

ORDENANZA MUNICIPAL No. 009-2025

**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 2026-2027 DEL CANTÓN
ALAUSÍ.**

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 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. 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.

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: 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 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: 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 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, 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, el artículo 494 del mencionado Código establece que: “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 (...);”

Que, el artículo 495, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, puntualiza que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: “a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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 actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”;

Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentarlas municipalidades (...).”

Que, los artículos 502 y 516 del mismo Código se refieren a las reglas para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, y establecen que el concejo aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, accesibilidad al riego,

accesos y vías de comunicación y calidad del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, el Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala: Impuesto a los inmuebles no edificados. -

Que, el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala: Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata

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 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, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado, establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”;

Que, el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector del Sistema Nacional del Catastro Integral Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 20 de 14 de marzo de 2022, formuló la Norma Técnica Nacional de Catastros, la cual debe ser implementada por todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción;

Que el literal e) del artículo 38 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, dispone a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos aprobar mediante

ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción;

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;

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 2026-2027 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 2026-2027 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

Tabla 1: Estructura catastral del Cantón Alausí

A partir de esta codificación se genera la Estructura catastral cantonal; En suelo rural se generan las respectivas zonas, sectores y polígonos para cada parroquia, obteniendo un total de 44 zonas (Anexo No.1), 118 SECTORES (Anexo No. 2); así como 565 POLÍGONOS; (Anexo No. 3);

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 base 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 otros instrumentos de planificación del Cantón Alausí.

Los valores que constan en los planos de valor del suelo urbano, constituyen precios referenciales de cada una de las zonas, sectores y manzanas, 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 por sus características físicas similares y precios que pueden ser equiparables (isoprecios), 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 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:

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Cts)

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 2: Coeficiente de corrección por tipo de suelo (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (CRel)

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 3: Coeficientes de corrección por relieve del lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Cus)

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 (telef., 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
9.6.	Zona Industrial	1,15
9.7.	Zona Franca	1,15
9.8.	Turismo	1,1
10	No especificado	1
11	Otros	1

Tabla 4: Coeficientes de corrección por Uso de suelo (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR JERARQUÍA VIA DE ACCESO AL LOTE (CJAcl)

Código	Nombre	Factor
1	Primer orden	1
2	Segundo orden	0,95
3	Tercer orden	0,9

Tabla 5: Coeficientes de Corrección por Jerarquía de vía de Acceso al Lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (CAcl)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	1
2	Autopista	1,1
3	Avenida	1,1
4	Calle	1,05
5	Callejón	0,9
6	Camino herradura	0,88
7	Escalinata	0,92
8	Pasaje	0,92
9	Peatonal	0,92
10	Sendero	0,88

Tabla 6: Coeficientes de corrección por tipo de Acceso al Lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE CALZADA DE ACCESO AL LOTE (CCal)

Código	Nombre	Factor
0	Piedra Sillar-Bola	1,1
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	Cemento	1
9	Pavimento rígido	1,1
10	Pavimento flexible	1,1
11	Terraplén	0,9
12	Sin información	1

Tabla 7: Coeficientes de corrección por tipo de calzada de Acceso al lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (CTal)

Id	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	120	1
2	120,01	350	0,95
3	350,01	1000	0,9
4	1000,01	5000	0,85
5	5000,01	10000	0,8
6	10000,01	30000	0,75
7	30000,01	999999999	0,7

Tabla 8: Coeficientes de corrección por tamaño del Lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (CFol)

Código	Nombre	Factor
1	Regular	1
2	Irregular	0,9
3	Muy irregular	0,8
4	Sin información	1

Tabla 9: Coeficientes de corrección por Forma del Lote (urbano)

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
8	Adocreto con bordillo	1,15
9	Otros con bordillo	1,1
10	Bordillo	1,05

Tabla 10: Coeficientes de corrección por Aceras del Lote (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (CAg)

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	0,95
7	Red pública entubada	0,95
8	Sin información	1

Tabla 11: Coeficientes de corrección por servicio de Agua (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (CAIc)

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 12: Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Cee)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,93
2	Planta propia	0,96
3	Red pública	1
4	Sin información	1

Tabla 13: Coeficientes de corrección por servicio de energía eléctrica (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Calum)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,93
2	Tiene	1
3	Sin información	1

Tabla 14: Coeficientes de corrección por Alumbrado público (urbano)

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

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 15: Coeficientes de corrección por servicio de Recolección de Basura (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN (Cimp)

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
8	Pareada sin retiro	1
9	Pareada con retiro	1

Tabla 16: Coeficiente de corrección por implantación (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Clom)

Código	Nombre	Factor
1	Esquinero	1,1
2	Intermedio	1
3	Interior	0,4
4	En Callejon	0,75
5	En Cabecera	1,15
6	En bifrontal	1,2
7	Manzanero	1,3
8	Sin información	1

Tabla 17: Coeficiente de corrección por localización en la manzana (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (CTop)

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 18: Coeficientes de corrección por topografía (urbano)

