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (ficha catastral), que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01 Identificación del predio;
- 02 Tenencia del predio;
- 03 Descripción física del terreno;
- 04 Infraestructura y servicios;
- 05 Uso de suelo del predio; y,
- 06 Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El municipio de cada cantón o distrito metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y Registrador de la Propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

## CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS.

**Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9.- NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la dirección financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personería jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos

115 del Código Tributario, y 383, 392 del COOTAD, ante el director financiero municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del gobierno municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO.**

**Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director financiero municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del RBU para todo el período del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Alausí, se implementará en base al Convenio suscrito entre las partes de conformidad con el artículo 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el artículo 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 R.O. No. 429,27 septiembre del 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la dirección financiera municipal ordenará a la unidad municipal 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 crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE 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. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La oficina de avalúos y catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.**

**Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza.

**Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD:

- a. El impuesto a los predios urbanos; y,
- b. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

##### **a) Valor de terrenos.**

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la

infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

### CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN

#### CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOG	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				INFRAESTRUC. COMPLEMENTARIA		SERVICIO MUNICIPAL		TOTAL	NUMERO DE MANZANAS
		Akant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acem y Bordillo	Asco Calles	Rec. Basura		
SH 1		99,12	100	98,62	84,63	96,48	90,34	96,34	96,48	95,25	29,00
		0,88	0,00	1,38	15,37	3,52	9,66	3,66	3,52	4,75	
SH2		99,00	99	97,46	30,13	73,84	72,51	55,33	77,29	75,61	51,00
		1,00	1,00	2,54	69,57	26,16	27,49	44,67	22,71	24,39	
SH3		97,24	97,24	97,55	29,15	20,08	40,22	24,19	23,23	53,61	73,00
		2,76	2,76	2,45	70,85	79,92	59,78	75,81	76,77	46,39	
SH4	COBERTURA	93,10	93,08	85,32	22,14	6,07	13,44	8,26	8,46	41,23	61,00
	DEFICIT	6,90	6,92	14,68	77,86	93,93	86,56	91,74	91,54	58,77	
SH5		67,27	67,27	66,20	23,63	7,17	8,50	11,00	11,17	32,78	24,00
		32,73	32,73	33,80	76,37	92,83	91,5	89,00	88,83	67,23	
SH6		28,72	28,72	62,15	24,14	10,83	10,00	12,41	12,48	23,68	29,00
		71,28	71,28	37,85	75,86	89,17	90,00	87,59	87,52	76,32	
SH7	COBERTURA	10,59	11,63	21,49	19,40	2,53	2,02	2,53	3,58	9,22	95,00
	DEFICIT	89,41	88,37	78,51	80,6	97,47	97,98	97,47	96,42	90,78	
CIUDAD	COBERTURA	70,72	70,99	75,54	33,36	31,00	33,86	30,01	33,24	47,34	362,00
	DEFICIT	29,28	29,01	24,46	66,64	69,00	66,14	69,99	66,76	52,66	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares y homogéneas, será la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**TABLA QUE SE GÉNERO DE ACUERDO A LAS 33 MANZANAS CON EL FACTOR DE 1 COMO MÁXIMO Y DE 0.90 COMO FACTOR MÍNIMO DE AJUSTE AL VALOR DEL SUELO DE CADA ZONA.**

MANZANA	LÍMITE SUPERIOR	VALOR M2	LÍMITE INFERIOR	VALOR M2
1	1,00	42,02	0,90	37,818
2	1,00	51,06	0,90	45,954
3	1,00	41,17	0,90	37,053
4	1,00	47,91	0,90	43,119
5	1,00	35,5	0,90	31,95
6	1,00	25,19	0,90	22,671
7	1,00	31,28	0,90	28,152
8	1,00	43,64	0,90	39,276
9	1,00	27,9	0,90	25,11
10	1,00	44,89	0,90	40,401
11	1,00	42,45	0,90	39,205
12	1,00	46,38	0,90	41,742
13	1,00	58,73	0,90	52,857
14	1,00	55,25	0,90	49,725
15	1,00	82,69	0,90	74,421
16	1,00	112,56	0,90	101,304
17	1,00	109,21	0,90	98,289
18	1,00	74,36	0,90	66,924
19	1,00	96,2	0,90	86,58
20	1,00	78,65	0,90	70,785
21	1,00	101,83	0,90	91,647
22	1,00	83,02	0,90	74,718
23	1,00	84,04	0,90	75,636
24	1,00	53,26	0,90	47,934
25	1,00	54,98	0,90	49,482
26	1,00	60	0,90	54
27	1,00	64,09	0,90	57,681
28	1,00	40,63	0,90	36,567
29	1,00	49,4	0,90	44,46
30				
31	1,00	41,58	0,90	37,782
32	1,00	64,27	0,90	37,422
33	1,00	64,27	0,90	57,843

