EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.";*

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.".* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.".* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD 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 artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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;

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

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

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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. 496 del COOTAD; señala que “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva 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”.

Que, el Artículo 561 del COOTAD; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código, y;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en sus Arts. 240 y 264 inciso final, en concordancia con el Art. 7 y 58 literal b) el COOTAD.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPITULO I
DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar, sin embargo existen zonas de protección y reserva de flora y fauna a partir de los 3600 METROS.

Art. 2.- ***CLASES DE BIENES.-*** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes de dominio público. Estos

últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastral Predial en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél 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.

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 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, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de

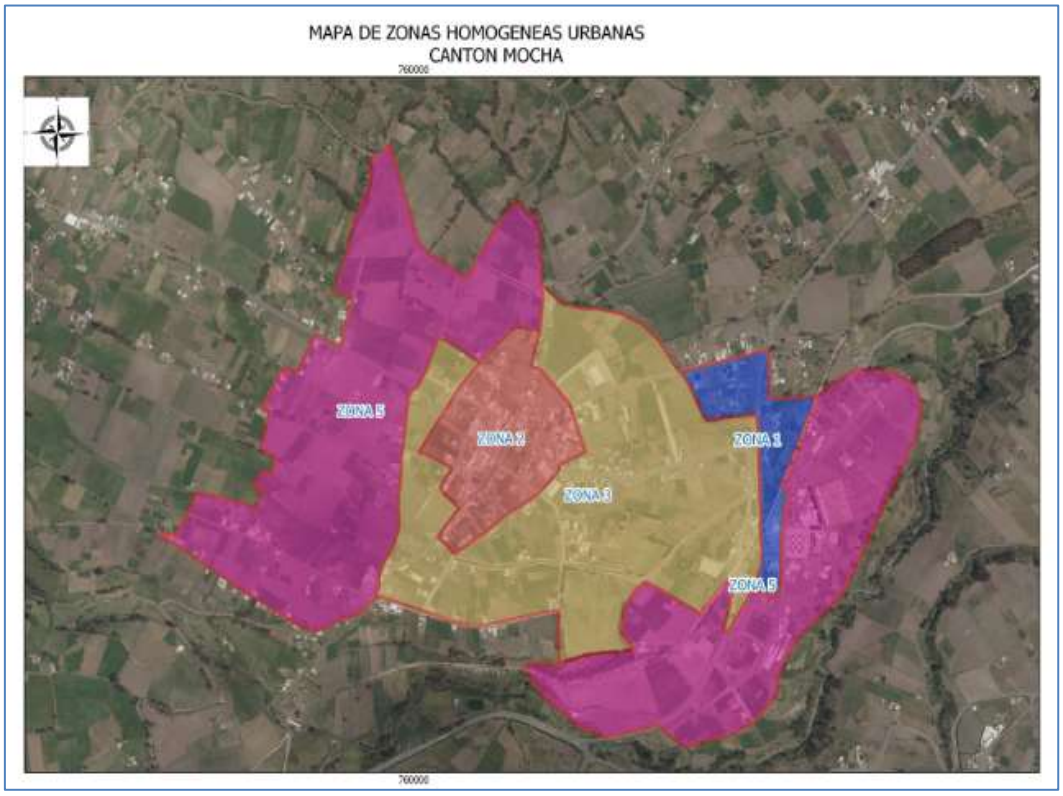
la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

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, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por veinticuatro dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de PROVINCIA, dos para CANTÓN, dos para PARROQUIA, dos para ZONA, dos para SECTOR, tres para MANZANA, tres para LOTE; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son: tres para BLOQUE, dos para PISO y tres para UNIDAD. Pero se realizara todas las disposiciones previstas en el acuerdo ministerial 017-20 y el 032-21 en los tiempos establecidos

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de MOCHA y las cabeceras parroquiales urbana por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.



LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, 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 nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio
02.- Localización
03.- Datos de la propiedad
04.- Tenencia
05.- Descripción del predio
06.- Componente rural
07.- Vías
08.- Servicios
09.- Uso del predio
10.- Características constructivas
11.- Otros tipos de construcción
12.- Observaciones Generales
13.- Integrantes de la actualización catastral

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

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del cantón Mocha se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. –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, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. – NOTIFICACIÓN. -A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de MOCHA.

Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. **115 del Código Tributario, 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, 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.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el

momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbano y rural la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de 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, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. -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. 17. - 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 primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

***Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS**.* - 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

***Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS**.* - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

***Art. 20.- 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. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, 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 y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. -Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GADM de Mocha, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo, de ser el caso.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. -Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 494 al 513 del COOTAD;

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Impuesto al solar no edificado