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR RELACIÓN FRENTE FONDO (Cff)

Código	Desde	hasta	factor
1	0.0	0.01	0.9
2	0.01	0.09	0.93
3	0.09	0.1	0.94

4	0.1	0.11	0.9475
5	0.11	0.13	0.955
6	0.13	0.14	0.9625
7	0.14	0.17	0.97
8	0.17	0.2	0.9775
9	0.2	0.25	0.985
10	0.25	0.33	0.9925
11	0.33	1.0	1,0

Tabla 19: Coeficiente de corrección por relación frente fondo (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ctrans)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0,95
2	Si tiene transporte público	1
3	Sin información	1

Tabla 20: Coeficiente de corrección por servicio de transporte (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (CInter)

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 21: Coeficientes de corrección por servicio de internet (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Ctel)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0,93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

Tabla 22: Coeficiente de corrección por servicio telefónico (urbano)

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

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,95
2	Si tiene	1
3	Sin información	1

Tabla 23: Coeficientes de corrección por servicio de agua instalacion domiciliaria - medidor (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIESGOS (CRies)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1

2	Zona inundable hasta 50%	0,6
3	Zona inundable + 50%	0,35
4	Falla geológica leve	0,65
5	Falla geológica moderada	0,4
6	Falla geológica grave	0,1
7	Zona deslizamiento leve	0,65
8	Zona deslizamiento moderado	0,60
9	Zona deslizamiento grave	0,40
10	Sin información	1

Tabla 24: Coeficientes de corrección por Riesgos (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (CGdu)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro histórico	1
3	Área Urbana consolidada	1
4	Área Urbana no consolidada	0,9
5	Área de influencia inmediata	0,8
6	Áreas especiales de usos no urbanos	0,7
7	Sin información	1

Tabla 25: Coeficientes de corrección por grado de desarrollo urbanístico (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO CULTURAL (CPc)

Código	Nombre	Factor
1	Sin protección / Sin información	1
2	Protección Absoluta	0,9
3	Protección Parcial	0,92
4	Protección Condicionada	0,95

Tabla 26: Coeficientes de corrección por patrimonio Cultural (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (CInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna restricción	1
2	Conservación	0,95
3	Restauración	0,93
4	Reestructuración	0,9
5	Sin información	1

Tabla 27: Coeficientes de corrección por intervención permitida (urbano)

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

$$Valor\ M2 = v\ máximo - \left(\frac{(v\ máximo - v\ mínimo)}{distancia\ total} \right) * Distancia\ Máxima$$

Donde:
v máximo = valor máximo de la manzana
v mínimo = valor mínimo de la manzana
Distancia máxima = distancia al eje del valor mayor
Distancia mínima = distancia al eje del valor menor
Distancia total = Distancia mínima + Distancia máxima

$$Valor\ Base = Valor\ M2 * Área\ Total\ Predio$$

Factor de corrección Grado 2 (F2):

$$Fsb2 = \frac{(fAgua + fAlc + fEnerg)}{3}$$

$$Fvia2 = \left(\frac{fAccl + fTCalzada}{2} \right) * fJerarquia$$

$$Fdu2 = \frac{fGdu + fPC}{2}$$

$$Fus2 = \frac{fus + fuse}{2}$$

$$F2 = \left(\left(\frac{Fsb2 + Fvia2 + Fdu2}{3} \right) * Fus2 \right) * FcorrecciónGrado2$$

Donde:
fAgua= Factor de corrección por fuente de agua (CAg)
fAlc= Factor tipo de alcantarillado (CAlc)
fEnerg= Factor de corrección por servicio Energía eléctrica (Cee)
fAccl= Factor de corrección por tipo de acceso al lote (CAcl)
fTCalzada= Factor de corrección por tipo de calzada (CCal)
fJerarquia= Factor de corrección por jerarquía de vía (CJAcl)
fGdu= Factor de grado de desarrollo urbanístico (CGdu)
fPC= Factor de corrección por Patrimonio Cultural (CPc+CInterv)
fUs= Factor de Uso de suelo Principal (Cus)
fUse= Factor de Uso de suelo específico (Cuse)

FACTOR GRADO 3:

$$fil3 = \frac{fimp + fLoc}{2}$$

$$frel3 = \sum (frel * Porcentaje \text{ área})$$

$$ftsu3 = \sum (ftsu * Porcentaje \text{ área})$$

$$fcf3 = \frac{ftop + frel3 + ftsu3}{3}$$

$$face3 = face$$

$$f3 = \left(\left(\frac{fil3 + face3}{2} \right) * fcf3 \right) * fcorrecciónGrado3$$

Donde:

fimp = Factor Implantación

floc= Factor Localización

frel= Factor Relieve

ftsu= Factor Tipo Suelo

ftop= Factor Topografía

face= Factor Aceras

FACTOR GRADO 4:

$$fmeal4 = \frac{fmed + falum}{2}$$

$$f4 = \left(\left(\frac{fff + fmeal4}{2} \right) * ffor \right) * fcorrecciónGrado4$$