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerá los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles, como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO.	1.0 a 0.94
1.2.- FORMA.	1.0 a 0.94

1.3.- SUPERFICIE.	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA.	1.0 a 0.95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.	1.0 a 0.95
2.2.- TOPOGRAFÍA.	1.0 a 0.95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA.	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE.	
ALCANTARILLADO.	
ENERGÍA ELÉCTRICA.	
3.2.-VÍAS	
ADOQUÍN.	1.0 a 0.88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS.	
BORDILLOS.	
TELÉFONO.	
RECOLECCIÓN DE BASURA.	
ASEO DE CALLES.	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la 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 para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO.

Vsh= VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL.

Fa= FACTOR DE AFECTACIÓN.

S = SUPERFICIE DEL TERRENO.

#### b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y

número de pisos. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



**Factores Rubros de Edificación del predio**

Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,215	No tiene	0,000	No tiene	0,000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,076	Madera Común	0,412	Pozo Ciego	0,109
Píletes	1,4130	Madera Fina	1,423	Caña	0,161	Servidas	0,153
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,210	Madera Fina	2,501	Lluvias	0,153
Madera Común	0,7020	Tierra	0,000	Arena-Cemento	0,285	Canalización Combinado	0,549
Caña	0,4970	Mármol	3,521	Grafado	0,425		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,192	Clampado	0,404	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,121	Fibra Cemento	0,663	No tiene	0,000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,500	Fibra Sintética	2,212	Letrina	0,031
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,738	Estuco	0,404	Baño Común	0,053
Adobe	0,4680	Parquet	1,423			Media Baño	0,097
Tapal	0,4680	Vinil	0,365	Cubierta		Un Baño	0,133
		Duch	0,398	Arena-Cemento	0,310	Dos Baños	0,266
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablón / Gress		Fibra Cemento		Tres Baños	
No tiene	0,0000	Tabla	1,423	Tela Común	0,791	Cuatro Baños	0,532
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,649	Tela Vidrada	1,240	+ de 4 Baños	0,666
Hierro	0,5700			Zinc	0,422		
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliéstereno		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,000	Domos/Traslocidos		No tiene	0,000
Madera fina	0,6170	Madera Común	0,659	Rubery		Alambre Exterior	0,594
		Caña	0,380	Pala-Hojas	0,117	Tubería Exterior	0,625
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina		Cady		Empotradas	
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,424	Tenulo	0,409		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,240	Baldosa Cerámica	0,000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,995	Baldosa Cemento	0,000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,115	Azulejo	0,000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,235				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,668	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa cerámica	1,234	No tiene	0,000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Gráfado	1,136	Madera Común	0,642		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champado	0,634	Caña	0,015		
				Madera Fina	1,270		
<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio		1,662	
No tiene	0,0000	No tiene	0,000	Enrollable	0,863		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,497	Hierro-Madera	1,201		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,037	Madera Malla	0,030		
Caña	0,3600	Marmet	0,999	Tol Hierro	1,169		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,702				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,409	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,223	No tiene	0,000		
Piedra	0,6930	Baldosa cerámica	0,406	Madera Común	0,169		
Adobe	0,6050	Gráfado	0,379	Madera Fina	0,353		
Tapal	0,5130	Champado	0,209	Aluminio	0,474		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,237		
Fibra-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,305		
		No tiene	0,000	Madera Malla	0,063		
<b>Escalera</b>		Madera Común					
No Tiene	0,0000	Caña	0,015	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,149	No tiene	0,000		
Hormigón Cachepo	0,0851	Arena-Cemento	0,017	Hierro	0,185		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,103	Madera Común	0,087		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,060	Caña	0,000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,040	Madera Fina	0,409		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,031	Aluminio	0,192		
Madera Fina	0,0890	Baldosa cerámica	0,062	Enrollable	0,629		
Ladrillo	0,0440	Gráfado	0,000	Madera Malla	0,021		
Piedra	0,0600	Champado	0,000				
<b>Cubierta</b>		<b>Closets</b>					
Hormigón Armado	1,8600	No tiene		No tiene		0,000	
Hierro	1,3090	Madera Común		Madera Común		0,301	
Estercoestructura	7,9540	Madera Fina		Madera Fina		0,882	
		Aluminio		Aluminio		0,192	

