



## EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE ALAUSÍ

### CONSIDERANDO

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que, la Municipalidad realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, en materia de Hacienda a la Administración Municipal le compete formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el Cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

Que 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. Este valor constituye el valor intrínseco propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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

En uso de las facultades conferidas en los numerales **1 y 23 del Art. 63 de la ley Orgánica de Régimen Municipal**,

### EXPIDE:

#### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTON ALAUSI PARA EL BIENIO 2010-2011.**

**Art. 1.- OBJETO.-** Los propietarios de bienes inmuebles ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del Cantón Alausí se hallan obligados al pago del impuesto a los predios urbanos.

**2.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto al predio urbano es el Municipio del Cantón Alausí.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria por las zonas urbanas y rurales, se considera incluido para efectos tributarios en la zona donde quedará más de la mitad de su valor comercial.

**3.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas



Municipalidad de Alausí  
DPTO. DE OO. PP. MUNICIPALES  
**RECIBIDO**  
Fecha: 3 FEB 2011  
Hora: 16:40



naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y de más entidades aunque careciesen de personería jurídica, tal como lo establece los Art. 23, 24 y 25 del Código Tributario.

Se consideran sectores urbanos aquellos que cuenten con servicios municipales como los de agua potable, alcantarillado, aseo público, y otros semejantes.

Son responsables del pago del impuesto a la propiedad urbana y sus adicionales quienes, sin ser obligados directos tengan esa calidad en los casos señalados en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y el Código Tributario.

**4.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Entiéndase por valor de la propiedad el que corresponda a la suma de valor del suelo y de las construcciones que se hayan edificado sobre el, siendo este el que servirá de base para la determinación del impuesto al predio urbano, tomando en cuenta los elementos comprendidos en el segundo artículo innumerado a continuación del Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

Para establecer el valor de la propiedad se consideran en forma obligatoria los siguientes elementos:

- A) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie 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.

Los Predios urbanos de esta manera serán valorados mediante la aplicación de los elementos anteriormente detallados, en base a la información componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describe a continuación.

#### a) Valor de los terrenos.-

Para la Municipalidad de San Pedro de Alausí, se ha determinado el siguiente plano del valor de la tierra:

#### PREDIO UNITARIO BASE DEL SUELO

MANZANA 1 color anaranjado)	110 USD /m2 EN ADELANTE
MANZANA 2 (Color amarillo)	60 USD/m2 a 109 USD/m2
MANZANA 3 (color verde)	20 USD/m2 a 59 USD/m2
MANZANA 4 (color celeste)	10 USD/m2 a
MANZANA 5 (color azul)	1 USD/m2 A 8 USD/m2





El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectada por los siguientes factores de aumento o reducción: **TOPOGRAFICOS**; A nivel, Bajo nivel, Sobre nivel accidentado y escarpado. **GEOMETRICOS**; Localización, forma superficie, relación dimensiones frente y fondo, **ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfono, recolección de basura y aseo de calles: como se indica en el siguiente cuadro:

## CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

### 1.- GEOMETRICOS

- 1.1 Relación frente/fondo
- 1.2 Forma
- 1.3 Superficie
- 1.4 Localización de la manzana

### 2.- TOPOGRAFICOS

- 2.1 Características del suelo
- 2.2 Topografía

### 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

- 3.1 Infraestructura básica
  - 3.1.1 Agua Potable
  - 3.1.2 Alcantarillado
  - 3.1.3 Energía Eléctrica

### 3.2 VIAS.-

- 3.2.1 Adoquín
- 3.2.2 Hormigón
- 3.2.3 Asfalto.
- 3.2.4 Piedra
- 3.2.5 Lastre
- 3.2.6 Tierra

### 3.3 Infraestructura complementaria y servicios

- 3.3.1 Aceras
- 3.3.2 Bordillos
- 3.3.3 Teléfono
- 3.3.4 Recolección de basura
- 3.3.5 Aseo de calles
- 3.3.6 Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación 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.
- 3.3.7 De esta manera el valor comercial individual del terreno esta dado por el metro cuadrado localizado en el plano del valor de la tierra multiplicado por el factor de afectación de: Características del suelo, relación frente/ fondo, forma,





superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

De esta manera el valor comercial individual del terreno esta dado por el metro cuadrado localizado en el plano del valor de la tierra multiplicado por el factor de afectación de; Características del suelo, relación frente/ fondo, forma, superficie y localización en la manzana, 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 aplicarán los siguientes criterios:

Valor del terreno = Valor base por factores de aumento o reducción por superficie.

## b) Valor de las edificaciones

Se establecerá 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 evaluada a costos actualizados en las que constara los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y numero 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 eléctricos. Otras inversiones; sauna, turco hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistemas y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

## c) Método de reposición

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 edificaciones a los que se les asignará los índices de participación. Además de define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicara el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además a los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable a reparar y obsoleto.

**Art. 5.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el valor de la propiedad prevista en la Ley; Art. 312 LORM**

**Art. 6.- DEDUCCIONES Y REBAJAS.-** Determinadas la base imponible se considerara las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por la Ley, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.