Donde:

fmed = Factor Medidor Domiciliar (CAgMed)

falum = Factor Alumbrado (Calum)

fff = Factor Frente Fondo (Cff)

ffor = Factor Forma del Lote (CFol)

FACTOR GRADO 5:

$$f5 = \left(\left(\frac{frec + ftel + finter}{3} \right) * ftrans \right) * fcorrecciónGrado5$$

Donde:

frec = Factor Recolección de Basura (CRec)

ftel = Factor Red Telefónica (Ctel)

finter = Factor Internet (CInter)

ftans = Factor Transporte (Ctrans)

AVALÚO TOTAL DEL TERRENO:

$$Avalúo\ total = [Valor\ Base * F2 * F3 * F4 * F5] * ftamaño * friesgos$$

Sección II

Valoración de las edificaciones en la zona urbana

Art. 7.- Avalúo de las edificaciones del área urbana.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales (participación en el m2 de construcción) 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:

Código	Nombre Material	Valor USD
1	NO TIENE	0,00
2	ADOBE	14,00
3	ALUMINIO	48,61
4	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29,58
5	BAHAREQUE	22,00
6	BALDOSA	27,28
7	BLOQUE	35,00
8	CAÑA	7,00
9	CEMENTO	30,00
10	CERAMICA	33,00
11	HIERRO	40,00
12	HORMIGON ARMADO	65,00
13	LADRILLO	40,00
14	MADERA	23,00
15	PAJA/PALMA	5,00
16	PARQUET	16,70
17	PIEDRA	28,00
18	TEJA	22,00
19	TIERRA	10,00
20	VINIL	37,00
21	YESO	10,72
22	ZINC	13,07
23	OTRO	15,00

24	TEJA VIDRIADA	26,90
25	Plycent	15,35
26	MADERA FINA	34,00
27	TEJA COMUN	18,00
28	TAPIAL	18,00
29	MARMOL	55,00
30	DUELA	17,00
31	TABLA	10,00
32	HIERRO-MADERA	28,00
33	ENROLLABLE	34,00
34	MADERA MALLA	24,00
35	ARENA-CEMENTO	20,00
36	AZULEJO	33,00
37	CHAMPEADO	17,00
38	FIBRA	85,00
39	TEJUELO	19,00
40	HORMIGON SIMPLE	60,00
41	ETERNIT	15,00
42	PLASTICO INVERNADERO	2,94
43	MADERA INVERNADERO	2,00
44	CANGAHUA	7,00
45	CHOVA	1,45
46	PORCELANATO	42,34
47	PRE-FABRICADOS	20,00
48	MELAMINE	15,00
49	ACERO	14,00
50	GYPSUN	6,21
51	MARMETONE	65,68
52	CARTON PRENSADO	1,35
53	FIBROCEMENTO	9,00
54	FIBRA SINTETICA	8,00
55	HORMIGON ARMADO Y HIERRO	35,00
56	DURA TECHO	11,85
57	LOSA	25,00
58	BALDOSA CEMENTO	8,00
59	BALDOSA CERAMICA	9,50
60	POLIETILENO	1,00
61	DOMOS-TRASLUCIDO	14,00
62	RUBEROY	1,00
63	CADY	8,00
64	MORTERO CEMENTO (ENLUCIDO	10,00
65	CEMENTO ALISADO	20,00
66	MARMOLINA	29,00
67	TABLON-GRES	1,00

68	ESTEREOESTRUCTURA	12,00
69	MADERA Y LADRILLO	15,00
70	BOVEDA DE LADRILLO	8,00
71	BOVEDA DE PIEDRA	7,00
72	Sin Información	1,00
73	ESTUCO	1,00
74	PISO FLOTANTE	20,58
75	VIDRIO	3,00

Tabla 28: Catálogo de valores materiales de las edificaciones (urbano)

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:

COEFICIENTE DE CORRECCION FACTOR TAMAÑO

Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
0	120	1
120	210	0,92
210	9999999999	0,82

Tabla 29: Coeficiente de corrección por tamaño de la edificación (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	No Tiene Baños	0,7
3	Tiene 1 Baños	0,92
4	Tiene 2 Baños	1
5	Tiene 3 Baños	1,1
6	Tiene 4	1,3
7	Mas de 4	1,5
8	Medio Baño	0,8
9	Letrina	0,83
10	Común	0,9

Tabla 30: Coeficiente de corrección factor por No. de Baños (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	No Tiene	1
3	Ascensor	3
4	Piscina	2,5

5	Sauna-turco	1,4
6	Otro	1
7	Barbacoa	1,2
8	Cancha de Tennis	2,4
9	Cancha de Volleyball	2
10	SILO	1
11	Cisterna	1
12	Reservorio	1
13	Central Aire	1
14	Sist Transmisión	1
15	Constr. Terraza	1
16	Terraza Cubierta	1
17	Cerramientos	1
18	Galpón	1
19	Tendal	1
20	Patio	1
21	Cancha de futbol pequeña CES	3,2
22	Cancha de indoor cemento	2,4