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad

de valor en base al volumen de obra. Se establece la constante P1 en el valor de USD 200,00 y la constante P2 en el valor de USD 350,00 que permite el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO - RURAL							
AÑO	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0 - 2	1	1	1	1	1	1	1
3 - 4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5 - 6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7 - 8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9 - 10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11 - 12	0,84	0,83	0,82	0,83	0,83	0,74	0,78
13 - 14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15 - 16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17 - 18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19 - 20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21 - 22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23 - 24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25 - 26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27 - 28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29 - 30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31 - 32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33 - 34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35 - 36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37 - 38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39 - 40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41 - 42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43 - 44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45 - 46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47 - 48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49 - 50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28

51 - 52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53 - 54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55 - 56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57 - 58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59 - 60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61 - 64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65 - 68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69 - 72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73 - 76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77 - 80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81 - 84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85 - 88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE		CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0 - 2	1	0,84 A 0,30	0

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

VALORES METRO CUADRADO POR PARROQUIA					
<b>ACHUPALLAS</b>					
FID	FAC. ACC.	DIST. CENTRO	FAC. COMERCIAL	FAC. TOTAL	VALOR M2
111	0,80	0,90	0,80	0,576	11,23
112	0,80	0,90	0,80	0,576	14,04
113	0,80	0,90	0,80	0,576	12,17
114	0,80	0,90	0,80	0,576	13,10
115	0,80	0,90	0,80	0,576	10,43
116	0,80	0,90	0,80	0,576	13,10
117	0,80	0,90	0,80	0,576	11,23
<b>PUMALLACTA</b>					
17	0,80	0,95	0,80	0,608	13,83
18	0,80	0,95	0,80	0,608	13,83
19	0,80	0,95	0,80	0,608	13,17
20	0,80	0,95	0,80	0,608	12,85
21	0,80	0,95	0,80	0,608	12,18
<b>SEVILLA</b>					
12	0,80	0,95	0,85	0,646	13,56
13	0,80	0,95	0,85	0,646	16,53
14	0,80	0,95	0,85	0,646	16,40
15	0,80	0,95	0,85	0,646	16,66
16	0,80	0,95	0,85	0,646	15,00
<b>SIBAMBE</b>					
0	0,65	0,95	0,85	0,525	20,94
1	0,65	0,95	0,85	0,525	24,17
2	0,65	0,95	0,85	0,525	19,24
3	0,65	0,95	0,85	0,525	21,64
4	0,65	0,95	0,85	0,525	25,36
5	0,65	0,95	0,85	0,525	28,77
6	0,65	0,95	0,85	0,525	19,40
7	0,65	0,95	0,85	0,525	21,43
8	0,65	0,95	0,85	0,525	33,05
9	0,65	0,95	0,85	0,525	23,99
10	0,65	0,95	0,85	0,525	20,47
11	0,65	0,95	0,85	0,525	17,81

TIXÁN					
99	1,00	0,95	0,50	0,475	32,42
100	1,00	0,95	0,50	0,475	41,55
101	1,00	0,95	0,50	0,475	33,96
102	1,00	0,95	0,50	0,475	46,31
103	1,00	0,95	0,50	0,475	44,51
104	1,00	0,95	0,50	0,475	45,71
105	1,00	0,95	0,50	0,475	50,69
106	1,00	0,95	0,50	0,475	56,35
107	1,00	0,95	0,50	0,475	43,61
108	1,00	0,95	0,50	0,475	57,12
109	1,00	0,95	0,50	0,475	26,76
110	1,00	0,95	0,50	0,475	49,09
TOLTE					
92	0,50	0,95	0,65	0,309	21,41
93	0,60	0,95	0,65	0,371	20,87
94	0,60	0,95	0,65	0,309	23,41
95	0,70	0,95	0,65	0,432	25,29
96	0,80	0,95	0,65	0,494	26,04
97	0,70	0,95	0,65	0,432	29,41
98	0,70	0,95	0,65	0,432	26,54
GUASUNTOS					
47	0,85	0,95	0,60	0,485	28,34
48	0,85	0,95	0,60	0,485	27,56
49	0,85	0,95	0,60	0,485	26,77
50	0,85	0,95	0,60	0,485	28,55
51	0,85	0,95	0,60	0,485	27,08
52	0,85	0,95	0,60	0,485	31,10
53	0,85	0,95	0,60	0,485	29,55
54	0,85	0,95	0,60	0,485	28,35
55	0,85	0,95	0,60	0,485	27,16
56	0,85	0,95	0,60	0,485	30,43
57	0,85	0,95	0,60	0,485	28,34

