

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos como entes rectores, son los encargados de la definición de los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial dentro de su jurisdicción, así como la definición de la normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

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 valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Considerando que, la Administración 2019- 2023 aprobó la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rural para el Bienio 2022- 2023, en Sesión Ordinaria Desarrollada en primer debate el 27 de diciembre del 2021 y en Sesión Extraordinaria en segundo debate el 29 de diciembre

del 2021 , por tal razón la presente Administración realiza la presente Ordenanza.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 ibídem establece 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 del Ecuador (CRE), establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre

normas de distinta jerarquía, la Corte

Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente";

Que, el Art. 375 ibídem 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, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 ibídem define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece para el Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para 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 Art. 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación

tributaria se registrá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, según el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización(COOTAD), las municipalidades están facultadas para reglamentar

procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 ibídem, establece 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;

Que, el Art. 561 ibídem 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, 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;

Que, según el Art. 113 ibidem, 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 expedieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), 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, y que 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;

Que, en el Art. 90 ibídem dispone 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 Art. 100 establece 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, multifuncional 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 mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece 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. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

Expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIAL
URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2024 -2025**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para toda circunscripción territorial del cantón Tisaleo.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos

descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes de servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone

de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código Territorial local está compuesto por Trece (13) dígitos numéricos de los cuales dos (2) para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de Manzana (en lo urbano) y POLIGONO (en lo Rural) tres (3), para identificación del Predio y tres (3) para la identificación de La PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo Urbano y de División en lo Rural.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes:

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural,

determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o

terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 (INCISO DE TERCERO DEL ART, 496 Y ART. 500) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Se aplicarán las exoneraciones de acuerdo al Art.14 de la Ley Orgánica del Adulto

Mayor.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. -

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación predial
- 02.- Tenencia
- 03.- Descripción del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso y calidad del suelo
- 06.- Descripción de las edificaciones

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD):

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Municipal del cantón Tisaleo aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas,

información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón Tisaleo.

CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTON TISALEO

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre las cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.

VALOR DE LA PROPIEDAD. - se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del código orgánico de organización territorial. Autonomía y descentralización que señala que para establecer el valor de la propiedad se considerara, en forma obligatoria los siguientes elementos

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano 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,
- 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 como a costos actualizados de la construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

VALOR DE LA PROPIEDAD – VALOR DEL SUELO – VALOR DE LAS EDIFICACIONES VALOR DEL SUELO. - considerando el plano de los valores por sectores homogéneos (VSH), que fue producto de la investigación del campo realizado por el departamento de avalúos y catastros (anexo), se aplica el modelo matemático correspondiente para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en función de

sus características físicas particulares.

Al ser aplicados los factores de las variables en los modelos de variación, en ningún caso los valores calculados, será superior a los establecidos en el plano de sectores homogéneos VSH.

PARA LA CABECERA CANTONAL Y CABECERA PARROQUIAL DEL CANTON TISALEO.

$$VTm2=VSH ((FS+FV+FLV3) \times FP \times FT)$$

Donde

VTm2: Valor por cada metro cuadrado del terreno

VSH: Valor por cada metro cuadrado del terreno del sector homogéneo FS: factor por servicios

FV: Factor por vialidad FL: Factor de Localización FP: Factor por pendiente FT: Valor por tamaño

Factor por servicios en la vía - está relacionado con los servicios de infraestructura que poseen la vía de acceso al lote:

TIPOS DE SERVICIO

- 1.- Red de Agua Potable
- 2.- Red de Alcantarillado
- 3.- Red Eléctrica

SERVICIOS EN LA VIA	
N. SERVICIO	FACTOR
4	1
3	0.9
2	0.8
1	0.7
	0.5

- 4.- Red Telefónica

Factor por Vialidad -

Considera las características capa de rodadura que posee principal de acceso al predio:

TIPO DE CALZADA	
MATERIAL	FACTOR
1.-ASFALTO	1
2.-ADOQUIN	1
3.- HORMIGON	1
4.-PIEDRA	0.9
5.-LASTRE	1
6.-TIERRA	0.5
7.-NO TIENE	0

de la
la vía

Factor por

acuerdo a la ubicación manzana se aplican los

FACTORES DE LOCALIZACION	
UBICACIÓN	FACTOR
1.- Esquinero	1
2.-Manzanero	1
3.-En Cabecera	1
4.-Triangulo	1
5.-En Cruz	1
6.-Interior	0.5
7.-En Callejón	1
8.-Intermedio	0.85

Localización – De

del predio de la siguientes coeficientes:



9.-En E	1
10.-En T	1
99.- S/I	1

Fase por pendiente. - La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Tisaleo, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTE	
PLANO (0-25%)	1
MEDIA (25,01-40%)	0.9
FUERTE (40,01-70%)	0.8
MUY FUERTE (-70%)	0.5
9-S/I	0.75

Factor por Tamaño. - El cantón Tisaleo tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
TAMAÑO	FACTOR
0-250,99 M2	1



251-350,99M2	0.8
351-500,99M2	0.7
501-1.763,99M2	0.5
>1.764 M2	0,25

TIPOS DE SERVICIO
1.-Red de AguaPotable
2.-Red de Alcantarillado
3.-Red Eléctrica
4.-Red Telefónica

**PARA LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON TISALEO SIN CONSIDERAR
LAS CABECERAS URBANAS**

$$VTm2 = VSH \left((FS + FV + FL + FA) / 4 \right) \times FP \times FT$$

Donde

VTm2: Valor por cada metro cuadrado del terreno

VSH: Valor por cada metro cuadrado del terreno del sector homogéneo FS: factor por servicios

FV: Factor por vialidad FL: Factor de Localización FP: Factor por pendiente FT: Valor por tamaño

FA: Factor clase agrológica

Factor por servicios en la vía - está relacionado con los servicios de infraestructura que poseen la vía de acceso al lote:

SERVICIOS EN LA VIA	
N.- SERVICIO	FACTOR
4	1
3	0.9
2	0.8
1	0.7



Factor por Vialidad - Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

TIPO DE CALZADA	
MATERIAL	FACTOR
1.-ASFALTO	1
2.-ADOQUIN	1
3.- HORMIGON	1
4.-PIEDRA	0.9
5.-LASTRE	1
6.-TIERRA	0.5
7.-NO TIENE	0

Factor por Localización – De acuerdo a la ubicación del predio de la manzana se aplican los siguientes coeficientes:

FACTORES POR LOCALIZACION	
UBICACIÓN	FACTOR
1. ESQUINERO	1
2. MANZANERO	1
3. EN CABECERA	1
4. TRIANGULO	1
5. CRUZ	1
6. INTERIOR	0.5

7. EN CALLEJON	1
8. INTERMEDIO	0.85
9. EN L	1
10. EN T	1
11. -S/I	1

Factor por pendiente. - La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Tisaleo, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTE	
PLANO (0-25%)	1
MEDIA (25,01-40%)	0.9
FUERTE (40,01-70%)	0.8
MUY FUERTE (>70%)	0.5
9-S/I	0.75

Factor por Tamaño. - El cantón Tisaleo tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
TAMAÑO	FACTOR
0-300,99 M2	1
301-500,99M2	0.8
501-1000,99M2	0.7
1001-6500M2	0.75
>6500	0.5

FA: Factor por clase agrologica

CLASE AGROLOGICA	
1. CLASE AGROLOGICA I	1
2. CLASE AGROLOGICA II	0.98
3. CLASE AGROLOGICA III	0.96
4. CLASE AGROLOGICA IV	0.94
5. CLASE AGROLOGICA V	0.92

6.CLASE AGROLOGICA VI	0.9
7.CLASE AGROLOGICA VII	0.6
8.CLASE AGROLOGICA VIII	0.5
99-S/1	1

Determinado el valor por cada metro cuadrado del terreno (VTm²) Modificado por sus características particulares se calculará el valor o avalúos multiplicando este valor por la superficie total del lote.

VALOR DEL TERRENO = área del terreno x VTm²

VALORACION DE LA CONSTRUCCION URBANA RURAL

Art. 27. Métodos de valoración de las construcciones. - Para valorar la construcción se utilizará el "método de costo" o "costo de reposición", entendiéndose a este como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de construcción previstas en esta sección, la valoración de las construcciones será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las construcciones dentro del predio.

Art. 28. Método de costo de reposición. - Es el que busca establecer el valor comercial del bien u 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 objeto de avalúo y restada de 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 localizara el inmueble es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial

del cantón Tisaleo.

Art. 29. 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. 30. 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.

- a) 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.
- b) Por sistema constructivo: puede ser sistema constructivo soportante y portante.
- c) Por sus acabados puede 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, enlucidos 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 recubrimientos de mármol, granito, piedra, tablón, baños y cocina recubiertos de azulejos de piso a techo, tuberías de agua de cobre, sanitarios y cerraduras, muebles empotrados.