Tabla 31: Coeficiente de corrección factor instalaciones especiales (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,4
2	Pozo ciego	0,55
3	Aguas servidas	0,8
4	Aguas lluvias	0,9
5	Red combinada	1
6	Sin información	1

Tabla 32: Coeficientes de corrección factor instalaciones sanitarias (urbano)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,8
2	Alambre exterior	0,93
3	Tubería exterior	0,96
4	Empotrados	1
5	Sin información	1

Tabla 33: Coeficientes de corrección factor instalaciones eléctricas

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

Código	Nombre	Factor
1	De lujo	1,2
2	Muy bueno	1,1

3	Normal	0,9
4	Regular	0,75
5	Malos	0,6
6	No tiene	0,5
7	Sin información	1

Tabla 34: Coeficientes de corrección por Terminados (urbano)

Estos coeficientes de corrección serán de inmediata 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	0,7
30	35	0,65
35	40	0,6
40	50	0,55
50	999,00	0,49
	Sin información	1

Tabla 35: Factores de depreciación del valor de la edificación por edad en años

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
1	Bueno	1
2	Regular	0,87
3	Malo	0,6
4	Obsoleto	0,3
5	En construcción	1
6	Sin información	1

Tabla 36: Factores de modificación del valor de la edificación por estado de conservación

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

$$\text{Valor m}^2 \text{ de construcción} = \sum \text{valor de los materiales que forman la estructura}$$

Avalúo Piso Construcción

$$= (\text{Valor m}^2 \text{ de construcción} * \text{área piso}) * \text{Factor tamaño} \\ * \text{Factor terminados}$$

Avalúo final piso

$$= (\text{Avalúo Piso Construcción}) \\ * \left(\frac{\text{Factor acabados} + \text{Factor instalaciones}}{2} \right) * \text{Factor estado} \\ * \text{Factor de depreciación}$$

$$\text{Avalúo total construcción} = \sum \text{avalúos individuales de cada piso}$$

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 (%o)
0-6560	3,00
6560,01-27600	1,00
27600,01-210000	0,30
210000,01-100000000	0,25

Tabla 37: Banda impositiva según rango de avalúos (impuesto predial urbano)

CAPÍTULO II

DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección I

Valoración de la propiedad de terrenos en la zona rural

Art. 12.- Plano del valor del suelo rural.- En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos del valor del suelo para las propiedades situadas fuera de los límites urbanos del cantón Alausí, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnico previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme la tabla que consta en el Anexos 4 al 14 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 (Crel)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0,93
3	Accidentado	0,85
4	Inclinado hasta el 30%	0,93
5	Inclinado de 30% hasta 70%	0,7
6	Sin información	1

Tabla 38: Coeficientes de corrección por relieve del lote (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Cus)

Uso	Nombre	Factor
1	Habitacional	1
2	Comercial	1
3	Industrial	1
4	Recreacional	1
5	Turismo	1
6	Ganadera	1,1
7	Frutales Permanentes	1,1
8	Frutales Semipermanentes	1,15
9	Floricultura	1,1
10	Acuicultura	1,25
11	Agrícola	1,02
12	Sin cultivos	1
13	Cultivos Ciclo Corto – Barbecho	1,15
14	Cultivos Permanentes	1,1
15	Pastos Artificiales	1,1
16	Bosque Natural	1,05
17	Pastos Naturales	0,8

18	Plantación Forestal	0,85
19	Chaparro y Otros	0,85
20	Paramo, Pajonal	0,8
21	Invernaderos (Cultivos)	1,1
22	Lagunas Represas Y Riego	1
23	Construcción e Instalación	1
24	Minería	6
25	Otros (Especifique)	1
26	Sin información	1

Tabla 39: Coeficientes de corrección por Uso de Suelo (rural)

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

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,93
2	Camino Peatonal/Herradura	0,9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con peaje	1,05

Tabla 40: Coeficientes de corrección por tipo de Acceso al Lote - Vías (rural)

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR JERARQUIA DE LAS VÍAS (CVjer)

Código	Nombre	Factor
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0,96
3	Tercer Orden	0,93

Tabla 41: Coeficiente de corrección por jerarquía de vías (rural)

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR CAPA DE RODADURA DE LAS VÍAS (Ccapa)

Código	Nombre	Factor
1	Tierra	0,93
2	Lastre	0,96
3	Piedra	0,98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/Hormigón Armado	1,05

Tabla 42: Coeficiente de corrección por capa de rodadura de las vías (rural)

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).