HUIGRA					
30	0,85	0,90	0,60	0,459	36,05
31	0,85	0,90	0,60	0,459	28,76
32	0,85	0,90	0,60	0,459	38,12
33	0,85	0,90	0,60	0,459	42,26
34	0,85	0,90	0,60	0,459	42,14
35	0,85	0,90	0,60	0,459	37,81
36	0,85	0,90	0,60	0,459	37,46
37	0,85	0,90	0,60	0,459	29,58
38	0,85	0,90	0,60	0,459	29,44
39	0,85	0,90	0,60	0,459	30,21
40	0,85	0,90	0,60	0,459	25,81
41	0,85	0,90	0,60	0,459	32,57
42	0,85	0,90	0,60	0,459	29,46
43	0,85	0,90	0,60	0,459	29,46
44	0,85	0,90	0,60	0,459	28,69
45	0,85	0,90	0,60	0,459	28,69
46	0,85	0,90	0,60	0,459	17,90

MULTITUD					
23	0,80	0,90	0,60	0,432	19,88
24	0,80	0,90	0,60	0,432	20,18
25	0,80	0,90	0,60	0,432	21,07
26	0,80	0,90	0,60	0,432	19,66
27	0,80	0,90	0,60	0,432	19,66

**Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil (1 ‰) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El dos por mil (2 ‰) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con establecido en esta Ordenanza.

Este impuesto se deberá cobrar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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 por el COOTAD.

**Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.

**Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD, el impuesto a la propiedad rural.

**Art. 35.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 36.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01) Identificación predial;
- 02) Tenencia;
- 03) Descripción del terreno;
- 04) Infraestructura y servicios;
- 05) Uso y calidad del suelo;
- 06) Descripción de las edificaciones; y,
- 07) Gastos e Inversiones.

**Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ordenanza; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

### a) Valor de terrenos.

**Sectores homogéneos.-** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además, se considerará el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y, contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con las estructuras territoriales jerarquizadas permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

## SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON ALAUSI

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 5.2
3	SECTOR HOMOGENEEO 5.3
4	SECTOR HOMOGENEEO 6.3

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	3,684	3,234	3,029	2,579	2,21	1,474	1,228	532
SH 3.2	2,713	2,382	2,231	1,899	1,628	1,085	844	422
SH 4.3	2,123	1,863	1,745	1,486	1,227	849	660	330
SH 5.3	1,353	1,188	1,113	947	782	541	421	211

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica:

### COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

#### 1.- GEOMÉTRICOS:

##### 1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.60

REGULAR (POLIGONO PERFECTO)  
IRREGULAR (LADOS DESIGUALES)  
MUY IRREGULAR (NO TIENE FORMA)

##### 1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL  
CABECERA CANTONAL  
CABECERA PARROQUIAL  
ASENTAMIENTO URBANOS

##### 1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500  
0.0501 a 0.1000

0.1001	a	0.1500
0.1501	a	0.2000
0.2001	a	0.2500
0.2501	a	0.5000
0.5001	a	1.0000
1.0001	a	5.0000
5.0001	a	10.0000
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de 500.0001		

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.80**

- PLANA PENDIENTE.
- LEVE PENDIENTE.
- MEDIA PENDIENTE.
- FUERTE.

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**1.00 A 0.60**

- PERMANENTE.
- PARCIAL.
- OCASIONAL.
- NINGUNA.

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.60**

- PRIMER ORDEN.
- SEGUNDO ORDEN.
- TERCER ORDEN.
- HERRADURA FLUVIAL.
- LÍNEA FÉRREA.
- NO TIENE.

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.-TIPO DE RIESGOS**

**1.00 A 0.70**

- DESLAVES.
- HUNDIMIENTOS.
- VOLCÁNICO.
- CONTAMINACIÓN.
- HELADAS.
- INUNDACIONES.
- VIENTOS.
- NINGUNA.

