REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 462

Quito, jueves 24 de mayo de 2018

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

32 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO

ORDENANZA QUE REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, PARA EL BIENIO 2018 - 2019

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO

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, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan 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 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; y, 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;

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Art. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que regirá para el bienio 2018-2019;

Que, según oficio No. 036-CCAT-2018, de fecha 19 de enero 2018, suscrito por el Abogado Christian Andrés Ojeda Arauz, en su calidad de Procurador Común del Consorcio "Paramo Ojeda", quien fue contratado para realizar el estudio de "Actualización del Catastro Predial Urbano y Rural del Cantón Tisaleo"; quien señala: "…, *que entre el 8 y 14 de enero del 2018, se realiza una auditoria de todo el proceso para verificar y determinar pruebas en caso de errores de transferencia o integridad de los datos. Al momento de migrar los datos y modelos de valoración a los sistemas informáticos inicia un proceso de compatibilización de los mismos; en este acto, se descubre que existe un error involuntario (se incrementó caracteres blancos) de escritura en el lenguaje de programación de uno de los procesos de migración el cual provocó un fallo informático en las matrices de factores de corrección valorativos tanto de calzada como uso de suelo que no corresponden a lo establecido en la Ordenanza, arrojando resultados diferentes a lo determinado en el proceso de implementación aprobación de la ordenanza de valoración, el cual entre otras cosas contiene el modelo de valoración del suelo, tierra y construcciones realizado de manera técnica y acorde a la realidad del mercado inmobiliario del cantón, esta incidencia fue detectada el 14 de enero del 2018, con lo que el Consorcio procedió a realizar las correcciones necesarias";*

Que, según oficio No. 037-CPO-2017, de fecha 11 de mayo del 2018, suscrito por el Ab. Christian Andrés Ojeda Arauz; quien señala que de conformidad al oficio No. 036-CCAT-2018, de fecha 19 de enero 2018, se ha cumplido y subsanado los errores detectados en la auditoria para verificar y determinar pruebas en la transferencia o integridad de los datos; y,

Que, La Ordenanza Para La Determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural del Cantón Tisaleo Para El Bienio 2018-2019"**,** fue publicada en el R.O. Edición Especial No. 149, del lunes 18 de diciembre de 2017. y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TISALEO PARA EL BIENIO 2018-2019.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art.1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del cantón Tisaleo, determinadas de conformidad con la ley.

Art 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art 3.- Definición y Objeto del Catastro y del Sistema Catastral.- catastro es el inventario público. Debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

El catastro tiene por objeto la identificación sistemática, lógica y georeferenciada de los predios en una base de datos geoespacial y alfanumérica integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón Tisaleo, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicas y privadas para los propietarios y usuarios de los predios.

El sistema catastral es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Art. 4.- Dominio del Bien Inmueble.- Es el poder directo o indirecto sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Art. 5.- Codificación Catastral Urbana.- La identificación predial a nivel urbano se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

Clave catastral urbana

Unidad espacial	Número de Dígitos	Ejemplo Tisaleo	Ejemplo Quinchicoto
Provincia	2	18 *	18 *
Cantón	2	09 *	09 *
Parroquia	2	50 *	51 *
Zona	2	01	02
Sector	2	01	02
Manzana	3	001	002
Lote	3	001	002
Propiedad horizontal Bloque	3	001	002
Propiedad horizontal Piso	2	01	02
Propiedad horizontal Unidad	3	001	002

* Códigos fijos

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 6.- Codificación Catastral Rural.- La identificación predial a nivel rural se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera:

Clave catastral rural			
Unidad espacial	**Número de Dígitos**	**Ejemplo Tisaleo**	**Ejemplo Quinchicoto**
Provincia	2	18 *	18 *
Cantón	2	09 *	09 *
Parroquia	2	50 *	51 *
Zona	2	01	02
Sector	2	01	02
Polígono catastral	3	001	002
Lote	3	001	002

* Códigos fijos

Para generar el polígono catastral se debe procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc) y/o elementos antrópicos (vías, senderos, canales, etc.)

Art. 7.- Administración de las claves catastrales.- Se debe tomar las siguientes consideraciones:

a. La clave catastral se debe utilizar tanto para predios urbanos como para predios rurales. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.

b. Para áreas urbanas se debe utilizar la unidad manzana y para las áreas rurales se utiliza la unidad polígono catastral.

c. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.

d. Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.

e. En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se debe mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.

f. Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace de información.

g. En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Entidad Competente a la que pertenezca.

h. Si cambia la estructura de la clave catastral deberá dejarse registrada en el archivo histórico.

Art. 8.- Levantamiento predial.- Se realiza con el formulario de Ficha catastral que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes a:

a. Identificación del predio.

b. Tenencia del predio.

c. Descripción física del terreno.

d. Infraestructura y servicios.

e. Uso del suelo.

f. Características de las edificaciones.

Estas variables se expresan en los diferentes indicadores que contiene la Ficha Predial Rural –Urbana que fue utilizada para la actualización catastral.

Art. 9.- Valor del predio.- Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

a. El valor del suelo que es el precio unitario del suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicando por la superficie del inmueble y corregido por diversos factores externos que mejora o disminuye su valor original.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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 es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y claridad, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO II

CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1
VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 10.- Determinación del Valor por Metro Cuadrado.- Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia la zona homogénea geoeconómica a la que pertenece el predio en función a su zona homogénea física, estas zonas han sido identificadas en función al valor real del mercado en una determinada zona homogénea física.

La metodología de valoración inmobiliaria masiva por Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas permite tener la tasación de los suelos en un espacio geográfico determinado, considerando físicamente los componentes más relevantes para su cálculo económico como lo son: localización, influencia de las vías, topográfica, usos, servicios públicos y tipologías constructivas.

A partir de la identificación de este valor comercial por predio obtenido de la Zona Homogénea Geoeconómica se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.

Art. 11.- Zona Homogénea Física.- Se denomina zonas homogéneas físicas urbanas a aquel espacio geográfico dentro de los perímetros urbanos y de expansión con características similares que las diferencian de las adyacentes. Se distinguen en cuanto a las siguientes variables:

- Accesibilidad Vial. (Material de capa de rodadura)
- Servicios Básicos e Infraestructura. (Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía)
- Servicios Complementarios. (Telefonía, recolección de basura, aceras y bordillos)
- Uso del suelo. (Habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, transporte, seguridad, infraestructura, hospedaje, sin uso)

Art. 12.- Zona Homogénea Geoeconómica.- Se entiende por zona homogénea geoeconómica al espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

Art. 13.- Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.- Es el proceso por el cual se establece a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados dentro de ellas.

Se entiende por puntos de investigación económica aquellos seleccionados dentro del área urbana para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

Art. 14.- Zonas Homogéneas Geoeconómicas.- Para la determinación de los valores por metro cuadrado en cada zona homogénea geoeconómica dentro de las dos áreas urbanas del cantón Tisaleo, ciudad de Tisaleo y cabecera urbana parroquial de Quinchicoto, se ha establecido el Mapa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas del cantón Tisaleo – Sector Urbano y la respectiva tabla de valores:

Zonas homogéneas geoeconómicas urbanas

ZHG	Área Urbana	Nombre	Valor (USD/m²)	Superficie (ha)	Superficie (%)
09	CIUDAD DE TISALEO	Zona Homogénea Geoeconómica 09	47,86	10,61	6,70
10		Zona Homogénea Geoeconómica 10	39,20	51,50	32,53
11		Zona Homogénea Geoeconómica 11	24,43	70,28	44,38
12	CABECERA URBANA DE QUINCHICOTO	Zona Homogénea Geoeconómica 12	13,97	6,88	4,34
13		Zona Homogénea Geoeconómica 13	10,20	19,08	12,05
Total				158,34	100,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 15.- Factores de Corrección para ajuste del Valor del Suelo.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Tisaleo y en la cabecera urbano parroquial de Quinchicoto, se tomará el valor unitario base asignado a la zona homogénea geoeconómica, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores de corrección en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral, los factores a analizar son: tamaño del lote, accesibilidad a servicios básicos, accesibilidad a servicios complementarios, capa de rodadura vial, uso del suelo, clasificación agrológica.

- Factor Tamaño (Fta): La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fta = \frac{0{,}40 \; x \; St}{Sa} + 0{,}60;$$ Donde:

St = área del lote tipo

Sa = área del lote a avaluar

El factor mínimo será de 0,4 y el máximo de 1,00 por variación de superficie.

Lote Tipo por Zona Homogénea Geoeconómica				
Código ZHG	Nombre	Lote tipo		
		Frente (m)	Fondo (m)	Área Lote Tipo - St (m²)
009	Zona Homogénea Geoeconómica 9	15,00	25,40	381,00
010	Zona Homogénea Geoeconómica 10	20,00	43,30	866,00
011	Zona Homogénea Geoeconómica 11	30,00	63,96	1919,00
012	Zona Homogénea Geoeconómica 12	20,00	40,05	801,00
013	Zona Homogénea Geoeconómica 13	40,00	52,77	2111,00

- Factor Accesibilidad a Servicios Básicos (Fser): Este factor es aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía:

Factores de accesibilidad a servicios básicos		
Id	Condición	Factor
1	Tiene cuatro servicios de cuatro	1,00
2	Tiene tres servicios de cuatro	0,97
3	Tiene dos servicios de cuatro	0,95
4	Tiene un servicio de cuatro	0,92
5	No tiene los servicios	0,80

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- Factor Accesibilidad a Servicios Complementarios (Fcom): La disponibilidad de servicios complementarios como: aceras, bordillos, alumbrado público y recolección de basura.

Factores de accesibilidad a servicios complementarios		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Tiene cuatro servicios de cuatro	1,00
2	Tiene tres servicios de cuatro	0,97
3	Tiene dos servicios de cuatro	0,95
4	Tiene un servicio de cuatro	0,92
5	No tiene los servicios	0,80

- Factor Material capa de rodadura vía. (Fvia): Caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

Factores de material de rodadura vial		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Asfalto	1,00
2	Adoquín	0,95
3	Hormigón	1,05
4	Piedra	0,90
5	Lastre	0,85
6	Tierra	0,60
7	No tiene	0,50

Factor Uso de suelo (Fuso): Considera las siguientes clases de usos de suelo:

Factores de uso de suelo		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Habitacional	0,90
2	Comercial	1,00
3	Industrial	1,00
4	Oficinas	0,9

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

5	Bien patrimonial	0,5
6	Recreación	0,8
7	Turismo	0,8
8	Deporte	0,8
9	Agrícola	0,5
10	Agropecuario	0,5
11	Agroindustrial	0,7
12	Cultural	0,9
13	Salud	0,9
14	Asistencia social	0,9
15	Religioso	0,9
16	Minero	0,8
17	Administración Pública	0,9
18	Transporte	0,9
19	Seguridad	0,9
20	Infraestructura	0,9
21	Hospedaje	0,9
22	Sin uso	0,4

Art. 16.- Cálculo del factor de corrección del valor individual del suelo (Fc).- Para el avalúo individual del suelo se toma en cuenta sus propias características, se establecen fórmulas de cálculo y factores de ajuste del valor del suelo. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote, el factor de corrección queda definido por la siguiente fórmula:

$$Fc=Fta \times Fser \times Fcom \times Fvia \times Fuso$$

Donde:

- Fta = Factor Tamaño,
- Fser = Factor Accesibilidad a Servicios Básicos,
- Fcom = Factor Accesibilidad a Servicios Complementarios,
- Fvia = Factor material de capa rodadura vial
- Fuso = Factor Uso de Suelo,
- Fc = Factor de corrección.

Art. 17.-Cálculo del avalúo Individual final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vitu=Vzhg \times S \times Fc$$

En donde:

- Vitu= Valor individual del terreno urbano;
- Vzhg= Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el mapa de zona homogénea geoeconómica urbano;
- S = Área del lote;y,
- Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

CAPÍTULO III

CATASTRO RURAL

SECCIÓN 1
VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL

Art. 18.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valoración de la tierra, valor de la edificación.

Art. 19.- Valor de la Tierra Rural.- Es el precio unitario del suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo valor según la zona homogénea geoeconómica determinada multiplicada por la superficie del inmueble.

Art. 20.- Determinación del Valor por Metro Cuadrado.- Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles rurales y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia la zona homogénea geoeconómica a la que pertenece el predio en función a su zona homogénea física, estas zonas han sido identificadas en función al valor real del mercado en una determinada zona homogénea física.

La metodología de valoración inmobiliaria masiva por Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas permite tener la tasación de las tierras en un espacio geográfico determinado, considerando físicamente los componentes más relevantes para su cálculo económico como lo son: localización, influencia de las vías, clasificación agrológica, uso actual de la tierra, servicios públicos, servicios complementarios.

A partir de la identificación de este valor comercial por predio obtenido de la Zona Homogénea Geoeconómica se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.

Art. 21. Zona Homogénea Física Rural.- Se denomina zonas homogéneas físicas rurales a aquellos espacios geográficos dentro de la unidad política administrativa cantonal de Tisaleo con características similares que las diferencian de unas a otras de acuerdo a las siguientes variables:

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- Accesibilidad Vial. (Material de capa de rodadura)
- Servicios Básicos e Infraestructura. (Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía)
- Uso de la Tierra. (Vivienda, agrícola, pecuario, forestal, pasto, bioacuático, cobertura nativa, equipamiento comunitario, sin uso, otro)
- Clasificación Agrológica de los Suelos, (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII)

Art. 22.- Consideraciones iniciales para obtener las Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales.- Para la determinación de los valores por metro cuadrado en cada zona homogénea geoeconómica rural se ha considerado unidades espaciales establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tisaleo: centralidades urbanas, corredores intercomunitarios, nodos industriales, áreas de influencia positiva (panamericana sur) y áreas de influencia negativa (planta de aguas servidas, relleno sanitario, envasadora de GLP, centro de faenamiento)

Art. 23.- Organización y estructura de una Zona Homogénea Geoeconómica Rural.- Su código está conformado de dos cuerpos: Unidad MACRO y TIPO:

Unidad MACRO.- El Código está conformado de dos dígitos que van del 01 al 08.

TIPO.- Son los siguientes cuatro dígitos; es decir, el tercer y cuarto dígito representa el tipo de unidad de planificación; y el quinto y sexto dígito representa un contador secuencial por cada tipo existente.

Estructura de una Zona Homogénea Geoeconómica Rural			
Unidad MACRO	**TIPO**		**Observación de Unidad de Planificación**
	Unidad Planificación	**Secuencial**	
01	01	01	Unidad rústica, nodo industrial, área influencia (+/-)
02	02	01	Corredor intercomunitario 01
03	02	02	Corredor intercomunitario 02
04	02	03	Corredor intercomunitario 03
05	03	01	Centralidad urbana no consolidada 01
06	03	02	Centralidad urbana no consolidada 02
07	04	01	Centralidad urbana consolidada 01
08	04	02	Centralidad urbana consolidada 02

Art. 24.- Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales.- Se han determinado un total ocho (08) macro zonas homogéneas geoeconómicas para el cantón Tisaleo y un total de ochenta y nueve (89) zonas homogéneas geoeconómicas rurales establecidas de acuerdo a la organización y estructura presentada en el Art. 23 y presentadas en el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas rurales del cantón Tisaleo como lo establece el siguiente cuadro:

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS RURALES DEL CANTÓN TISALEO

ID	NOMBRE	TIPO	COD_MACRO	COD_POT	COD_ID	COD_ZHG	Perímetro_m	Área_m2	Área_ha	VAL_ZHG
1	Rural 010100	Rural	01	01	00	010100	5660,17	1016299,00	101,63	8,16
2	Rural 010101	Rural	01	01	01	010101	8309,84	1436523,97	143,65	8,78
3	Rural 010102	Rural	01	01	02	010102	4321,37	276290,87	27,63	8,72
4	Corredor 010201	Corredor	01	02	01	010201	1207,21	51759,46	5,18	10,35

5	Corredor 010202	Corredor	01	02	02	010202	1505,54	79261,91	7,93	9,16
6	Corredor 010203	Corredor	01	02	03	010203	696,43	25859,15	2,59	8,99
7	Influencia planta aguas servidas-rural 010204	Afectación -	01	02	04	010204	1256,47	71615,01	7,16	4,60
8	Influencia planta aguas servidas-rural 030201	Afectación -	01	02	05	010205	3403,35	458352,23	45,84	6,48
9	Corredor 010206	Corredor	01	02	06	010206	308,50	5949,13	0,59	8,55
10	San Luis	Centralidad	01	03	01	010301	914,84	19273,85	1,93	9,39
11	San Juan	Centralidad	01	03	02	010302	801,43	28640,45	2,86	9,39
12	San Luis - Consolidado	Consolidado	01	04	01	010401	669,84	11865,02	1,19	9,83
13	San Juan - Consolidado	Consolidado	01	04	02	010402	364,37	6044,17	0,60	10,14
14	Rural 020100	Rural	02	01	00	020100	1419,88	68890,41	6,89	11,85
15	Rural 020101	Rural	02	01	01	020101	3320,56	340940,00	34,09	14,78
16	Rural 020102	Rural	02	01	02	020102	2766,05	343462,20	34,35	14,92
17	Rural 020103	Rural	02	01	03	020103	6178,17	595890,59	59,59	13,27
18	Influencia panamericana - rural 020201	Afectación +	02	02	01	020201	4091,44	168291,63	16,83	23,95
19	Influencia panamericana-corredor 020202	Corredor	02	02	02	020202	1959,96	73346,78	7,33	18,79
20	Influencia relleno sanitario-rural 020203	Afectación -	02	02	03	020203	2975,00	247339,53	24,73	6,56
21	Influencia panamericana y relleno sanitario-rural 020204	Afectación -	02	02	04	020204	2648,09	122981,10	12,30	7,28
22	Influencia quebrada catequilla, relleno sanitario-rural 020205	Afectación -	02	02	05	020205	4226,08	373137,09	37,31	6,56
23	Corredor 020206	Corredor	02	02	06	020206	2327,95	169510,36	16,95	11,75
24	Corredor 020207	Corredor	02	02	07	020207	2323,19	258954,73	25,90	16,61
25	Influencia quebrada morejón	Afectación -	02	02	08	020208	3281,75	161580,44	16,16	7,52
26	Influencia panamericana - rural 020209	Afectación +	02	02	09	020209	315,78	4684,94	0,47	7,52
27	Influencia panamericana - rural 020210	Afectación +	02	02	10	020210	3031,68	107648,87	10,76	10,53
28	Influencia panamericana - rural 020211	Afectación +	02	02	11	020211	1395,93	64329,24	6,43	11,68
29	Alobamba	Centralidad	02	03	01	020301	2162,28	135479,19	13,55	37,27
30	Alobamba-consolidado	Consolidado	02	04	01	020401	469,13	11051,77	1,11	47,04
31	Rural 030100	Corredor	03	01	00	030100	5584,65	326542,27	32,65	9,09
32	Influencia planta aguas servidas-rural 030201	Afectación -	03	02	01	030201	1625,98	84398,26	8,44	5,29
33	Corredor 030201	Corredor	03	02	02	030202	2824,74	206273,18	20,63	7,44
34	Influencia quebrada catequilla	Afectación -	03	02	03	030203	4060,98	479342,46	47,93	7,08
35	San Diego - Consolidado	Consolidado	03	04	01	030401	907,61	29306,96	2,93	10,26
36	Rural 040100	Rural	04	01	00	040100	2169,59	144602,72	14,46	10,64
37	Rural 040101	Rural	04	01	01	040101	6141,60	648938,07	64,89	10,40
38	Rural 040102	Rural	04	01	02	040102	4142,95	547193,23	54,72	8,93
39	Corredor quebrada catequilla 040205	Rural	04	01	03	040103	6878,17	872413,15	87,24	7,60
40	Rural 040104	Rural	04	01	04	040104	5755,30	908992,09	90,90	8,86
41	Rural 040105	Rural	04	01	05	040105	4407,85	729601,65	72,96	9,18
42	Rural 040106	Rural	04	01	06	040106	3887,29	322309,71	32,23	10,42
43	Influencia panamericana nodo	Afectación +	04	02	01	040201	5310,30	224499,47	22,45	17,84

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

	industrial-rural 040201									
44	Influencia nodo industrial rural 040202	Afectación +	04	02	02	040202	2692,72	319545,42	31,95	11,12
45	Influencia panamericana rural 040203	Afectación +	04	02	03	040203	6793,69	606557,12	60,66	13,93
46	Corredor 040204	Corredor	04	02	04	040204	4034,81	143976,23	14,40	7,36
47	Corredor quebrada catequilla 040205	Rural	04	02	05	040205	4231,74	494266,01	49,43	6,73
48	Influencia quebrada catequilla, relleno sanitario-rural 040206	Afectación -	04	02	06	040206	1197,95	69348,67	6,93	5,37
49	Influencia panamericana, quebrada catequilla, relleno sanitario-rural 040207	Afectación -	04	02	07	040207	1453,89	69926,53	6,99	7,25
50	Influencia quebrada catequilla rural 040208	Afectación -	04	02	08	040208	1600,27	107420,97	10,74	5,37
51	Corredor 040209	Corredor	04	02	09	040209	2777,85	105574,67	10,56	9,96
52	Corredor 040210	Corredor	04	02	10	040210	1346,75	82618,70	8,26	9,69
53	Corredor 040211	Corredor	04	02	11	040211	2644,66	133394,05	13,34	9,27
54	Santa Lucía la Libertad	Centralidad	04	03	01	040301	1833,86	57708,36	5,77	9,88
55	Santa Lucía Centro	Centralidad	04	03	02	040302	2427,45	130424,46	13,04	9,24
56	Santa Lucía la Libertad - Consolidado	Consolidado	04	04	01	040401	676,61	13628,64	1,36	10,08
57	Santa Lucía Centro - Consolidado	Consolidado	04	04	02	040402	613,77	11667,86	1,17	10,09
58	Rural 050100	Rural	05	01	00	050100	4251,79	472629,42	47,26	9,90
59	Influencia panamericana -rural 050101	Afectación +	05	01	01	050101	1889,30	84055,53	8,41	8,24
60	Rural 050102	Rural	05	01	02	050102	3544,04	330267,56	33,03	7,76
61	Rural 050103	Rural	05	01	03	050103	4805,47	376603,55	37,66	8,32
62	Rural 050104	Rural	05	01	04	050104	4010,61	509093,64	50,91	8,70
63	Influencia panamericana- rural 050201	Afectación +	05	02	01	050201	5612,14	312468,26	31,25	10,50
64	Influencia panamericana- rural 050202	Afectación +	05	02	02	050202	4634,43	264410,32	26,44	9,58
65	Rural 050203	Rural	05	02	03	050203	1734,17	98012,27	9,80	7,89
66	Corredor 050204	Corredor	05	02	04	050204	2137,93	158480,05	15,85	8,62
67	La Unión	Centralidad	05	03	01	050301	1379,82	36033,09	3,60	8,12
68	La Unión - Consolidado	Consolidado	05	04	01	050401	917,54	27896,85	2,79	8,96
69	San Vicente - Consolidado	Consolidado	05	04	02	050402	1076,50	45913,23	4,59	8,39
70	Rural 060100	Rural	06	01	00	060100	24130,73	8739429,71	873,94	2,56
71	Rural 060101	Rural	06	01	01	060101	4332,97	843206,70	84,32	2,13
72	Rural 060102	Rural	06	01	02	060102	22704,35	11543408,07	1154,34	1,71
73	Rural 070100	Rural	07	01	00	070100	37373,26	9095803,07	909,58	4,86
74	Rural 070101	Rural	07	01	01	070101	13908,89	2784525,31	278,45	3,57
75	Rural 070102	Rural	07	01	02	070102	5595,82	1001148,74	100,11	3,07
76	Rural 070103	Rural	07	01	03	070103	7849,27	1545794,67	154,58	4,26
77	Corredor 070201	Corredor	07	02	01	070201	581,51	11620,42	1,16	6,39
78	Corredor 070202	Corredor	07	02	02	070202	1090,92	50371,29	5,04	5,71
79	Corredor 070203	Corredor	07	02	03	070203	2938,48	96021,61	9,60	5,54
80	Corredor 070204	Corredor	07	02	04	070204	2396,15	65957,99	6,60	5,54
81	Corredor 070205	Corredor	07	02	05	070205	1114,83	49459,31	4,95	6,65

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

82	Corredor 070206	Corredor	07	02	06	070206	1612,98	85994,57	8,60	6,22
83	Corredor 070207	Corredor	07	02	07	070207	704,58	24242,76	2,42	6,99
84	Corredor 070208	Corredor	07	02	08	070208	760,30	21568,70	2,16	6,22
85	Corredor 070209	Corredor	07	02	09	070209	488,53	14043,90	1,40	5,52
86	Corredor 070210	Corredor	07	02	10	070210	800,14	26486,45	2,65	3,41
87	Corredor 070211	Corredor	07	02	11	070211	5351,80	207369,43	20,74	4,94
88	Corredor 070212	Corredor	07	02	12	070212	2102,51	201637,79	20,16	5,12
89	El Chilco La Esperanza	Centralidad	07	03	01	070301	2194,59	157500,18	15,75	5,12
90	El Calvario	Centralidad	07	03	02	070302	1048,51	22450,94	2,25	5,88
91	Santa Lucia Arriba	Centralidad	07	03	03	070303	3441,46	181129,64	18,11	5,54
92	Santa Marianita	Centralidad	07	03	04	070304	885,25	22136,68	2,21	5,80
93	El Chilco la Esperanza - Consolidado	Consolidado	07	04	01	070401	898,00	30934,03	3,09	5,37
94	El Calvario - Consolidado	Consolidado	07	04	02	070402	563,01	11272,41	1,13	6,14
95	Santa Lucía Arriba - Consolidado	Consolidado	07	04	03	070403	912,86	23917,64	2,39	5,97
96	Santa Marianita - Consolidado	Consolidado	07	04	04	070404	262,49	3903,24	0,39	6,31
97	Rural 080100	Rural	08	01	00	080100	4371,39	555535,15	55,55	7,65
98	Rural 080101	Rural	08	01	01	080101	4573,79	825758,74	82,58	7,97
99	Rural 080102	Rural	08	01	02	080102	5455,51	327810,06	32,78	6,65
100	Rural 080103	Rural	08	01	03	080103	2145,86	246644,10	24,66	7,65
101	Rural 080104	Rural	08	01	04	080104	7934,88	1255113,54	125,51	7,16
102	Corredor 080201	Corredor	08	02	01	080201	2361,28	49132,51	4,91	8,47
103	Corredor 080202	Corredor	08	02	02	080202	1162,76	54287,77	5,43	8,52
104	Corredor 080203	Corredor	08	02	03	080203	1701,93	48379,43	4,84	8,04
105	Corredor 080204	Corredor	08	02	04	080204	2773,23	201646,27	20,16	7,81
106	Corredor 080205	Corredor	08	02	05	080205	1835,11	53474,25	5,35	6,82
107	Influencia Centro de Faenamiento E.T 080206	Afectación -	08	02	06	080206	2467,22	239485,81	23,95	5,12
108	San Francisco	Centralidad	08	03	01	080301	1750,84	50762,21	5,08	9,01
109	San Francisco - Consolidado	Consolidado	08	04	01	080401	398,21	6880,22	0,69	9,32
						TOTALES		**58097833,13**	**5809,78**	

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 25.- Factores de Corrección para ajuste del Valor de la Tierra.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural del cantón Tisaleo, se tomará el valor unitario base asignado a la zona homogénea geoeconómica rural, área de lote correspondiente, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores de corrección en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral, los factores a analizar son: tamaño del lote, accesibilidad a servicios básicos, capa de rodadura vial, uso de la tierra y clasificación agrológica.

- Factor Tamaño (Fta).- La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará de acuerdo al siguiente cuadro:
-

Factor Tamaño	
Rango (m2)	**Factor**
< 2.500,00	0,95
2.500,01 – 10,000,00	1,00
10.000,01 – 500.000,00	1,05
500.000,01 en adelante	1,10

- Factor Accesibilidad a Servicios Básicos (Fser).- Este factor es aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía:

Factores de accesibilidad a servicios básicos		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Tiene cuatro servicios de cuatro	1,00
2	Tiene tres servicios de cuatro	0,97
3	Tiene dos servicios de cuatro	0,95
4	Tiene un servicio de cuatro	0,92
5	No tiene los servicios	0,80

- Factor Material capa de rodadura vía. (Fvia): Caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura.

Factores de material de rodadura vial		
Id	**Condición**	**Factor**
1	Asfalto	1,00
2	Adoquín	0,95
3	Hormigón	1,05
4	Piedra	0,90
5	Lastre	0,85
6	Tierra	0,60
7	No tiene	0,50

Factor Uso de la tierra (Fuso): Se consideran las siguientes actividades económicas que se realizan en el lote:

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Factores de uso de la tierra

ID	CONDICIÓN	FACTOR	ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Vivienda	0,90	7	Cobertura nativa	0,90
2	Agrícola	1,00	8	Equipamiento comunitario	0,90
3	Pecuario	1,00	9	Sin uso	0,60
4	Forestal	1,00	10	Otro	1,00
5	Pasto	0,90			
6	Bio-acuático	0,90			

Factor Clase agrológica de la tierra (Fclase): Factor relacionado con la potencialidad que tiene la tierra para producir cosechas, las cuatro primeras de uso agrícola y las siguientes cuatro no agrícolas, estableciéndose una diferencia valorativa de la tierra, según la misma tenga mayor o menor potencial productivo.

Factores clase agrológica de la tierra

Id	Condición	Factor
I	Tierras sin limitaciones en su uso.	1,00
II	Tierras con algunas limitaciones.	0,98
III	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación.	0,96
IV	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada.	0,94
V	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente.	0,92
VI	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques.	0,90
VII	Tierras no aptas para el cultivo, aptas para pastos, bosques y vida silvestre.	0,60
VIII	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usan para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas.	0,50

Art. 26.- Cálculo del factor de corrección del valor individual de la tierra.- Para el avalúo individual del suelo se toma en cuenta sus propias características, se establecen fórmulas de cálculo y factores de ajuste del valor del suelo. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote, el factor de corrección queda definido por la siguiente fórmula:

$$Fc=Fta \times Fser \times Fvia \times Fuso \times Fclase$$

- Fta = Factor Tamaño,
- Fser = Factor Accesibilidad a Servicios Básicos,
- Fvia = Material capa de rodadura vía,
- Fuso = Factor Uso de Suelo,
- Fclase = Factor Clase agrológica de la tierra,
- Fc = Factor de corrección.

Art. 27.- Valoración individual final del suelo para las propiedades del área rural.- Para realizar el avalúo individual de los predios rurales del cantón se determina el mapa temático de zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG), para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vitr=Vzhg \times S \times Fc$$

En donde:

- Vitr= Valor individual del terreno rural;
- Vzhg= Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el mapa de zona homogénea geoeconómica de la tierra;
- S = Área del lote;y,
- Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art. 28.- Criterios para actualizar los avalúos.- En caso de requerir realizar avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la zona homogénea geoeconómica – sector urbano que corresponda al lote y en caso de predios o lotes rurales según la zona homogénea geoeconómica rural que corresponda a la parcela en cuestión.

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Jefatura de Avalúos y Catastros realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y edificación, con la aplicación de la zona homogénea geoeconómica urbana – rural y factores de ajuste correspondientes en el marco de la presente Ordenanza.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una reliquidación de impuestos por los últimos cinco años.

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA–RURAL

Art. 29.- Método de Valoración de las Construcciones.- Para valorar la construcción se utilizará el "Método de Costo" o "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de corrección previstas en esta sección. La valoración de la construcción será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las construcciones dentro del predio.

Art. 30.- Método de Costo de Reposición.- Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy en función de valores unitarios de acabados y materiales de construcción dentro del cantón Tisaleo, un bien semejante al del objeto de avalúo y restada la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente del suelo.

El desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción el valor de los costos directos, en que se incurre para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial del cantón Tisaleo.

Art. 31.- Valoración de las construcciones en el área urbana–rural.- La valoración de las edificaciones en el área urbana y rural del cantón Tisaleo será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste.

Art. 32.- Valoración por tipologías de construcción.- Para efectos de valoración y aplicación del método de reposición las construcciones o edificaciones se agrupan por sistemas constructivos, que definen una tipología integrada por: uso, materiales empleados en estructura, paredes y cubierta; número de pisos y acabados.

- Por su uso: habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, transporte, seguridad, infraestructura, hospedaje, sin uso.

- Por su sistema constructivo: puede ser sistema constructivo soportante y portante.

- Por sus acabados: pueden ser,

Popular.- Se caracteriza por ser una edificación sin mayores especificaciones técnicas en su construcción, y acabados, se puede decir que sirve únicamente como sitio de descanso y protección, sin importar sus acabados. Está construida con una cimentación superficial, con paredes soportantes, madera, caña, sin enlucidos, instalaciones eléctricas vistas; en ocasiones sin una actividad determinada; es decir no tuvo una planificación profesional.

Normal.- cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta con losa o teja y madera vista; recubrimientos de pisos con parquet, piso flotante, gress, cerámica, baños y cocinas con zócalos de azulejo, enlucidas y pintadas, puertas tamboradas, ventanas de hierro, muebles empotrados, tuberías de agua potable de PVC, cerraduras y grifería nivel medio.

De Primera.- Cimentación y estructura de hormigón armado; cubierta losa o teja y madera vista lacada; paredes enlucidas y pintadas, cornisas decorativas al filo del cielo raso, ventanas de aluminio y vidrio bronce, puertas paneladas y lacadas, pisos con recubrimiento de mármol, granito, piedra, tablón, baños y cocina recubiertos de azulejos de piso a techo; tuberías de agua de cobre, sanitarios y cerraduras de primera, muebles empotrados.

Evaluación de Acabados

Muro								Puerta							Ventanas						Acabado Exterior		Vidrios	
5	7	4	2	3	8	1	6	23	22	24	8	30	28	29	23	22	24	8	30	28	36	2	26	25
Adobe	Bahareque	Bloque	visto)	Ladrillo	Madera	Piedra	Tapial	bronce	natural	Hierro	Madera	rústica	vidrio	MDF - lacado	bronce	natural	Hierro	Madera	rústica	vidrio	Cerámica	Hormigón	Vidrio bronce	Vidrio claro
2	1	4	5	4	2	3	2	4	3	2	4	1	3	2	4	3	2	2	1	3	6	4	5	4
5								4							4						6		5	

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 33.- Valores unitarios por metro cuadrado por Tipología (Vu).- El estudio de tipologías constructivas del Cantón Tisaleo parte del análisis del tipo de estructura y su combinación con pisos y tipo de acabado; para el efecto, se han utilizado los costos unitarios de los elementos constructivos establecidos por la experiencia de una arquitecta especialista en el tema de valoración de bienes inmuebles; además de consultar, los valores de la Cámara de Construcción de Ambato, los valores comerciales de materiales que se encuentran en los locales comerciales de construcción (ferreterías) existentes dentro del cantón Tisaleo.

El tipo de ACABADOS se califican en A, B y C para efecto del estudio solo se considerara el tipo de acabado A (popular), así:

Tipo de Estructura	**Acabado A (POPULAR)**
	(Para todo piso)
HORMIGON ARMADO	230,85
MIXTA–bahareque	110,59
MIXTA–bloque	115,42
MIXTA–madera	120,34
SOPORTANTE–Adobe / Tapial	100,40
SOPORTANTE–ladrillo / bloque	152,02
SOPORTANTE–piedra	157,61
ESTRUCTURA Metálica	191,10

Art. 34.- Factores de Corrección para ajuste del Valor constructivo.- Para la valoración individual de las construcciones ubicadas en el área urbana y rural del cantón Tisaleo, se tomará el valor unitario de la tipología por piso y acabado al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las construcciones, se considerarán los siguientes factores de corrección como: por uso, coeficientes por porcentaje (%) de edad, estado de conservación y mantenimiento; vida útil y vida residual de las construcciones.

- Factor de corrección por uso (Fuso): La variación por efectos del uso de la construcción, se calculará con la siguiente fórmula:

Factor de corrección por uso

Código	**Calificación**	**Factor por uso**
1	Casa	1,00
2	Oficina	1,72
3	Comercio menor	1,00
4	Banco / Financiera	1,94
5	Bodega Industrial	1,95
6	Cancha	0,95
7	Cementerio	1,43
8	Sala de velación	1,24
9	Centro asistencia social	1,51
10	Hotel	2,07
11	Iglesia / Capilla	1,51
12	Invernadero	0,09
13	Hostería	1,55
14	Dispensario médico	2,03
15	Centro de salud	2,03
16	Sala comunal	1,38
17	Restaurante	1,29
18	Establo	0,58
19	Gasolinera	3,67
20	Galpón	0,79
21	Retén policial	1,27
22	Educativo	1,58
23	Recreativo abierto	0,82
24	Recreativo cubierto	0,95
25	Centrales y plantas	2,68
26	Andén terminal	1,79
27	Parqueadero cubierto	1,05
28	Parqueadero descubierto	0,50
29	Otro	0,90

- Factor de Vida útil y vida residual de las construcciones (Fvr): Para determinar la edad que tiene una edificación es importante la investigación en el campo o a través de escritura, las dos variables de este cuadro intervienen directamente en el proceso de valoración de cada una de las unidades, debido a la depreciación que sufren los sistemas estructurales con el paso de los años.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Vida útil y vida residual de las construcciones			
Sistemas estructurales	**Tipo de construcción**	**Vida útil**	**% residual**
Hormigón armado	Edificios	65	10
Hormigón armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro portante (ladrillo-bloque)	Edificios	45	6
Muro portante (ladrillo-bloque)	Casas	40	5
Muro portante (adobe-tapial)	Edificios	30	2
Muro portante (adobe-tapial)	Casas	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña guadúa	Casas	10	1
Cercha porticada	Casas	20	6

- Factor de Coeficientes por porcentaje (%) de edad y estado de conservación y mantenimiento (Ffc): El porcentaje de edad se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$Porcentaje\ Edad = \frac{Edad}{Vida\ Util} \times 100$$

El estado de conservación y mantenimiento se calculan a través de las expresiones matemáticas, para las CLASES, que fueron definidas por sus autores Fitto y Corvini. Se han homologado las CLASES a ESTADOS: Muy Bueno, Bueno, Regular y Malo. Los coeficientes se obtienen a partir de las siguientes fórmulas:

Clase 1: $Y = 0{,}0050\ X^2 + 0.5001\ X - 0{,}0071$

Clase 2: $Y = 0{,}0049\ X^2 + 0.4861\ X + 2{,}5407$

Clase 3: $Y = 0{,}0041\ X^2 + 0.4092\ X + 18{,}1041$

Clase 4: $Y = 0{,}0023\ X^2 + 0.2400\ X + 52{,}5274$

Además:

X es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) para la vida útil multiplicado por 100.

Y es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado.

TABLAS DE FITTO Y CORVINI									
Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación									
% Edad	**Clase 1**		**Clase 2**		**Clase 3**		**Clase 4**		**Clase 5**
	Optimo	**Muy Bueno**	**Bueno**	**Intermedio**	**Regular**	**Deficiente**	**Malo**	**Muy Malo**	**Sin Valor**
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,01	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	21,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,87	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,69	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,93	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	82,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	62,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,24	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,40	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,89	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,47	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,83	89,23	94,36	100,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	83,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	96,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,87	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Clase 1 Nuevo, sin reparaciones

Clase 2 Estado regular con conservación de poca importancia

Clase 3 Necesitado de reparaciones sencillas

Clase 4 Necesita reparaciones de importancia

Clase 5 Sin valor

Art. 35.- Adicionales Constructivos.- El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	**Adicional constructivo**	**Unidad**	**Valor unitario (USD)**
1	Alarma comunitaria	Unidad	485,00
2	Asadero (BBQ)	m²	30,00
3	Ascensor	Unidad	25.000,00
4	Bomba hidroneumática	Unidad	240,00
5	Cancha deportiva de cemento	m²	50,00
6	Cancha deportiva césped natural	m²	90,00
7	Cancha deportiva césped sintético	m²	80,00
8	Cancha deportiva de tierra	m²	35,00
9	Central telefónica	Unidad	1.189,00
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	m²	40,00
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m²	25,00
12	Cisterna	Unidad	800,00
13	Escalera eléctrica	Unidad	15.000,00
14	Gas centralizado	Unidad	5.000,00
15	Muro de piedra	m³	60,00
16	Cerramiento de Adobe	m²	40,00

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

17	Cerramiento hierro/mampostería	m²	50,00
18	Cerramiento malla/mampostería	m²	35,00
19	Sistema contra incendio	Unidad	5.000,00
20	Sistema de vigilancia	Unidad	3.000,00
21	Sistema transmisión satelital	Unidad	4.500,00
22	Piscina cubierta	m²	350,00
23	Piscina descubierta	m²	250,00
24	Planta eléctrica	Unidad	2.000,00
25	Portón automático de hierro	m²	800,00
26	Portón automático madera-hierro	m²	800,00
27	Reservorio	m²	600,00
28	Sistema aire acondicionado	Unidad	2.500,00
29	Sistema climatización	Unidad	3.250,00

Art. 36.- Vida Útil de los Adicionales Constructivos y Valor Residual.- La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material.

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	**Adicional constructivo**	**Vida útil (años)**	**Valor porcentual (%)**
1	Alarma comunitaria	1	10
2	Asadero (BBQ)	10	10
3	Ascensor	20	10
4	Bomba hidroneumática	5	10
5	Cancha deportiva de cemento	1	10
6	Cancha deportiva césped natural	1	10
7	Cancha deportiva césped sintético	1	10
8	Cancha deportiva de tierra	1	10
9	Central telefónica	5	10
10	Cerramiento/ladrillo bloque enlucido	5	10
11	Cerramiento ladrillo sin enlucir	5	10
12	Cisterna	8	10
13	Escalera eléctrica	10	10
14	Gas centralizado	10	10
15	Muro de piedra	3	10
16	Cerramiento de Adobe	1	10
17	Cerramiento hierro/mampostería	10	10
18	Cerramiento malla/mampostería	10	10
19	Sistema contra incendio	5	10
20	Sistema de vigilancia	5	10
21	Sistema transmisión satelital	5	10
22	Piscina cubierta	10	10
23	Piscina descubierta	5	10
24	Planta eléctrica	10	10
25	Portón automático de hierro	10	10
26	Portón automático madera-hierro	10	10
27	Reservorio	2	10
28	Sistema aire acondicionado	5	10
29	Sistema climatización	5	10

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 37.- Factor de Depreciación por Edad del Adicional Constructivo.- Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \frac{\left[\left(\frac{E}{Vu}\right) + \left(\frac{E}{Vu}\right)^2\right]}{2}$$

Donde:

- ✓ D = Factor de depreciación por edad, en %
- ✓ E = Edad de la construcción =(2017 – año de la construcción).
- ✓ Vu = Vida útil según adicional constructivo

Art. 38.- Valor Residual del Adicional Constructivo.- Toda mejora adicional será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$Vr = Vm \times 0{,}10$$

Donde:

- ✓ Vr = Valor residual de la mejora adicional
- ✓ Vm = Valor total de la mejora adicional

Las valoraciones de obras complementarias, denominadas "adicionales constructivos" en atención al contenido de la ficha catastral, se calculan de la siguiente manera:

- **Cerramiento hierro:**

$$Vh = Pmha \times L \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vh = Valor total de la estructura de hierro (USD)
- ✓ Pmha = Precio base de la estructura (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento hierro / mampostería:**

$$Vmha = Pmha \times Vh \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmha = Valor total del muro de mampostería (USD)
- ✓ Pmha = Precio base de muro de mampostería (USD)
- ✓ Vh = Precio de la estructura de Hierro (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento malla:**

$$Vmall = Pmallm \times L \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmall = Valor total de la malla (USD)
- ✓ Pmallm = Precio base de la malla (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ h = Altura
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento malla / mampostería:**

$$Vmallm = Pmallm \times Vmall \times L \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmallm = Valor total de la malla sobre mampostería (USD)
- ✓ Pmallm = Precio base de la malla sobre mampostería (USD)
- ✓ Vmall = Precio de la malla (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ h = Altura
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de ladrillo/bloque:**

$$Vplbq = Pplbq \times L \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vplbq = Valor total de la pared de ladrillo/bloque enlucida y pintada (USD)

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- ✓ Pplbq = Precio base de la pared de ladrillo/bloque enlucida y pintada (USD)
- ✓ L = Largo de la pared
- ✓ h = Altura de la pared
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de piedra:**

$$Vmp = Pmp \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- Vmp = Valor total del muro de piedra (USD)
- Pmp = Precio base de muro de piedra (USD)
- L = Largo del muro
- A = Ancho del muro
- h = Altura del muro
- D = Factor por edad del adicional constructivo
- Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerramiento de adobe:**

$$Vmad = Pmad \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- Vmad = Valor total del muro de adobe ($)
- Pmad = Precio base de muro de adobe ($)
- L = Largo del muro
- A = Ancho del muro
- h = Altura del muro
- D = Factor por edad del adicional constructivo
- Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Asbesto:**

No Aplica

- **Cerramiento de hormigón ciclópeo:**

$$Vmhc = Pmhc \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmhc = Valor total del muro de hormigón ciclópeo (USD)
- ✓ Pmhc = Precio base de muro de hormigón ciclópeo (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Cerca Viva:** Son barreras de plantas para delimitar, proteger y decorar su propiedad, pueden ser usadas en ámbitos urbanos, en cercas vivas defensivas en residencias, condominios cerrados, fábricas, y centros educativos.

$$Vmcv = Pmcv \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vmcv = Valor total de la cerca viva (USD)
- ✓ Pmcv = Precio base de la ceca viva (USD)
- ✓ L = Largo del muro
- ✓ A = Ancho del muro
- ✓ h = Altura del muro
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Piscina (m^2):**

$$Vpisc = Ppisc \times L \times A \times h \times (1-D) \times Fcons + Vr$$

En donde:

- ✓ Vpisc = Valor total de la piscina (USD)
- ✓ Ppisc = Precio base de la piscina (USD)
- ✓ L = Largo
- ✓ A = Ancho
- ✓ h = Profundidad de la piscina
- ✓ D = Factor por edad del adicional constructivo
- ✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

- **Canchas Deportivas (m²):**

Vcanh= Pcanh x L x A x (1-D) x Fcons+Vr

En donde:

✓ Vcanh = Valor total de la cancha deportiva (USD)

✓ Pcanh = Precio base de la cancha deportiva (USD)

✓ L = Largo

✓ A = Ancho

✓ D = Factor por edad del adicional constructivo

✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

- **Graderíos (m²):**

Vgrad= Pgrad x L x A x h x (1-D) x Fcons+Vr

En donde:

✓ Vgrad = Valor total de la construcción (USD)

✓ Pgrad = Precio base de la construcción (USD)

✓ L = Largo

✓ A = Ancho

✓ h = Altura del graderío

✓ D = Factor por edad del adicional constructivo

✓ Fcons = Factor por conservación del adicional constructivo

Art. 39.- Cálculo del Valor de la Construcción Usada (Fcu).- El Valor de la construcción Usada, se obtiene a partir de la siguiente expresión:

$$Vcu = Vu \; x \; Fuso \; x \; \left\{\left(\frac{Fvr}{100}\right) + \left[1 - \left(\frac{Fvr}{100}\right)\right] \times \left[1 - \left(\frac{Ffc}{100}\right)\right]\right\};$$

; Donde:

- = Valor de la construcción usada;
- =Valor principal;
- = Factor de uso;
- = Factor de valor residual;
- = Factor de Fito y Corvini.

Art. 40.- Cálculo del Avalúo Individual Total de la Unidad Constructiva.- El Avalúo Individual Total de la Unidad Constructiva, se obtiene a partir de la siguiente expresión:

Vc= (Vcu x Sc)+VA; Donde:

- = Valor de la construcción total;
- =Valor de la construcción usada;
- = Área de construcción.
- VA = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos
- IE = Suma de Instalaciones Especiales
- VA = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

Art. 41.- Avalúo total de la propiedad.- El valor total de la propiedad, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del suelo (urbano) y de la tierra (rural) y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo tanto para las áreas urbanas como rurales.

El valor total de la propiedad a nivel urbano será:

AVTipu = Vitu + Vc; Donde:

- AVTipu= Avalúo total individual de la propiedad urbana;
- Vitu= Valor individual del terreno urbano;
- Vc= Valor de la construcción total.

El valor total de la propiedad a nivel rural será:

AVTipr = Vitr + Vc; Donde:

- AVTipr= Avalúo total individual de la propiedad rural,

□□□□Vitr= Valor individual del terreno rural;

□□Vc= Valor de la construcción total.

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCIÓN 1

DEFINICIONES GENERALES

Art. 42.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma, todos los propietarios o posesionarios de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Tisaleo.

Art. 43.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos y rurales

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

en el cantón Tisaleo y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

Art. 44.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el GAD Municipal Tisaleo y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera y Unidad de Rentas.

Art. 45.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o posesionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica como señalan los artículos del 24 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y ruarles del cantón Tisaleo.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta Ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.

c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidos en los siguientes casos:

a. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

b. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

c. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

d. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

e. Los síndicos de quiebras o de consumos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos designados judicial o convencionalmente.

f. Los adquirientes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

g. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión, o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende el valor total que por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

h. Los sucesores a título universal respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.

i. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudaren el donante o causante.

j. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

SECCIÓN 2

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 46.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Tisaleo y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 47.- Determinación del impuesto Predial Urbano.- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el artículo 504 del COOTAD a efectos de determinar la cuantía para el impuesto predial urbano se aplicará la tarifa del cero punto noventa por mil (0,90 x 1000) del avalúo real.

Art. 48.- Determinación del impuesto Predial Rural.- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el artículo 517 del COOTAD a efectos de determinar la cuantía para el impuesto predial rural se aplicará la tarifa del cero punto cuarenta y cinco por mil (0,45 x 1000) del avalúo real.

Art. 49.- Valor imponible para varios predios del mismo propietario o poseedor.- Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Tisaleo,

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.

Art. 50.- Tributación de predios en condominio o copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrá solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la dirección Financiera y la enmienda tendrá efecto a año inmediato siguiente.

Art. 51.- Las construcciones nuevas, aumentos y refacciones que se produzcan previo al permiso municipal una vez aprobado los planos y la obra.- Estarán sujetas a la inspección final que lo realizará el Inspector de Construcciones; y, para los efectos respectivos se informará a la Unidad de Avalúos y Catastros, la cual procederá a abrir o modificar la ficha catastral determinando en la misma los cambios operados en el inmueble y practicar su avalúo.

SECCIÓN 3

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 52.- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos adscrito al GAD Municipal del cantón Tisaleo.- El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0,15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Art. 53.- Tasa por emisión e impresión de título de crédito.- El valor de esta tasa anual es de dos dólares (USD $ 2,00) por cada unidad predial.

Art. 54.- Impuesto anual adicional a propietarios de predios no edificados en la zona urbana.- Los propietarios de predios no edificados, ubicados en la zonas urbanas, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2x1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 55.- Impuesto anual adicional a propietarios de predios no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de predios ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al uno por mil (1x1000) del avalúo a los predios no edificados; y del dos por mil (2x1000) del avalúo, por construcciones obsoletas, de acuerdo a las regulaciones previstas en el artículo 508 del COOTAD.

Art. 56.- Otros impuestos.- Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO V

EXENCIONES DE IMPUESTOS.

Art. 57.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentos de pago de impuesto predial los siguientes predios:

a) Los predios unifamiliares, ubicados en la zona urbano marginal y cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general.

b) Los predios rurales, cuyo valor no exceda de quince (15) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general.

c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contemplados en el artículo 225 de la Constitución de la República.

d) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

e) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

f) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas.

g) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el artículo 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública desde el momento de la notificación al propietario y el Registro del Propiedad. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributarán por lo no expropiado.

Art. 58.- EXENCIONES TEMPORALES.- Gozará de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

a) Los bienes que deben considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares por cada hijo.

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Banco del Instituto de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con Bono de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar y,

c) Los predios que posean edificaciones que sean considerados por el GAD Municipal como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 59.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones estipuladas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que serán efectivas mediante la presentación de la solicitud por parte del contribuyente, dirigido a la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal del Cantón Tisaleo.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la Remuneración Básica Unificada que se encuentra vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes de reavalúo se podrán presentar hasta el treinta de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 60.- EXONERACIONES ESPECIALES.- Por disposiciones de leyes especiales, se consideraran las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) RBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones, según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde a sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección de Gestión Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección y cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) Remuneraciones Básicas Mínimas Unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelarán un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1 Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; y, el carné de discapacidad otorgado por el organismo competente, serán documentos suficientes para el trámite previo a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficientes para acogerse a los beneficios que establece ESTA Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el organismo competente.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado con el propósito de que el GAD Municipal cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza un pedido por escrito al Director/a de Gestión Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2 Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

CAPÍTULO VI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 61.- NOTIFICACIÓN DE AVALUOS.- Una vez que se haya realizado la actualización del catastro, la Dirección de Gestión Financiera o quién haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 62.- EMISIÓN DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal, dispondrá a la oficina de Rentas o quién tenga esa responsabilidad, la emisión de los títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados por el Director de Gestión Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 150 del Código Tributario.

Art. 63.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Una vez concluido el trámite de que trata el Artículo precedente, la unidad de Rentas, comunicará al Director de Gestión de Financiero y éste a su vez de inmediato al Tesorero del GAD Municipal para su custodia y recaudación.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por El Director Financiero y El encargado de Rentas

Art. 64.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro el año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre al que corresponda la obligación.

Art. 65.- PAGO DEL IMPUESTO.- Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de la rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Del 01 al 15 de Enero	10%
Del 16 al 31 de Enero	9%
Del 01 al 15 de Febrero	8%
Del 16 al 26 de Febrero	7%
Del 01 al 15 de Marzo	6%
Del 16 al 31 de Marzo	5%
Del 01 al 15 de Abril	4%
Del 16 al 30 de Abril	3%
Del 01 al 15 de Mayo	3%
Del 16 al 31 de Mayo	2%
Del 01 al 15 de Junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal de conformidad del COOTAD.

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

Para el caso de predios ubicados en el sector rural, el contribuyente podrá acogerse a lo dispuesto en el artículo 523 del COOTAD, PREVIA SOLICITUD QUE DEBERÁ SER PRESENTADO HASTA EL 31 DE ENERO DE CADA AÑO.

Art. 66.- 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. 67.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 68.-COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en la Artículo 350 del COOTAD.

Art. 69.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y por último, a multas y costas.

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

Art. 70.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículos 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal quien los resolverá en el tiempo y la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarlo dentro del término de 15 días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de 30 días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 71.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieren infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- El GAD Municipal del Cantón Tisaleo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastro y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros, conferirán la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

TERCERA.- NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad del Cantón Tisaleo, enviarán a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios de actualizaciones catastrales, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren actualizado o registrado.

CUARTA.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

QUINTA.- DEROGATORIA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales, que se le oponga y que fueren expedidos con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2018-2019.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, a los dieciséis días del mes de mayo del dos mil dieciocho.

f.) Ing. Rodrigo Garcés, Alcalde.

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

SECRETARÌA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO.

La Suscrita Secretaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, En Uso de las atribuciones que le confiere El COOTAD.

CERTIFICA: QUE LA REFORMA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TISALEO PARA EL BIENIO 2018-2019", fue discutida y aprobada en Primera Instancia en la sesión extraordinaria del Concejo Municipal llevada a cabo a los quince días del mes de mayo del 2018; y, en segunda y definitiva instancia en la sesión extraordinaria del dieciséis de mayo del 2018.

Tisaleo, 17 de mayo de 2018

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO. Tisaleo, 17 de mayo de 2018, a las 14h30.- POR REUNIR LOS REQUISITOS LEGALES Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 324 DEL COOTAD, VIGENTE, SANCIONO FAVORABLEMENTE **LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TISALEO PARA EL BIENIO 2018-2019.**

f.) Ing. Rodrigo Garcés Capuz, Alcalde del G. A. D. Municipal de Tisaleo.

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO. Tisaleo, 18 de mayo de 2018, a las trece horas y quince minutos.- PROVEYO Y FIRMÓ EL DECRETO QUE ANTECEDE EL INGENIERO RODRIGO GARCÉS, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO, EL DÍA Y HORA SEÑALADOS.- CERTIFICO**.**

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

cep
CORPORACIÓN
DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES

LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANÍA EN GENERAL QUE LA ÚNICA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DEL USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL" ES LA CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, CON QUIEN SE HA SUSCRITO UN CONVENIO