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

**Art. 7. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicara la tarifa 1 x 1000, para las cabeceras parroquiales de Achupallas, Huigra, Guasuntos, Tixán, Sevilla, Pumallacta, Sibambe, Multitud y Pistishi, y el 1 x 1000 para la Parroquia Matriz del Cantón, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 8.- RECARGOS E IMPUESTOS ADICIONALES.-** Para la determinación de los recargos a solares no edificados establecidos en los Art. 318 y 319 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal así como de los impuestos adicionales, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Los solares no edificados ubicados en zonas urbanas, pagarán un recargo anual del dos por mil que se cobrara sobre el valor de la propiedad hasta que se realice la edificación;
- b) Los Solares no edificados ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán el impuesto adicional del uno por mil sobre el avalúo imponible. Este impuesto será efectivo transcurrido un año desde la declaración como zona de promoción inmediata.  
Deberán considerarse las rebajas o exoneraciones contenidas en el **Art. 318** de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- c) Las construcciones obsoletas situadas en zonas de promoción inmediata, pagaran el impuesto adicional del dos por mil sobre el avalúo imponible. Este impuesto se hará efectivo transcurrido un año desde la respectiva notificación; y,
- d) El impuesto adicional para el cuerpo de bomberos, por considerar la Municipalidad que es una institución de beneficio colectivo, se compromete aplicar un porcentaje equivalente **al 0,15 al 1.000 sobre el** valor imponible de la propiedad urbana de acuerdo a lo que establece la tercera disposición transitoria de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art.9.- EXONERACIONES.-** Están exentas del pago del impuesto a la propiedad urbana y sus adicionales, los considerados en los **Art. 326 y 327** de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 10.- EMISION DE LOS TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los Catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará al área de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, siendo estos refrendados por la Dirección Financiera registrados y debidamente contabilizados, pasaran a la oficina de recaudación municipal para su cobro.





# Gobierno Municipal del Cantón Alausí

Juntos a la transformación.... El desarrollo de Alausí es de todos

**Art. 11.- PAGO.-** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán afectarse desde el 1 de enero cada año aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizara el pago a base del catastro 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 siguiente tabla.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de Enero	10%
Del 16 al 31 de Enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 8 de febrero	7%
Del 1 al 15 de Marzo	6%
Del al 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 anual** sobre el impuesto principal de conformidad con el **Art. 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal**, de acuerdo a la siguiente escala:

Del 1 al 31 de julio	5,83%
Del 1 al 31 de Agosto	6,66%
Del 3 al 30 de Septiembre	7,49%
Del 1 al 31 de Octubre	8,33%
Del 1 al 30 de Noviembre	9,16%
Del 1 al 31 de Diciembre	10%

Vencido el año fiscal, el impuesto en mora se cobrar por la vía coactiva.

**Art. 12.- INTERESES POR MORA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto al predio urbano y sus adicionales, ya sean de beneficio Municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el 1ero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, de conformidad con el Art. 20 del Código Tributario..

**Art. 13.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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 refleja en el correspondiente parte diario de recaudación.





# Gobierno Municipal del Cantón Alausí

Juntos a la transformación.... El desarrollo de Alausí es de todos

**Art.14.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.**-Los pagos parciales, se imputan 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. 15.- CERTIFICACION DE AVALUOS.**- La oficina de Avalúos y Catastros conferirá los Certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos previa solicitud escrita y, la presentación del Certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 16.- RECLAMOS.**- Los sujetos pasivos tienen derechos a presentar reclamos y recurso, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y Código Tributario. Ante el Director Financiero, quién atenderá en el tiempo y en forma establecida.

**Art. 17.- SANCIONES.**- De acuerdo al tipo de infracción, se aplicará las sanciones previstas en el Título IX, de los Ingresos no Tributarios, Sección Segunda de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Las multas serán aplicadas por el Alcalde a solicitud del Director Financiero Municipal y entregadas a la Tesorería.

**Art. 18.- PROCEDIMIENTO.**- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta Ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y del Código Tributario.

**Art. 19.- DEROGATORIA.**- Queda derogadas todas las Ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

**Art. 20.- VIGENCIA.**- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación sin perjuicio de su publicación.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal de San Pedro de Alausí, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

Carmelo Villa Paca  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO





# Gobierno Municipal del Cantón Alausí

Juntos a la transformación.... El desarrollo de Alausí es de todos

El suscrito Secretario del Concejo, Certifica que la presente **Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Alausí para el Bienio 2010 – 2011**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en sesiones ordinarias celebradas los días 8 y 16 de diciembre del año 2009.

Alausí, 16 de diciembre del 2009

Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO



VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ALAUSÍ.- Aprobado que ha sido la presente Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Alausí para el Bienio 2010 – 2011, remítase tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón Alausí, para su sanción y promulgación correspondiente.- Cúmplase.- Alausí, a 18 de diciembre del 2009.

Carmelo Villa Paca  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN ALAUSÍ.- De conformidad con lo prescrito en los Arts. 124, 125, 126 y 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente **Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Alausí para el Bienio 2010 – 2011**, para su promulgación.- Ejecútese.- Notifíquese.- Alausí, 24 de diciembre del 2009.

José Clemente Taday Lema  
ALCALDE DEL CANTÓN



CERTIFICACIÓN.- El suscrito Secretario del Concejo Cantonal, Certifica: Que el señor Alcalde, sancionó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo Certifico.-

Alausí, 24 de diciembre del 2009

Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