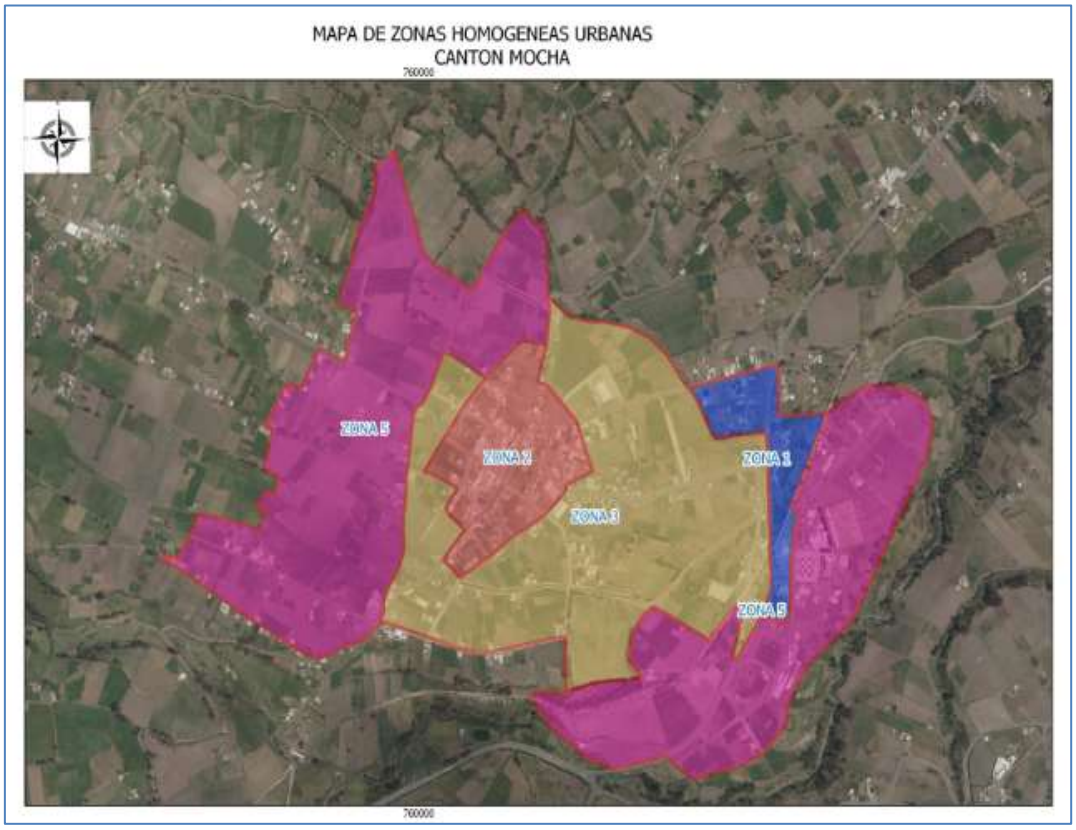
Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

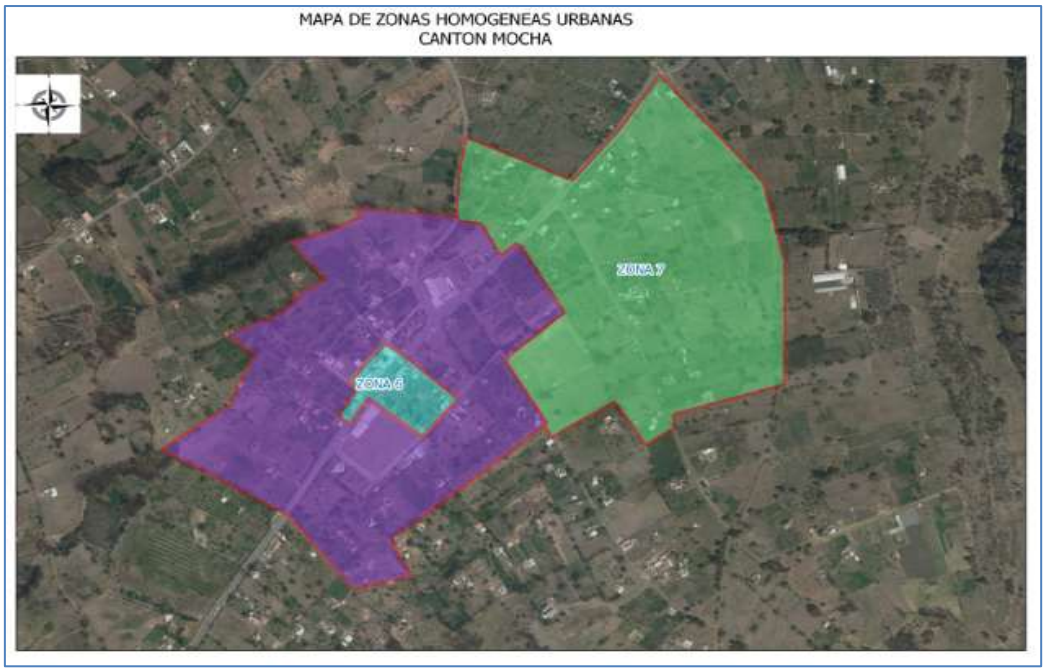
a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