Evaluación de Acabados																											
MURO								PUERTAS						VENTANAS						ACABA DO EXTERI OR		VIDRIOS					
5	7	4	2	3	8	1	6	2	2	2	8	3	2	2	2	2	2	2	8	3	2	36	2	2	2		
								3	2	4	8	0	8	9	3	2	2	4	8	0	8					6	5
Adobe	Bahareque	Bloque	Visto	Ladrillo	Madera	Piedra	Tapial	Bronco	Natural	Hierro	Madera	Rustica	Vidrio	MDF Lacado	Bronce	Natural	Hierro	Madera	Rustica	Vidrio	Ceramica	Hormigon	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					

Art.- 31 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 consultados de valores de la Cámara de Construcción de Ambato, los valores comerciales de materiales que se encuentren en los locales comerciales de construcción (ferreterías) existentes dentro del cantón Tisaleo.

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

TIPO DE ESTRUCTURA	ACABADO POPULAR
	PARA TODO PISO

HORMIGON ARMADO	230.85
MIXTA- bahareque	110.59
mixta- bloque	115.42
MIXTA- madera	120.34
SOPORTANTE - Adobe/Tapial	100.4
Soportante -Ladrillo/Bloque	152.02
Soportante- Piedra	157.61
Estructura Metálica	191.1

Art. 32. 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, 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 de avalúo individual final de las construcciones se consideran los siguientes factores de corrección como: por uso, coeficientes, por porcentaje de edad, estado de conservación y mantenimiento, vida útil, vida residual de las construcciones.

Factor de corrección por uso: La variación por efectos del uso de la construcción se calculará con la siguiente formula

FACTOR DE CORRECCION POR USO		
CODIGO	CALIFICACION	FACTOR POR USO
1	Casa	1.00
2	oficina	1.72
3	comercio menor	1.00
4	banco	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	1.51
12	Invernadero	0.09
13	Hostería	1.55
14	dispensario medico	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	anden terminal	1.79
27	parqueadero cubierto	1.05
28	parqueadero descubierta	0.5
29	otros	0.9

Factor de vida útil y vida social residual de las construcciones (Fvr) para determinar la edad que tiene una edificación es importante la investigación en el campo o a través de la 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

VIDA UTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCION	VIDA UTIL	% RESIDUAL
hormigón armado	Edificios	65	10
hormigón armado	casas	55	8
metálico	casas	70	10
metálico	edificios	55	9
muro portante- ladrillo bloque	casas	45	6
muro portante- ladrillo bloque	edificios	40	5
muro portante- adobe tapial	casas	30	2
muro portante- adobe tapial	casas	35	3
madera	casas	30	3
piedra	casas	30	2
caña guadua	casas	10	1
cercha porticada	casas	20	6

sistemas estructurales con el paso de los años.

Factor de Coeficientes por porcentajes (%) de edad, estado de conservación y

mantenimiento (Efe) el porcentaje de edad se calcula a partir de la siguiente formula.

$$\text{PORCENTAJE DE EDAD} = \text{EDAD} / \text{VIDA UTIL} * 100$$

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 formulas:

Clase1: $Y=0,0050 X^2+0.5001X-0.0071$

Clase2: $Y= 0.0049X^2+0.4861X-2.5407$

Clase3: $Y=0.0041X^2+0.4092X+18.1041$

Clase4: $Y=0.0023X^2+0.2400X+52.5274$

Además:

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

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
	Óptimo	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
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
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	88,22	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
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 CLASE4 Necesita Reparaciones de importancia

CLASE5 Sin Valor

Art. 33.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Tributario y otras leyes.

Art. 34.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) Solares No Edificados: El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,

b) Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 36.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la

cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de cero punto noventa y uno por mil ($0.91*1000$) del avalúo real.

Art. 37.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 38.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

Art. 39.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 40.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 29 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 41.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 42.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 43.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 44.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 45.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 46.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la

cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de cero punto cuarenta y seis por mil ($0.46 \cdot 1000$) del avalúo real.

Art. 48.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del

catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 50.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el registro oficial, debiendo publicarse en la página web de la institución.

Art. 51.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, a los 27 días del mes de diciembre del 2023.

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Tisaleo, Diciembre 28 del 2023.**CERTIFICO:** Que, "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2024 -2025" , de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo en sesiones, Ordinaria realizada el martes 26 de Diciembre del 2023 en primera, y en sesión Extraordinaria el jueves 28 de Diciembre del 2023, en segundo y definitivo debate respectivamente.- Lo certifico.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 28 días del mes de diciembre del 2023, a las 11H00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la

presente "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Predial Urbano y Rural, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto Para el Bienio 2024 -2025", ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 29 días del mes de Diciembre del 2023, a las 13H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente la "Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Predial Urbano y Rural, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto Para el Bienio 2024 -2025", está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en la gaceta oficial y el dominio web de la Institución. Así como en el Registro Oficial.

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2024 -2025", el Ing. Milton Ramírez Naranjo, Alcalde del Cantón Tisaleo.
Tisaleo, Diciembre 29 del 2023.
Lo certifico.

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO