



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.

EXPOSICION DE MOTIVOS

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO DEL AÑO 2024-2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ.

Se fundamenta en el aspecto técnico con el MEMORANDO #76445 (M: DP-UAC-2023-0574) de fecha 2023-12-07 emitido por la Arq. Sandra Valverde Franco, donde menciona que, conforme a la valoración de suelo urbano y rural, realiza el estudio de mercado inmobiliario a través de las minutas que reflejan las trasferencias de dominio por compras y ventas que se hayan realizado en los últimos 12 meses en el área urbana y rural de cantón.

Análisis que recoge en su predominancia valores estrictamente ligados al avalúo catastral enmarcándose que solo se puede analizar claves depuradas, impidiendo obtener valores comerciales reales a nivel cantonal y manteniendo el mismo avalúo del año anterior. Por lo que no se podría dar cumplimiento con lo mencionado con la información obtenida en el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

El estudio de mercado refleja valores similares o con una mínima variación a la valoración catastral actual. Quedando solo el camino del análisis de ofertas de venta que se encuentren en IN SITU en el Cantón Alausí, este particular sería el medio para poder plasmar la ordenanza del próximo Bienio. Por otra parte, se realiza actualización de la información catastral de manera continua y permanente a través de los procesos de compra y venta, fraccionamientos, subdivisiones, regularizaciones, actualizaciones catastrales; que realiza diariamente la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Por otra parte, la comisión de legislación después de la revisión al proyecto de ordenanza emite la pertinencia y viabilidad legal para que la ordenanza sea tratada por el pleno del concejo cantonal de Alausí, para que posterior a las deliberaciones en las instancias pertinentes de ser procedente sea aprobada por el mismo, como se encontraba elaborada en el año 2022-2023 conforme al artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que dispone al concejo municipal con la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal para expedir ordenanzas cantonales.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

También consideran las 9 parroquias rurales y la urbana que han tenido problemas por afectaciones de riesgos como fue el evento ocurrido el 26 de marzo del 2023 en la parroquia Matriz en la comunidad Casual, Barrios La Esperanza, Control Norte, Pircapamba, Nuevo Alausí, Buha, determinando que desean mantener la ordenanza del año anterior sin cambio alguno. Debido a la situación del análisis técnico de mercado y a la situación de las personas damnificadas por estas catástrofes naturales. Motivo suficiente para ser unánimes en la decisión de mantener la ordenanza del año anterior para el nuevo bienio.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.” Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

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 Art. 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, 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 2 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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.” 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 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 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 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: l) 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: 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; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 3 d) Expedir acuerdos





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 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. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, en aplicación al Art. 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, el Artículo 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 o 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.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala que: Los Gobiernos autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los 7 recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala.- Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481. del COOTAD, en lo siguiente; que, “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social 8 para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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, 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;





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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

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 2024-2025 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 2024-2025 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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)





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	Edificación no habitada	1,05
1.3	Edificación en construcción	0,95
1.4	Botadero de basura de uso público	1,25
2.0	Usos no urbanos (Agrícola, minas, etc.)	1,25
3.0	Industria, manufactura, artesanía	1,15
4.0	Instalación de infraestructura (agua y electricidad)	1,05
5.0	Vivienda	0,9
6.0	Comercio	1,1
7.0	Comunicaciones (teléf., correo, aeropuerto)	1,05
8.0	Establecimientos financieros	1,15
9.1	Administración pública y defensa	1
9.2	Servicios sociales y comunales	1
9.3	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc.)	1,1
9.4	Servicios personales (zapatería, mecánica, etc.)	1,15
9.5	Equipamiento comunal (parque, mercado, 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	Adoquín/adocreto	1
5	Asfalto	1,05
6	Hormigón hidráulico	1,1
7	Otro	0,95
8	Sin información	1

Tabla 4: Tipo de acceso al lote





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Id	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	100	1
2	100.01	300	0,95
3	300.01	1000	0,9
4	1000.01	5000	0,85
5	5000.01	10000	0,8
6	10000.01	30000	0,75
7	30000.01	99999999	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
7	Red pública entubada	0,95
8	Sin información	1





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	Escarpado hacia arriba	0,85
5	Escarpado 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 (TaI)

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 (TaI)

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%	0,60
3	Zona inundable + 50%	0,35
4	Falla geológica leve	0,65
5	Falla geológica moderada	0,40
6	Falla geológica grave	0,10
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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	0,90
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	0,90
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:

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 = $D_{\text{max}}+D_{\text{min}}$

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

FACTOR GRADO 2:

$\text{Fsb2} = (\text{Fagua} + \text{Falc} + \text{Fenerg}) / 3$

$\text{Fvia2} = \text{Fvía}$

$\text{Fdu2} = (\text{Fgdu} + \text{Fpa}) / 2$

$\text{Fus2} = \sum (((\text{Fus} + \text{Fuse}) / 2) * \text{PorcentajeÁrea})$

F2= $((\text{Fsb2} + \text{Fvia2} + \text{Fdu2}) / 3) * \text{Fus2}) * \text{FcorrecciónGrado2}$





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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

FACTOR GRADO 3:

$Fil3 = (Fimp + Floc) / 2$
 $Frel3 = \sum (Frel * PorcentajeÁrea)$
 $Ftsu3 = \sum (Ftsu * PorcentajeÁrea)$
 $Fcf3 = (Ftop + Frel3 + Ftsu3) / 3$
 $Face3 = Face$
 $F3 = ((Fil3 + Face3) / 2) * Fcf3 * FcorreccionGrado3$
Donde: Fimp =FactorImplantación
Floc=FactorLocalización
Frel=FactorRelieve
Ftsu=FactorTipoSuelo
Ftop=FactorTopografía
Face=FactorAceras

FACTOR GRADO 4:

$Fmeal4 = (Fmed + Falum) / 2$
 $F4 = (((Fff + Finter + Fmeal4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado4$
Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar
Falum=FactorAlumbrado
Fff=FactorFrenteFondo
Ffor=FactorFormaTerreno

FACTOR GRADO 5:

$F5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado5$
Donde: Frec =FactorRecolecciónBasura
Ftel=FactorRedTelefónica
Finter=FactorInternet
Ftrans=FactorTransporte

AvalúoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	NOMBRE 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha futbol pequeña ces	3.2
07	Cancha indor cemento	2.4
08	Cancha de volleyball	2
09	Cancha de tenis	2.4
10	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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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

Años		Factor
Desde	Hasta	
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
+ 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 ibidem, 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	0.30
210000-1000000	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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 instalacion	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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	$\text{Factor}=(\text{valor}*1.96) /1.1$
2	500	1000	$\text{Factor}=(\text{valor}*1.73) /1.1$
3	1000	2000	$\text{Factor}=(\text{valor}*1.48) /1.1$
4	2000	2500	$\text{Factor}=(\text{valor}*1.2) /1.1$
5	2500.01	5000	$\text{Factor}=(\text{valor}*1.1) /1.1$
6	5000	10000	$\text{Factor}=(\text{valor}*1) /1.1$
7	10000	50000	$\text{Factor}=(\text{valor}*0.86) /1.1$





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

8	50000	100000	Factor=(valor*0.79) /1.1
9	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 tiene	0.92
2	A cielo abierto	0.96
3	Rio o quebrada	1.1
4	Red publica	1
5	Pozo séptico	0.94
6	Sin información	1

Tabla 42: Servicio de alcantarillado (Red)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (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)





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 (Instalacion 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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. –

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

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

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

$\text{FactorDestinoEconómico} = \text{FactorDestinoEconómico}$.

$\text{FactorServicios} = (\text{FactorVías} + \text{FactorEnergía} + \text{FactorAgua} + \text{FactorAlcantarillado} + \text{FactorRiego} + \text{FactorTeléfono} + \text{FactorBasura}) / 7$

$\text{FactorLoteFísico} = (\text{FactorRelieve} + \text{FactorErosión}) / 2$

$\text{AvalúoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * (\text{FactorUso} * \text{FactorDestinoEconómico} * (\text{FactorServicios} * \text{FactorLoteFísico}) / 2] * \text{factorTamano} * \text{FactorRiesgos}$

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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	NOMBRE 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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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

Tabla 52: Materiales de construcción - precios

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 baños	1.3
06	Mas de 4 baños	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-turno	1.4





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

05	Barbacoa	1.2
06	Cancha futbol pequeña ces	3.2
07	Cancha indor cemento	2.4
08	Cancha de volleyball	2
09	Cancha de tenis	2.4
10	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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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	0.60
04	Obsoleto	0.30
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*Factor Terminados.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

$$\text{AvalúoFinal Piso} = (\text{AvalúoPisoConstrucción}) * (((\text{FactorAcabados} + \text{Factor instalaciones}) / 2) * \text{FactorEstado}) * \text{depreciación}.$$

$$\text{AvalúoTotalConstrucción} = \text{Sumatoria de avalúos individuales de cada piso}.$$

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	1.50
5900-8100	1.25
8100-80000	0.70
80000-100000	0.60
100000-350000	0.30
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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 realicen 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Se aplicará la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Para tramitar el reavalúo se contará con el informe técnico que para el efecto emita la Unidad de Avalúos y Catastros, mismo que deberá regirse 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.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

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 2024 y 2025 hasta el 31 de diciembre de cada año.

Tercera.- Los predios afectados por el desastre natural del 26 de marzo del 2023 en el Cantón Alausí, estarán exonerados del pago del impuesto predial, contribución al cuerpo de bomberos, servicios técnicos administrativos, recargo por solares no edificadas, contribución por mejoras, servicios básicos y tasa por recolección de basura. Para el cumplimiento de esta disposición, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará los predios afectados dentro de la denominada zona cero.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Deróguese todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la ORDENANZA PARA LA VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON ALAUSI.

Segunda.- Deróguese la RESOLUCION DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSI No. SCM-2023-0042-R del 28 de marzo del 2023.

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 la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 21 días del mes de diciembre del 2023.

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ

Ab. Galo Quisatasi Cayo
SECRETARIO DE CONCEJO GADMCA

CERTIFICACIÓN: Abg. Galo Quisatasi Cayo, Secretario de 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 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión Ordinaria de Concejo celebrada el día martes 19 de diciembre de 2023; y en segundo debate en sesión Extraordinaria de Concejo realizada el día jueves 21 de diciembre de 2023.





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

Alausí, 21 de diciembre de 2023

Abg. Galo Quisatasi Cayo
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN ALAUSÍ**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.
Alausí, viernes 22 de diciembre de 2023. 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 PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, en el Registro Oficial y Página Web Institucional.

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

SECRETARÍA DE CONCEJO. - Sancionó, firmó y ordenó 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 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, el Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco, Alcalde del Cantón Alausí, a los veinte y seis días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres, siendo las 08H00.

Abg. Galo Quisatasi Cayo
**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN ALAUSÍ**





GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Por un Alausí diferente