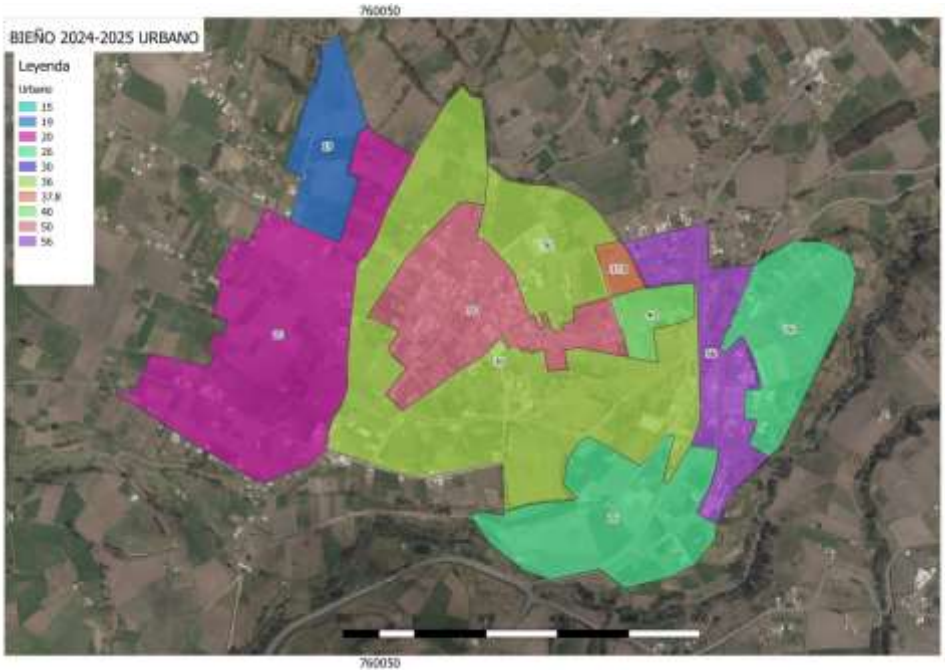




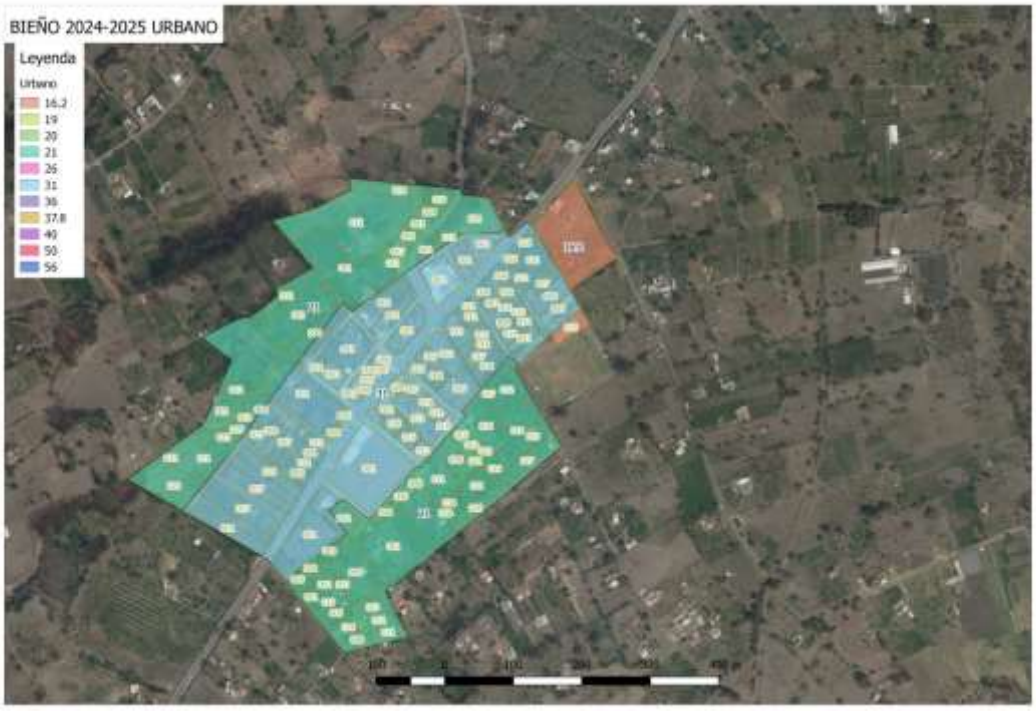
Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el

valor base por ejes, y/o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

MAPA DE ZONAS GEOECONOMICAS DE LA PARROQUIA URBANA DE MOCHA



MAPA DE ZONAS GEOECONOMICAS DE LA PARROQUIA URBANA DE PINGUILI



FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

1. Geométricos

1.1. Factor Frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

1.1.1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$\mathbf{Ff} = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0,25}$

Ff = Factor frente
Fa = Frente del lote a avaluar
Ft = Frente del lote tipo
0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft<Fa< 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo
F relativo= $\frac{f1 + f2 + f3 \dots \dots fn}{2}$

Ff = Factor frente
f1 = Frente 1, 2,…..n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.2. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Calculo del fondo relativo

Fondo Relativo
$Fr = \frac{S}{f}$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica

f = frente del predio a evaluar

- Calculo del factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa}\right)^{0.5}$

Donde:

Fp = Factor fondo
Ft = Fondo del lote tipo
Fa = Fondo del lote a avaluar
0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo:**0.5 Ft<Fa< 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

1.3. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	**Factor**
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	**Factor**
0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño, se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión **0,8<Ft<1,2**