Código	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500.01	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000.01	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1

4	2000.01	2500	$\text{factor} = (\text{valor} * 1.2) / 1.1$
5	2500.01	5000	$\text{factor} = (\text{valor} * 1.1) / 1.1$
6	5000.01	10000	$\text{factor} = (\text{valor} * 1) / 1.1$
7	10000.01	50000	$\text{factor} = (\text{valor} * 0.86) / 1.1$
8	50000.01	100000	$\text{factor} = (\text{valor} * 0.79) / 1.1$
9	100000.01	200000	$\text{factor} = (\text{valor} * 0.7) / 1.1$
	200000.01	999999999,00	$\text{factor} = (\text{valor} * 0.64) / 1.1$

Tabla 43: Coeficientes de corrección por tamaño del lote (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSIÓN DEL LOTE (Cerl)

Código	Nombre	Factor
1	No Tiene	1
2	Baja	0,96
3	Moderada	0,91
4	Alta	0,85
5	Sin información	1

Tabla 44: Coeficientes de corrección por erosión del lote (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (CAg)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,92
2	Pozo vertiente	0,95
3	Río canal	0,97
4	Red pública entubada	0,99
5	Red pública tratada	1,05
6	Sin información	1
7	Conexión Domiciliaria	0,99
8	Llave Publica	0,95
9	Otros	1
10	Carro cisterna	0,92

Tabla 45: Coeficientes de corrección por servicio de agua (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Calc)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,92
2	A cielo abierto	0,96
3	Río o quebrada	1,1
4	Red pública	1
5	Pozo séptico	0,94
6	Sin Información	1
7	Otros	1
8	Letrinas	0,94

9	Pozo ciego	0,94
10	Red combinada	1
11	Red separada	1

Tabla 46: Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (Celec)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,92
2	Planta propia	0,96
3	Red pública	1
4	Medidor	1
5	Panel Solar	0,96
6	Generador	0,96
7	Sin información	1

Tabla 47: Coeficientes de corrección por servicio de energía eléctrica (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (Crieg)

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 48: Coeficientes de corrección por riego (rural)

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR FUENTE DE RIEGO (CriegF)

Código	Nombre	Factor
1	Canal	1,05
2	Río/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 49: Coeficiente de corrección por fuente de riego (rural)

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (CriegInf)

Código	Nombre	Factor
1	Canal de Tierra	1
2	Canal Revestido	1,05
3	Tubería	1
4	Reservorio	1,1

5	Sin información	1
---	-----------------	---

Tabla 50: Coeficientes de corrección por infraestructura de riego (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR MÉTODO DE RIEGO

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	Gravedad (canal)	1
3	Aspersión	0,9
4	Goteo	1,1
5	Otro	1
6	Bombeo	0,7

Tabla 51: Coeficientes de corrección por método de riego (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RIEGO

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	Permanente	1
3	Parcial	0,95
4	Ocasional	0,9
5	No tiene	0,8

Tabla 52: Coeficientes de corrección por servicio de riego (rural)

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

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 53: Coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ctrans)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0,95
2	Si tiene transporte público	1
3	Sin información	1

Tabla 54: Coeficientes de corrección por servicio de transporte (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Ctel)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0,93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

Tabla 55: Coeficientes de corrección por servicio telefónico (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIESGOS (Criesgos)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable +50%	0,35
3	Zona inundable hasta 50%	0,60
4	Zona deslizamiento leve	0,65
6	Zona deslizamiento moderada	0,60
7	Zona deslizamiento grave	0,40
8	Heladas	0,98
9	Vendaval	0,98
10	Falla geológica leve	0,65
11	Falla geológica moderada	0,40
12	Falla geológica grave	0,10
13	Sin información	1

Tabla 56: Coeficientes de corrección por Riesgos (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONÓMICO (CDEc)

Código	Nombre	Factor
1	Agrícola	1
2	Ganadero	1,1
3	Forestal	0,9
4	Industrial	2
5	Minero no metálico	8
6	Minero metálico	12
7	Recreacional	1
8	Habitacional	1,1
9	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1,2
11	Avícola	1,5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuático	1
21	Agrícola bioacuático	1
22	Ganadero bioacuático	1
23	Forestal bioacuático	1
24	Agrícola bioacuático ganadero	1
25	Agrícola bioacuático forestal	1

26	Ganadero forestal bioacuático	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2,2
30	Agrícola industrial	1,6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1
32	Reserva ecológica	0,2

Tabla 57: Coeficientes de corrección por Destino Económico (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POBLACIONES CERCANAS (CPcer)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Cabecera cantonal	0,95
3	Cabecera parroquial	0,9
4	Asentamientos Urbanos	0,8

Tabla 58: Coeficientes de corrección por Poblaciones Cercanas (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN SERVICIO INTERNET RURAL (CInterR)

Código	Nombre	Factor
1	Sin Información	1
2	No tiene Internet	0,95
3	Tiene Internet	0,99
4	Tiene Internet Propio	1

Tabla 59: Coeficientes de corrección por Servicio de Internet (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALCANTARILLADO PLUVIAL RURAL (CAIcPR)

Código	Nombre	Factor
1	Individual	1
2	Si tiene	1,1
3	Sin información	1
4	No tiene	0,9
5	Conjunta	0,95

Tabla 60: Coeficientes de corrección por Alcantarillado Pluvial (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ASEO PÚBLICO RURAL (CAseoR)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Tiene	1
3	No tiene	0,96

Tabla 61: Coeficientes de corrección por Aseo Público (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN INSTALACIONES ESPECIALES RURAL (CInsER)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Ninguna	1
3	Si tiene	1,05

Tabla 62: Coeficientes de corrección por Instalaciones Especiales (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALUMBRADO PÚBLICO RURAL (CAlumR)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Tiene	1
3	No tiene	0,95

Tabla 63: Coeficientes de corrección por Alumbrado Público (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN APTITUD AGRÍCOLA (CApAgr)

Código	Nombre	Factor
1	Plana	1
2	Pendiente leve	0,98
3	Pendiente media	0,95
4	Pendiente fuerte	0,9

Tabla 64: Coeficientes de corrección por Aptitud Agrícola (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DRENAJE (CDren)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Ninguno	1
3	Excesivo	0,97
4	Moderado	0,98
5	Mal drenado	0,9
6	Bien drenado	1

Tabla 65: Coeficientes de corrección por Drenaje (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RELIEVE/NIVEL (CReINivel)

Código	Nombre	Factor
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	1
3	Bajo Nivel	0,97
4	Escarpado hacia arriba	0,98
5	Escarpado hacia abajo	0,9
6	Sin información	1

Tabla 66: Coeficientes de corrección por Relieve Nivel (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA RURAL (CForR)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	Ninguno	1
3	Regular	1
4	Irregular	0,95
5	Muy irregular	0,9

Tabla 67: Coeficientes de corrección por Forma (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ALTITUD (CAltitud)

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	De 0 a 2800	1
3	De 2801 a 3000	0,9
4	De 3001 a 3499	0,8
5	De 3500 a 4499	0,7

Tabla 68: Coeficientes de corrección por Altitud (rural)

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su localización en el sector, en la realidad dan posibilidad de múltiples enlaces entre variables, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual. Por lo que el valor individual del terreno está dado: Por el valor de m2 del predio localizado en el plano de valor del suelo rural, y ajustado por el tipo de suelo general y particular (uso específico), multiplicando por los factores de tipo físico y factores de servicios, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor individual del predio:

Valor base

$$= \sum [(Valor\ Mínimo) * ÁreaTipoSuelo]$$

Área tipo suelo

$$= [Porcentaje\ Tipo\ Suelo * Area\ Total\ Predio]$$

Factor Uso

$$= \left[\frac{(Sumatoria((Factor\ Uso) * Area\ Uso))}{Numero\ de\ Usos} \right]$$

Avalúo Total del terreno

$$= [ValorBase * \left(FactorUso * FactorDestinoEconomico * \left(\frac{(FactorServicios + Factor\ Lote\ Físico)}{2} \right) \right) * FactorTamaño * Factor\ Riesgos]$$

Donde,

Factor Vías es:

$$fVias = \frac{fAcl + fCapa}{2} * fJerarquia$$

fAcl=factor tipo de vía de acceso al lote (CAcl)

fCapa=factor capa de rodadura de vía (Ccapa)

fJerarquía=factor jerarquía de vía (CVjer)

Factor Riego es:

$$fRiego = \frac{fTipoRiego + fFuenteRiego + fInfraestructuraRiego + fMétodoRiego}{4} * fServicioRiego$$

fTipoRiego=factor por tipo de riego (Crieg)

fFuenteRiego=factor por fuente de riego (CriegF)

fInfraestructuraRiego=factor por infraestructura de riego (CriegInf)

fMetodoRiego=factor método de riego (CriegM)

fServicioRiego=factor Servicio de Riego (CriegServ)

Factor Servicios es:

$$= (FactorVias + FactorEnergía + FactorAgua + FactorAlcantarillado + Factor Riego + Factor Teléfono + Factor Basura + FactorPoblacionesCercanas + FactorInternet + FactorAlcantarilladoPluvial + Factor AseoPúblico + Factor instEspeciales + FactorAlumbradoPublico + FactorTransporteRural)/14$$

Factor Lote Físico es:

$$= \frac{(FactorRelieve+Factor Erosión+FactorAptitudAgricola+FactorDrenaje+FactorRelieveNivel+FactorForma+FactorAltitud)}{7}$$

Sección II

Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona rural

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

Código	Nombre Material	Valor USD
1	NO TIENE	0,00
2	ADOBE	14,00
3	ALUMINIO	48,61
4	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29,58
5	BAHAREQUE	22,00
6	BALDOSA	27,28
7	BLOQUE	35,00

8	CAÑA	7,00
9	CEMENTO	30,00
10	CERAMICA	33,00
11	HIERRO	40,00
12	HORMIGON ARMADO	65,00
13	LADRILLO	40,00
14	MADERA	23,00
15	PAJA/PALMA	5,00
16	PARQUET	16,70
17	PIEDRA	28,00
18	TEJA	22,00
19	TIERRA	10,00
20	VINIL	37,00
21	YESO	10,72
22	ZINC	13,07
23	OTRO	15,00
24	TEJA VIDRIADA	26,90
25	Plycem	15,35
26	MADERA FINA	34,00
27	TEJA COMUN	18,00
28	TAPIAL	18,00
29	MARMOL	55,00
30	DUELA	17,00
31	TABLA	10,00
32	HIERRO-MADERA	28,00
33	ENROLLABLE	34,00
34	MADERA MALLA	24,00
35	ARENA-CEMENTO	20,00
36	AZULEJO	33,00
37	CHAMPEADO	17,00
38	FIBRA	85,00
39	TEJUELO	19,00
40	HORMIGON SIMPLE	60,00
41	ETERNIT	15,00
42	PLASTICO INVERNADERO	2,94
43	MADERA INVERNADERO	2,00
44	CANGAHUA	7,00
45	CHOVA	1,45
46	PORCELANATO	42,34
47	PRE-FABRICADOS	20,00
48	MELAMINE	15,00
49	ACERO	14,00
50	GYPSUM	6,21
51	MARMETONE	65,68

52	CARTON PRENSADO	1,35
53	FIBROCEMENTO	9,00
54	FIBRA SINTETICA	8,00
55	HORMIGON ARMADO Y HIERRO	35,00
56	DURA TECHO	11,85
57	LOSA	25,00
58	BALDOSA CEMENTO	8,00
59	BALDOSA CERAMICA	9,50
60	POLIETILENO	1,00
61	DOMOS-TRASLUCIDO	14,00
62	RUBEROY	1,00
63	CADY	8,00
64	MORTERO CEMENTO (ENLUCIDO)	10,00
65	CEMENTO ALISADO	20,00
66	MARMOLINA	29,00
67	TABLON-GRES	1,00
68	ESTEREOESTRUCTURA	12,00
69	MADERA Y LADRILLO	15,00
70	BOVEDA DE LADRILLO	8,00
71	BOVEDA DE PIEDRA	7,00
72	Sin Información	1,00
73	ESTUCO	1,00
74	PISO FLOTANTE	20,58
75	VIDRIO	3,00

Tabla 69: Valor de materiales de construcción (rural)

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:

COEFICIENTE DE CORRECCION FACTOR TAMAÑO

Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
0	120	1
120	210	0,92
210	99999999999	0,82

Tabla 70: Coeficientes de corrección por Tamaño (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	No Tiene Baños	0,7

3	Tiene 1 Baños	0,92
4	Tiene 2 Baños	1
5	Tiene 3 Baños	1,1
6	Tiene 4	1,3
7	Mas de 4	1,5
8	Medio Baño	0,8
9	Letrina	0,83
10	Común	0,9

Tabla 71: Coeficientes de corrección por Número de Baños (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES

Código	Nombre	Factor
1	Sin información	1
2	No Tiene	1
3	Ascensor	3
4	Piscina	2,5
5	Sauna-Turco	1,4
6	Otro	1
7	Barbacoa	1,2
8	Cancha de Tennis	2,4
9	Cancha de Volleyball	2
10	SILO	1
11	Cisterna	1
12	Reservorio	1
13	Central Aire	1
14	Sist. Transmisión	1
15	Constr. Terraza	1
16	Terraza Cubierta	1
17	Cerramientos	1
18	Galpón	1
19	Tendal	1
20	Patio	1
21	Cancha de futbol pequeña CES	3,2
22	Cancha de indoor cemento	2,4

Tabla 72: Coeficientes de corrección factor instalaciones especiales (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,4
2	Pozo ciego	0,55
3	Aguas servidas	0,8
4	Aguas lluvias	0,9
5	Red combinada	1

6	Sin información	1
---	-----------------	---

Tabla 73: Coeficientes de corrección por Instalaciones Sanitarias (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,8
2	Alambre exterior	0,93
3	Tubería exterior	0,96
4	Empotrados	1
5	Sin información	1

Tabla 74: Coeficientes de corrección por Instalaciones Eléctricas (rural)

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

Código	Nombre	Factor
1	De lujo	1,2
2	Muy bueno	1,1
3	Normal	0,9
4	Regular	0,75
5	Malos	0,6
6	No tiene	0,5
7	Sin información	1

Tabla 75: Coeficientes de corrección por Terminados de la construcción (rural)

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
1	Bueno	1
2	Regular	0,87
3	Malo	0,6
4	Obsoleto	0,3
5	En construcción	1
6	Sin información	1

Tabla 76: Coeficientes de corrección por Estado de Conservación (rural)

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

$$\text{Valor } m^2 \text{ de construcción} = \sum \text{valor de los materiales que forman la estructura}$$

Avalúo Piso Construcción

$$= (\text{Valor } m^2 \text{ de construcción} * \text{área piso}) * \text{Factor tamaño} \\ * \text{Factor terminados}$$

Avalúo final piso

$$= (\text{Avalúo Piso Construcción}) \\ * \left(\left(\frac{\text{Factor acabados} + \text{Factor instalaciones}}{2} \right) * \text{Factor estado} \right) \\ * \text{Factor de depreciación}$$

$$\text{Avalúo total construcción} = \sum \text{avalúos individuales de cada piso}$$

Art 17.- Características del solar no edificado.- En concordancia con el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la caracterización del solar no edificado se establecerá en el momento de la actualización de información y avalúo de cada predio urbano, que: el uso de suelo sea “sin edificación / vacante”, que tenga acceso a la Red Pública de Agua, a la Red Pública de Alcantarillado y a la Red Pública de Energía eléctrica.