**5.2.- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

- LEVE.
- MODERADA.
- SEVERA.

**5.3.- DRENAJE****1.00 A 0.96**

EXCESIVO.  
 MODERADO.  
 MAL DRENADO.  
 BIEN DRENADO.

**6.- SERVICIOS BÁSICOS****1.00 A 0.942**

5 INDICADORES.  
 4 INDICADORES.  
 3 INDICADORES.  
 2 INDICADORES.  
 1 INDICADOR.  
 0 INDICADORES.

Las particularidades físicas de cada terreno, predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la 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 hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno:

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO.

S= SUPERFICIE DEL TERRENO.

Fa= FACTOR DE AFECTACIÓN.

Vsh= VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO.

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS.

CoT= COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA.

CoAR= COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO.

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN.

CoCS= COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO.

CoSB= COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: valor de terreno = valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie.

**b) Valor de edificaciones.-**

Se considera el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

**Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumará los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 2 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 41.- 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al director financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto del año inmediato siguiente.

**Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** 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.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**PRIMERA.-** Los trámites de revalorización de la propiedad se simplificarán de acuerdo a los subprocesos de las unidades correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

**SEGUNDA.-** La exoneración del pago predial rural se aplicará conforme lo dispuesto en el Art. 520 COOTAD.

**TERCERA.-** Deróguese la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2018-2019, publicada en el Registro Oficial N° 169, el viernes

26 de enero de 2018. Y las demás ordenanzas y resoluciones que se contrapongan a la presente Ordenanza.

**CUARTA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, y será publicada en el dominio web de la municipalidad y en el Registro Oficial.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

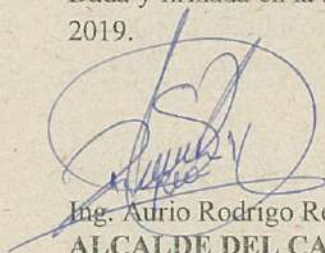
**PRIMERA.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, el concejo cantonal podrá mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD.

Los estímulos establecidos en la presente disposición tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la presente ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a través de la unidad correspondiente actualizará el catastro urbano y rural del cantón Alausí.

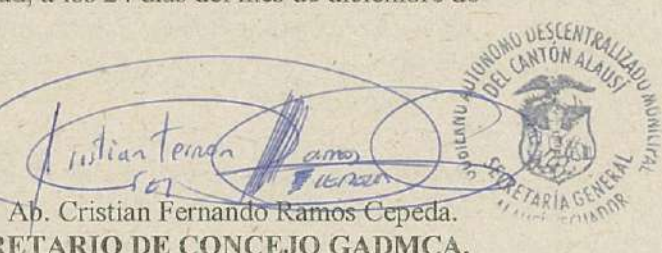
Dada y firmada en la sala de sesiones de la municipalidad, a los 24 días del mes de diciembre de 2019.




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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ  
ALCALDIA  
ALAUSÍ - ECUADOR



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.  
**SECRETARIO DE CONCEJO GADMCA.**




GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ  
SECRETARIA GENERAL  
ALAUSÍ - ECUADOR

**CERTIFICACIÓN:** Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda, Secretario de Concejo, certifico que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de concejo, el día martes 17 de diciembre de 2019, y en segundo debate en sesión ordinaria el día martes 24 de diciembre de 2019.

Alausí, 24 de diciembre de 2019.



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.  
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ  
SECRETARIA GENERAL  
ALAUSÍ - ECUADOR

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, viernes 27 de diciembre de 2019. De conformidad con lo que dispone los artículos 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021, en la Gaceta Municipal, Página Web Institucional y en el Registro Oficial.

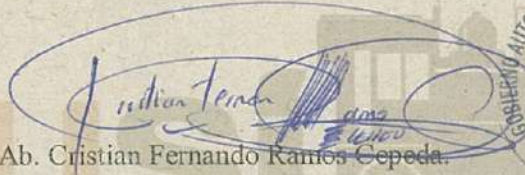


Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes.

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



SECRETARÍA DE CONCEJO. Alausí, viernes 27 de diciembre de 2019, sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la presente ordenanza el Ing. Aurio Rodrigo Rea Yanes, Alcalde del cantón Alausí.



Ab. Cristian Fernando Ramos Cepeda.

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA.**