Donde Fta = Factor tamaño

2. Topografía

El factor de modificación por la topografía del terreno, se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

3. Servicios Básicos e Infraestructura

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energia Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80
	Sin servicios					60%	0,80

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$Fc = Ff \times Fp \times Fta \times Ft \times Fsb$$

Donde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

Ff = Factor frente

Fp = Factor fondo o profundidad

Fta = Factor tamaño o superficie

Ft = Factor topografía

Fsb = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,85 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO

Las particularidades físicas de cada lote de acuerdo a su ubicación en la ciudad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (Vt) se considerarán (Vb) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$Vt = Vb \; x \; A \; x \; Fc.$$

Vt = Valor del terreno;
Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;
A = Área del lote;
Fc= Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en calculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

b.-) Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

I. **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema

estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

II. **Construcciones Abiertas. -** Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

III. **Adicionales Constructivos. -** Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I
CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.

3. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A.

TABLA DE CATEGORIAS DE CONTRUCCION

1 a 6	Popular	6	A
7 a 10	Económico	10	B
11 a 16	Normal	16	C
17 a 22	Primero	22	D
22 a 28	Lujo	28	E

PAREDES																	CUBIERTA															
Hormigón Arquitectónico	Bloque de vidrio (enmarcado y reflectivo)	Hormigón armado prefabricado	Especiales/mármol/piedra importada	Aluminio	Tablero/cerámico	Caña guadua o bambú	Madera tratada	Gypsum/fibrocemento/Durapanel	Enlucido y pintado (construcción, cocina, baños)	Enlucido sin pintura / Enlucido Champeado	Sin enlucido con pintura	Steel panel	Mampostería ordinaria	Ladrillo	Bloque	No tiene o componente en deterioro	Policarbonato/ gráfico	Cerámica vitrificada	Teja vidriada	Metálica	Teja común (artesanal)	Teja industrial	Teja asfáltica	Lámina galvanizada/ zinc/	Grass	Steel panel	Asbesto cemento / Asbesto cemento	Galvalumen	Zinc	Cady o paja	Plástico o prolipanel	No tiene (solo losa)
8	8	7	7	7	6	6	6	5	5	5	4	4	4	4	4	0	7	6	6	5	5	4	4	3	3	3	2	1	1	1	0	0
171,20 usd	149,80 usd	128,40 usd	128,40 usd	99,00 usd	48,00 usd	36,66 usd	33,93 usd	30,07 usd	23,28 usd	19,40 usd	16,49 usd	13,82 usd	14,85 usd	13,80 usd	13,00 usd	0,00	85,60 usd	74,90 usd	66,50 usd	61,78 usd	55,90 usd	46,85 usd	41,80 usd	33,17 usd	31,09 usd	23,64 usd	16,00 usd	15,00 usd	14,00 usd	8,00 usd	4,00 usd	0,00

TABLA A
ACABADOS EXTERIORES - CATEGORÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES

MARCOS DE VENTANAS								VIDRIOS						PUERTAS													
Madera tratada especial	Aluminio anodizado	Aluminio común natural	Plástico Reforzado (PVC)	Madera tratada (lacada o pintada)	Hierro/ventana enrollable	Madera ordinaria (común) / Caña	No tiene	Templado/Laminado/Polarizado/Reflectivo	Bronce color /nitrales	Claro / Vidrio Común	Catedral	Malla/Otros	No tiene	Vidrio Templado/Laminado	Madera Tamborada (MDF)	Madera panelada (macizo)	Madera con hierro	Plástico preformado (PVC)	Madera con vidrio	Hierro/puerta enrollable	Aluminio y vidrio	Madera ordinaria (común)	Malla galvanizada	Caña	Tol y vidrio	Malla/Otros	No tiene
5	4	3	3	3	2	1	0	4	3	2	1	0	0	4	3	3	3	2	2	2	1	1	1	0	0	0	0
128,40	63,00	57,00	48,80	47,53	44,00	33,95	0,00	112,00	84,00	63,00	28,00	12,00	0,00	220,00	220,00	220,00	220,00	149,80	138,10	112,00	89,00	74,00	38,00	36,00	39,00	0,00	0,00
m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²	m²	m²	m²	m²		u	u	u	u	u	m²	u	u	m²	m²	m²	m	m	

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla B

4. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B
Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías/Categorías/Pisos

		1-3 PISOS					4-5 PISOS			
		A	B	C	D	E	B	C	D	E
		UNI	UNI	UNI	UNI	UNI	UNI	UNI	UNI	UNI
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	381.00	540.00	699.00	265.00	422.00	577.00	739.00
	METÁLICO	174.00	249.00	369.00	578.00	733.00	251.00	409.00	618.00	797.00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	589.00	757.00	180.00	309.00	630.00	801.00
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	495.00	655.00	177.00	276.00	529.00	693.00
	MADERA	149.00	209.00	303.00	503.00	673.00				
	PIEDRA		191.00	261.00	484.00					
	CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00						
	CERCHA PORTICADA			118.00	166.00	282.00				

5. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m² de construcción propuesta, para PH.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

a. **Factor uso constructivo. -**Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva**. (Ver numeral 7)**

b. **Factor depreciación. -** Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. **(Ver numeral 8)**

c. **Factor según la etapa de construcción. -** Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. **(Ver numeral 9)**

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS		
CATEGORÍA PRINCIPAL	**USO CUBIERTO**	**FACTOR DE CORRECCIÓN**
AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	**0.55**
	Establo/Sala de Ordeño	**0.65**
	PlantelAvícola	**0.55**
	Poqueriza/Granja Porcicola	**0.65**
HABITACIONAL	Balcón	**0.83**
	Bodega	**0.83**
	Baño	**1**
	Casa	**1**
	Casa Barrial/Casa Comunal	**1**
	Cuarto de Basura	**0.83**
	Cuarto de Máquinas	**1.61**
	Departamento	**1**
	Garita/Guardianía	**0.83**
	LavaderoSecaderoCubierto	**0.6**
	ParqueaderoCubierto	**0.83**
	Sala de UsoMúltiple	**1.41**
SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN	Banco/Financiera	**1.81**
	Batería Sanitaria	**1.34**
	Centro de Asistencia Social	**1.81**

	Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine	**1.81**
	Planta de Bombas de Agua	**1.34**
	Planta de Tratamiento de Agua	**1.34**
	Terminal Terrestre	**1.81**
EDUCACIÓN	Auditorio	**1.75**
	Aula	**1.58**
	Centro Cultural	**1.28**
SEGURIDAD	Estación de Bomberos	**1.95**
	Reclusorio	**1.65**
	ReténPolicial/UPC	**1.41**
SALUD	Clínica	**2.04**
	Dispensario Médico/Centro de Salud	**2.37**
	Hospital	**2.46**
RELIGIOSO	Convento	**1.35**
	Iglesia	**1.67**
	Sala de Culto/Capilla	**1.15**
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo Santo	**1.3**
	Cementerio	**1.43**
	Funeraria/ Sala de Velaciones	**1.18**
INDUSTRIAL	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	**0.84**
	Nave Industrial BajoImpacto	**0.84**
DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	**1.67**
	PiscinaCubierta	**1.67**
RECREATIVO	Sala de Cine/ Teatro	**1.61**
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/ Jacuzzi	**0.91**
HOSPEDAJE	Hostal/Pensión	**1**
	Hostería	**1.65**
	Hotel	**1.65**
	Motel	**1.33**
COMERCIO	Almacén/ComercioMenor/Local	**1**
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	**1.51**
	Gasolinera	**1.51**
	Lavadora de Autos	**0.95**
	Mercado	**1.26**
	Restaurante	**1.35**

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación. -** La depreciación se calcula de la siguiente manera:

Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))

Donde:
Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.
Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).
Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)
1 = Constante
De = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor de Edad. -** Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= % de la edad combinada con el estado de conservación

$$\mathbf{De} = \frac{EsCS}{Vdu}\ x\ 100$$

Donde:

De = % de la Edad
EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

TABLA D
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤2	1.02	3.51	18.94	53.09
2<x≤4	2.08	4.55	19.80	53.59
4<x≤6	3.10	5.62	20.70	54.11
6<x≤8	4.32	6.73	21.64	54.65
8<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤12	6.72	9.07	23.61	55.78
12<x≤14	7.99	10.30	24.53	56.38
14<x≤16	9.29	11.57	25.70	57.00
16<x≤18	10.62	12.87	26.80	57.63
18<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29
20<x≤22	13.42	15.60	21.09	58.96
22<x≤24	14.92	17.03	30.28	59.85
24<x≤26	16.33	18.49	31.51	60.36
26<x≤28	17.92	19.99	32.78	61.09
28<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤32	21.12	23.11	35.40	62.61
32<x≤34	22.78	24.73	36.76	63.40
34<x≤36	24.48	26.38	38.15	64.20
36<x≤38	26.22	28.08	39.57	65.03
38<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤42	29.87	31.59	42.52	66.73
42<x≤44	31.68	33.40	44.05	67.61
44<x≤46	33.58	35.25	45.60	68.51
46<x≤48	35.52	37.14	47.19	69.43
48<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤52	39.52	41.04	50.46	71.33
52<x≤54	41.58	43.05	52.15	72.31
54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80

70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

TABLA E
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
HormigónArmado	Edificios	65	10
HormigónArmado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
MuroPortante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
MuroPortante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
MuroPortante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
MuroPortante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
CañaGuadúa	Casas	10	1
CerchaPorticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

TABLA F
TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiererereparacionesmínimas
MALO	4	Requiererereparacionesintegrales

Fuente: Tabla de HEIDECKE

9. Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.
Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:

TABLA H
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción

CODIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
		FACTORES				
	HORMIGÓN ARMADO					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
	METÁLICO					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
	MADERA					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
	PIEDRA					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**	
	CAÑA GUADÚA					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**		
	CERCHA PORTICADA					
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**

II

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

   a. El valor del lote o solar
   b. El valor de la construcción o construcciones, y
   c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vt = As + Ac + Aadi$$

Donde:

Vt	**=**	Avalúo del predio urbano
As	=	Valor del terreno
Ac	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
Aadi	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

III

VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	**ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES**	**UNIDAD DE MEDIDA**	**VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)**
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m^2	**$ 15.00**
2	Jardines / retirosexteriores / patios	m^2	**$ 12.00**
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m^2	**$ 26.00**
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m^2	**$ 61.00**
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m^2	**$ 33.00**
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m^2	**$ 33.00**
7	Circulación vehicular descubiertaasfalto	m^2	**$ 24.00**
8	Circulación vehicular descubiertalastrada	m^2	**$ 13.00**
9	Circulación vehicular cubierta	m^2	**$ 555.00**
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m^2	**$ 325.00**
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m^2	**$ 180.00**

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

Vphv = Ag + Aace + Aad

Donde:

Vphv = Avalúo del predio en propiedad horizontal
Ag = Valor del terreno (privado + terreno comunal)
Aace = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)
Aad = Valor de los adicionales constructivos

IV

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL de Mocha y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán con los informes técnicos de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 27. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL Y APLICACIÓN DE LA BANDA IMPOSITIVA.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará el porcentaje **del 0.50 o/00** (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 28. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 º/oo) 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 COOTAD y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 29. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD, Art. 505.

Art. 30. - 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 lo que establece el COOTAD, Art. 506 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero 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.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, 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 28 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 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPITULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 32.- *OBJETO DEL IMPUESTO*. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, 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 de conformidad con la Ley.

Art 33.- *IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL*. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

I

EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art 34.- *EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR*. - El catastro registra 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 datos:

01.- Identificación del predio
02.- Localización
03.- Datos de la propiedad
04.- Tenencia
05.- Descripción del predio
06.- Componente rural
07.- Vías
08.- Servicios
09.- Uso del predio
10.- Características constructivas
11.- Otros tipos de construcción
12.- Observaciones Generales
13.- Integrantes de la actualización catastral

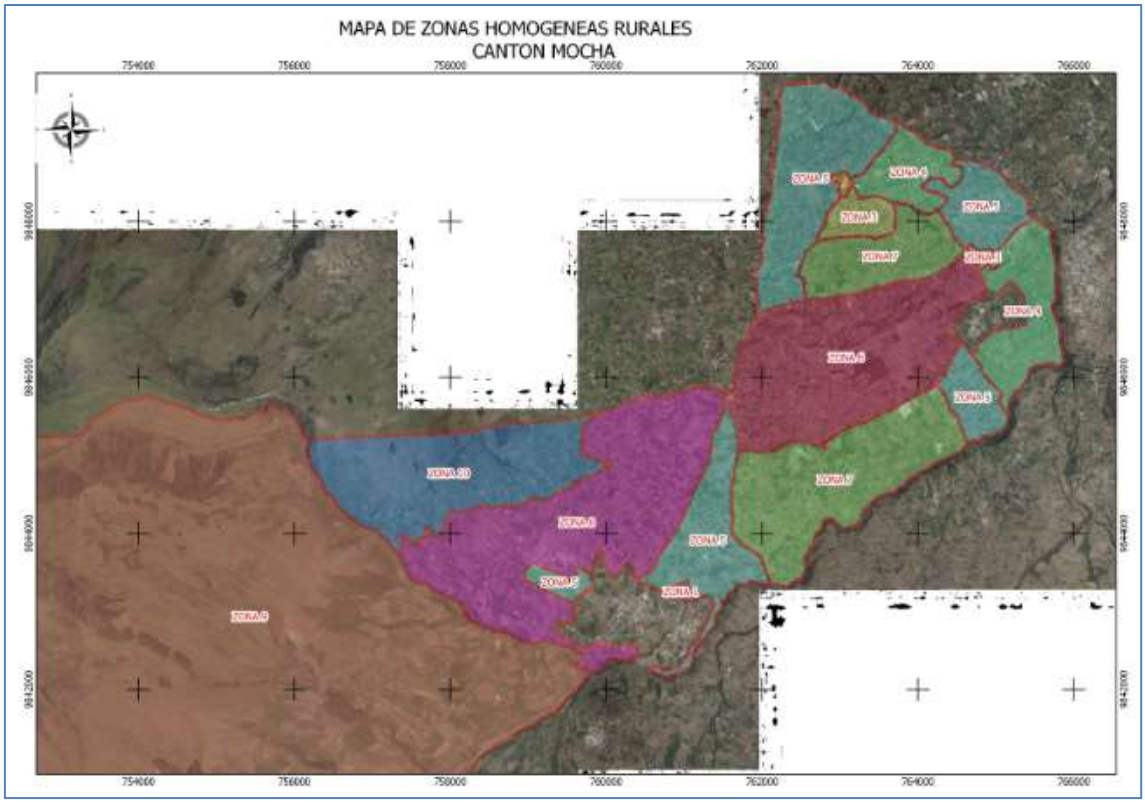
Art. 35.- *SUMATORIA DE VALORES PREDIALES*.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 36.- *VALOR DE LA PROPIEDAD*.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el

Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos de pendiente, tamaño, aptitud del terreno para labranza, accesibilidad al riego, accesibilidad a vías de comunicación, disponibilidad de agua para consumo humano; así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

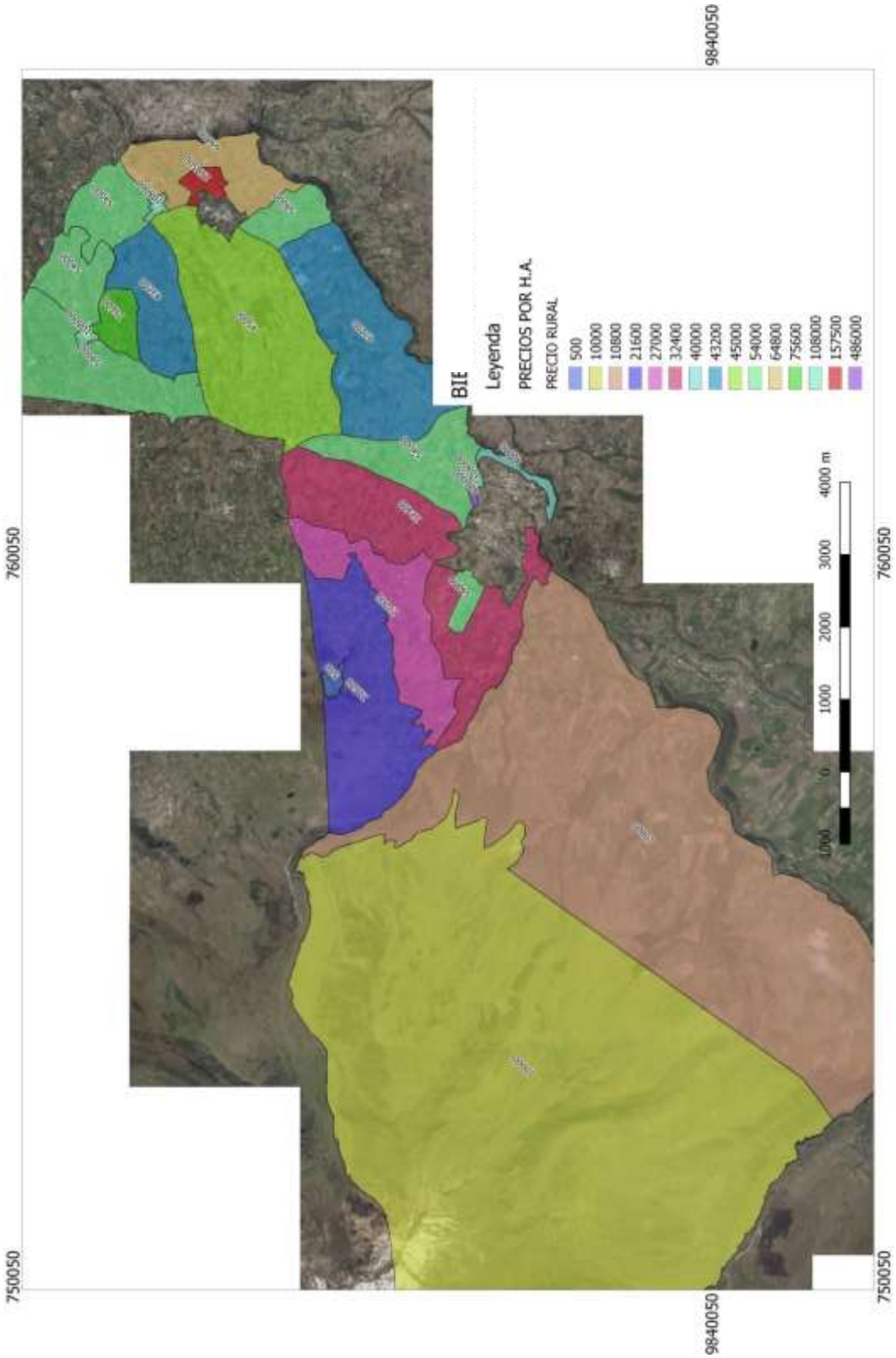
a. Valor de Terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo Tipo de suelo, Riego, Uso de Suelo, Uso potencial del suelo, topografía, vías; información que cuantificada mediante procedimientos geo-estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.



Además, se considera en el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, drenaje, relieve, erosión, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano de valor de la tierra; sobre el cual

se determine el valor base por sectores homogéneos, expresado en el plano siguiente:



FACTORES DE AFECTACIÓN:

Para obtener el avalúo individual de los predios rurales, se considerarán las características individuales y los factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos del cálculo, los factores aplicables son: pendiente, tamaño, aptitud del terreno para labranza, riego, accesibilidad a vías, disponibilidad de agua para consumo humano,

Factor de aplicación según la Pendiente:

FACTOR PENDIENTE	
MUY SUAVE (> 2 – 5 %	1.15
SUAVE (> 5 – 12 %)	1.10
MEDIA (> 12 – 25 %)	0.90
MEDIA A FUERTE (> 25 - 40)	0.80
FUERTE (>40 - 70%)	0.07
NO APLICA	1.00

Factor de aplicación según el Tamaño:

FACTOR TAMAÑO	
Rango o tamaño en hectáreas	**Factor**
0.0000 a 0.0500	1.50
0.0501 a 0.1000	1.40
0.1001 a 0.2500	1.30
0.2501 a 0.5000	1.20
0.5001 a 1.0000	1
1.0001 a 5.0000	0.90
5.0001 a 10.0000	0.80
10.0001 o más	0.70

Factor de aplicación según el Drenaje:

FACTOR DRENAJE	
BUENO	1.00
MODERADO	0.9
MAL DRENADO	0.8

Factor de aplicación por accesibilidad:

FACTOR ACCESIBILIDAD	
1. Clase: VíasAsfaltadas	1.20
2.Clase: VíaAdoquín	1.15
3. Clase: VíaEmpedrado	1.05
4. Clase: VíaLastre	1.00
5. Clase: Vía Tierra	0.95

Factor de aplicación por disponibilidad de agua (consumo humano):

FACTOR AGUA	
Red	1.10
Tanquero	1.00
Pozo	0.95
Otros	0.90

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor base por hectárea de la zona geoeconómica donde se halla ubicado el predio en el plano de valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: pendiente, tamaño, aptitud del terreno para labranza, riego, accesibilidad a vías, disponibilidad de agua para consumo humano.

Para obtener el valor del terreno rural de una propiedad se aplicará la siguiente fórmula:

VT= VZGE x SP x FR x FV x FP x FTP x FDA

Donde:
VZGE = Valor de Zona Geoeconómica
SP = Superficie del Predio
FP = Factor Pendiente
FTP = Factor Tamaño Predio
FR = Factor Drenaje
FV = Factor Accesibilidad a Vías de Comunicación
FDA = Factor disponibilidad de agua

b. Valor de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/ turco/ hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El avalúo de las edificaciones en el área rural se obtendrá aplicando el mismo método y factores de afectación utilizados para las edificaciones en el área urbana

Art. 37.- ***DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y APLICACIÓN DE LA BANDA IMPOSITIVA*****.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.50 por mil (cero cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 38.- ***FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO*****.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero 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.

Art. 39.- ***PREDIOS Y BIENES EXENTOS*****.-** Están exentas del pago del impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público

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

Las propiedades de gobierno u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianos;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y,

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca

El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias.

El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la ley.

El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE CLAVES CATASTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Debido a la aplicación de los diferentes acuerdos ministeriales emitidos por el MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA; que han provocado cambio en las claves catastrales urbanas y rurales; con la finalidad de propiciar la posibilidad de futura

interconexión entre la información constante en las bases de datos catastrales y la información constante en las bases de datos registrales; el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocha; receptará, administrará y emitirá la información de los predios urbanos y rurales asignándoles un código único o identificador único que se asigne a cada predio el cual será independiente de la clave catastral. La información que ya existe en el sistema registral respecto de claves catastrales, se mantendrá como información histórica para consulta.

Para el efecto se realizarán los cambios necesarios al sistema registral y a la información que reposa en dicho sistema.

SEGUNDA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, una vez aprobada y sancionada la presente ordenanza procederá por medio de la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocha; Técnico Informático; y, Jefe de Avalúos y Catastros, a realizar las gestiones necesarias a efectos de que se realicen los cambios necesarios en el sistema del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocha, con el objetivo de corregir los errores detectados y los futuros errores que se pudieren prevenir.

TERCERA.- Del cumplimiento de la presente Ordenanza, se encarga al Concejo Cantonal, Directores, Jefes de Sección y demás servidores y trabajadores del GAD Municipal de Mocha, dentro del ámbito de su competencia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en otras Ordenanzas expedidas con anterioridad y que se opongan a la presente; especialmente la siguiente ordenanza: ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023, publicada en Registro Oficial Nro. 1827 Edición Especial del 30 de diciembre de 2021; y, la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023, publicada en Registro Oficial Nro. 695 Edición Especial del 30 de diciembre de 2022.

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, a los veinte y seis días del mes de Diciembre de 2023.

Firmado electrónicamente por:
DANILO PATRICIO ORTIZ ORTIZ

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ELENA BOMBON LARA

Ing. Danilo Patricio Ortiz
ALCALDE CANTONAL

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025,** que antecede fue discutido y aprobado por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, en SESIONES ORDINARIAS efectuadas los días lunes 18 de Diciembre de 2023 y martes 26 de Diciembre de 2023, según consta en el libro de Actas de las Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, al que me remitiré en caso de ser necesario, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ELENA BOMBON LARA

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA.- Mocha, 27 de Diciembre de 2023.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del Señor Alcalde Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocha, para su sanción tres ejemplares originales la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.**

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ELENA BOMBON LARA

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MOCHA.- Mocha, 27 de Diciembre de 2023.- a las 14H50.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización vigente; y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO FAVORABLEMENTE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025,** por tanto procédase de conformidad con la Ley, ordenando que sea publicada en la forma y lugares acostumbrados.

Firmado electrónicamente por:
DANILO PATRICIO ORTIZ ORTIZ

Ing. Danilo Patricio Ortiz
ALCALDE CANTONAL

CERTIFICO.- Que el Decreto que antecede fue firmado por el Señor Ing. Danilo Patricio Ortiz Ortiz en la fecha señalada.

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ELENA BOMBON LARA

Abg. Carmen Bombón Lara
SECRETARIA GENERAL