Sección III

Del impuesto predial rural

Art. 18.- 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 ‰), ni superior al tres por mil (3,00 ‰).

Rango de avalúos (\$)	Banda impositiva (‰)
0-3950	2,00
3950,01-5900	1,50
5900,01-8100	1,25
8100,01-80000	0,70
80000,01-100000	0,60
100000,01-350000	0,30
350000,01-1000000	0,25

Tabla 77: Banda impositiva por rango de avalúos, impuesto predial rural

TÍTULO III

DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO CAPÍTULO I HECHO GENERADOR Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN

Art. 19.- 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. 20.- Sujeto activo.- El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.

Art. 21.- 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 posesionario), como personas naturales o jurídicas; las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades; aun cuando no tengan personería jurídica propia; y, propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas urbanas y rurales del cantón Alausí.

CAPÍTULO II

EMISIÓN Y PAGO

Art. 22.- 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. 23.- 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 cierre del catastro del año anterior. En su orden el pago del impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin tener el Tesorero la obligación de notificar al contribuyente, entendiéndose que estos pueden realizarse desde el primero de enero, aunque no se hayan emitido los catastros, realizándose el pago en base al correspondiente al año anterior, el pago se vencerá cada 31 de diciembre.

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

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

Art. 24.- Época de pago del impuesto rural.- El impuesto predial rural debe pagarse desde el primero de enero y durante el curso del respectivo año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley inclusive mediante el procedimiento coactivo.

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

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

Art. 25.- 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. 26.- 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. 27.- Exenciones.- Para la aplicación de las exoneraciones de los impuestos a predios urbanos se sujetará a lo dispuesto en los artículos 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, para las exoneraciones del impuesto a predios rurales, se aplicará lo establecido en el artículo 520 del mismo Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Se aplicará la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades y demás normativa aplicable que establezcan exoneraciones en el pago de este impuesto.

Art. 28.- 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 edificados, contribución por mejoras, servicios básicos y tasa por recolección de basura; la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la responsable de determinar los predios afectados dentro de la denominada zona cero.

Art. 29.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en los artículos 505 y 518 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 30.- 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. 31.- 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. 32.- 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. 33.- 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. 34.- 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. 35.- Reavalúo.- El reavalúo es el proceso mediante el cual se realiza la verificación y actualización del valor de un bien inmueble ajustado a los procedimientos, factores, parámetros, tablas, anexos y fórmulas constantes en la presente Ordenanza.

Para registrar el reavalúo se contará con la ficha predial actualizada que para el efecto emita la Unidad de Avalúos y Catastros, misma que deberá registrarse a los parámetros de cálculo establecidos en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

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

Segunda.- En aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del 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 de corrección, estructuras valoradas, isoprecios, solares no edificados 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 avalúo del año anterior.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

Segunda.- Sobre la base de los datos actualizados por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y Dirección Administrativa, a través de la Unidad de Rentas y Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación realizará y validarán la emisión de tributos para el año 2026 y 2027 hasta el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Deróguense 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 2024-2025 DEL CANTON ALAUSI.

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 del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los diecinueve días del mes de diciembre del 2025.

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ

Ab. Galo Quisatasi Cayo
SECRETARIO DE CONCEJO GADMCA

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, fue discutida, analizada y aprobada en primer debate en sesión Ordinaria de Concejo celebrada el martes 16 de diciembre de 2025; y en segundo debate aprobada en sesión Extraordinaria de Concejo realizada el viernes 19 de diciembre de 2025.

Alausí, 19 de diciembre de 2025

Abg. Galo Quisatasi C.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GADMCA.- Alausí, a los 19 días del mes de diciembre de 2025, a las 16H00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Abg. Galo Quisatasi C.
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.- Alausí, lunes 22 de diciembre de 2025. Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente **LA ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA**

DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN ALAUSÍ, Promúlguese y Publíquese de conformidad con lo que dispone el Art. 324 del COOTAD.

Alausí, 22 de diciembre de 2025

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco
ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ, Razón. Sancionó, firmó y ordenó la promulgación y publicación el señor Alcalde del Cantón Alausí, Ing. **Segundo Remigio Roldán Cuzco**, la Ordenanza que antecede, a los veinte y dos días del mes de diciembre de 2025.

Abg. Galo Quisatasi Cayo
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMCA

