



**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO
CONSIDERANDO:**

- QUE,** el artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 9 establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- QUE,** el artículo 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 artículo 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 con el artículo 426 de la Constitución Política: “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 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.



- QUE,** el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es 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 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 cantonales, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.
- QUE,** los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 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,** el COOTAD prescribe en el artículo 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 los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán 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,** los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras



actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Que,** 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,** en aplicación al artículo 492 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.
- Que,** los artículos 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que registrará para el bienio 2024 - 2025; y,

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

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGISTRARÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPITULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto. - El Concejo Municipal de Taisha, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana del Cantón Taisha, para el bienio 2024-2025.

Art. 2. Ámbito. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Urbana del Cantón Taisha, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza del Plan de Uso, Gestión y Ocupación del Suelo del cantón Taisha.



CAPITULO II TÉRMINOS GENERALES

Artículo 3. - Valoración masiva con fines catastrales. – Proceso de estimación del valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario del Cantón Taisha. Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, de acuerdo con la metodología establecida en el acuerdo Ministerial del MIDUVI No 017-20, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción.

Artículo 4.- Definiciones. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **Avalúo Catastral.** - Valor determinado de un bien inmueble registrado en el catastro municipal en el que se incluye el lote y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables, en función de las especificaciones técnicas de un inmueble determinado y los valores aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección correspondiente.
- **Avalúo referido al mercado inmobiliario.** - Valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.
- **Avalúo del Lote.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote por el valor del metro cuadrado del suelo.
- **Avalúo de la Edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.
- **Código Catastral.** - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada inmueble o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, que se origina en el proceso de catastro.
- **Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios o afectaciones.
- **Inmueble Urbano.** - Es la una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana, la misma que es establecida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso.
- **Catastro territorial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.
- **Zona valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
- **Dominio 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.

Artículo 5.- Sujeto Activo. El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha.



Artículo 6.- 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.

Artículo 7.- 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 8.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. Luego de determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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.

Debido a 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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 9.- Emisión De Títulos De Crédito. Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o 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 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. 151 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.

Artículo 10.- 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.

Artículo 11.- Imputación de Pagos Parciales. Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, 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.



Artículo 12.- 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.

Artículo 13.- Reclamos y Recursos. Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero del Gad 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 el órgano correspondiente, 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.

Artículo 14.- Sanciones Tributarias. Los contribuyentes responsables de los pagos de impuestos a los predios urbanos, 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 15.- Certificados de Avalúos. La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, presentando los siguientes requisitos:

- Solicitud escrita dirigida al jefe de avalúos y catastros
- Copia de la escritura pública
- Certificado de no adeudar a la municipalidad
- Otros que la Unidad de Avalúos y Catastros considere necesarios.

Artículo 16. - 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.

Artículo 17.- Catastros y Registro de la Propiedad. El GAD Municipal se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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.

Artículo 18.- Impuesto a la Propiedad Urbana. 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.

CAPÍTULO III

SECCIÓN I

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 19. - Para efectos de la valoración masiva del suelo urbano con fines catastrales, se establecen los siguientes criterios:



- a. **Determinación del valor de las zonas homogéneas.** - Se deberá determinar el valor referencial del m² del suelo en zonas homogéneas que se aplicará al lote tipo definido.

Las zonas homogéneas representan sectores similares donde el mercado inmobiliario urbano se comporta de manera similar, de acuerdo con criterios, consideraciones y parámetros de los indicadores físicos, urbanísticos, administrativos, entre otros, que se deberán obtener de la cartografía; y otros aspectos técnicos considerados por cada GADM. Para el caso de la cabecera parroquial del Cantón Taisha, las zonas homogéneas estarán definidas por los límites manzaneros.

- b. **Valor individual del suelo o individualización del predio.** - Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente. Además, se considerará los deméritos por afectaciones al predio, que se definan dentro del GADM.

Artículo 20. - Los planos de los valores del m² de terreno urbano son los que constan en el Anexo 2 y los listados de las zonas homogéneas, constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Parágrafo I

Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano

Artículo 21. – Para corregir el valor unitario de m² de terreno de un predio (vtc), se tomarán en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración del predio.

- Factor de corrección masivo del suelo urbano (Fcmsu)
- Factor de corrección puntual (Fcsp)
- Área del predio urbano

a) Factores de corrección masivos del valor del suelo (Fcmsu)

El Fcmsu será el producto de los factores de las características físicas particulares que presenta cada lote. Aplicando la siguiente fórmula:

$$F_{cmsu} = f_{fl} * f_{pl} * f_{TM} * f_{LM} * f_{AC1} * f_{AC2} * f_{si}$$

Donde:

Fcmsu = factor de corrección masivo del valor del suelo urbano

ffl = factor frente

fpl= factor fondo

fTM = factor tamaño

fLM = factor localización en la manzana

fAC1 = factor acceso al lote 1

fAC2 = factor acceso al lote 2

fsi = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

El factor de corrección masivo del valor del suelo (Fcmsu) no podrá ser menor a 0.50 ni mayor a 1.20

Factor frente del lote (ffl)



Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$ffl = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25}$$

Donde:

Ffl = factor frente del lote

Fa = frente del lote a evaluarse

Ft = frente del lote tipo

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo de, Ft/2 o mitad del frente del lote tipo, será 0.84 y el valor máximo, de 2Ft o el doble del frente del lote tipo, será 1.19.

Factor fondo del lote (fpl)

El factor fondo se aplicará siguiendo el criterio IBAPE, que propone dividir la longitud del fondo del lote en 5 segmentos. Para cada segmento se aplicará un factor calculado en base a las ecuaciones propuestas por Hoffman.

Para establecer los segmentos se considera no un solo valor de fondo de lote tipo, sino un rango en el que puede variar el fondo tipo, y a partir de estos dos valores se calcularán los límites de los segmentos. Este rango se obtiene a partir del fondo del lote tipo definido. En el caso de Taisha, el fondo del lote tipo es de 41m, de este valor se obtiene que el fondo mínimo es de 36m, y el fondo máximo de 46m.

Tramo I (0-18) m: De cero a la mitad del fondo mínimo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{1}{2} \right)^{0.415}$$

Tramo II (18-36) m: De la mitad del fondo mínimo al fondo mínimo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{Fx}{18} \right)^{0.415}$$

Tramo III (36-46) m: Del fondo mínimo al fondo máximo, el factor será de: 1.00

Tramo IV (46-92) m: Del fondo máximo al doble del fondo máximo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{92}{Fx} \right)^{0.415}$$

Tramo V (>92) m: Mayor al doble del lote máximo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{1}{2} \right)^{0.415}$$

Donde:

Fpl = factor fondo del lote

Fx = fondo del lote a evaluar



Del análisis surge que, el límite inferior del factor fondo, por mayor o menor tamaño, es 0.75, mientras el límite superior es 1.33. Valores obtenidos a partir de los límites de las funciones del tramo II y el tramo IV, cuando F_x tiende a los extremos de estos intervalos.

Es importante resaltar, que tanto el factor de frente como el de fondo serán aplicados únicamente a aquellos lotes que sean intermedios. Aquellos lotes que no cumplan esta condición deberán tener un factor de 1.00. Esto debido que para la aplicación de las fórmulas anteriormente descritas se utilizan los valores del lote tipo, el cual se obtiene analizando únicamente los lotes intermedios.

Factor tamaño del lote (fTM)

La corrección por efectos del factor tamaño se evaluará entre el lote a avaluar y el área del lote tipo (TPT), de acuerdo con la **Tabla 1**:

Tabla 1
Factor tamaño del lote tipo (fTM)

RANGOS DE TAMAÑO	FACTOR (fTM)
1m ² -TPT	1.00
TPT – 2 TPT	0.87
2TPT – 3 TPT	0.83
3 TPT – 10 TPT	0.77
10 TPT – 10,000 m ²	0.75
10,000 m ² – 20,000 m ²	0.70
> 20,000 m ²	0.55

Nota. TPT, tamaño tipo Taisha (882m²), Fuente: Norma técnica valoración bienes inmuebles (2018).

Factor Localización en la manzana (fLM)

La localización del predio en la manzana puede aumentar o disminuir el valor de acuerdo con el máximo potencial de aprovechamiento que se le puede dar al momento de construir, se aplicarán los factores establecidos en **Tabla 2**.

Tabla 2
Localización en la manzana

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR (fLM)
MANZANERO	1.17
EN CABECERA	1.13
ESQUINERO	1.08
INTERMEDIO	1.00
TRIÁNGULO	1.00
BIFRONTAL	1.03
INTERIOR	0.50

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018.



Factor acceso al lote

Este factor caracteriza económicamente al predio de acuerdo con el tipo de acceso (vial y otros), es decir, mientras más fácil es el acceso al predio, más demanda sobre éste existirá y, por ende, mayor será su valor económico. Para aplicar este factor, se utilizan los factores de **Tabla 3** y **Tabla 4**.

Tabla 3
Factor tipo de acceso al lote (1) (fAC1)

TIPO DE ACCESO	FACTOR (fAC1)
AVENIDA	1.08
CALLE	1.00
SENDERO	0.75
PASAJE	0.95
PEATONAL	0.75
OTRO	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018.

Tabla 4
Factor tipo de rodadura de la vía de acceso al lote (2) (fAC2)

TIPO DE ACCESO	FACTOR (fAC2)
PAVIMENTO	1.00
HORMIGÓN	0.98
ADOQUÍN	0.95
EMPEDRADO	0.93
LASTRE	0.93
TIERRA	0.88
NO TIENE	0.50

Nota. Fuente: Ordenanza de valor de la tierra y construcciones. Taisha, 2019

Factor de acceso de servicios básicos e infraestructura (fsi)

Para cada factor elegido de acuerdo con el servicio básico e infraestructura registrada se obtiene el valor del factor de acceso a partir de la media de los coeficientes aplicados mediante la siguiente fórmula. (Valoración masiva de predios urbanos, 2018)

$$fsi = \frac{San + Eel + Agu + ABd}{4}$$

Donde:

fsi = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

San = factor de acceso a obras sanitarias (Tabla 5)

Eel = factor de acceso a energía eléctrica (Tabla 6)

Agu = factor de acceso al agua (Tabla 7)

ABd = factor de acceso a infraestructura urbana (Tabla 8)

Para aplicar estos factores se debe usar el factor correspondiente que se encuentran en las siguientes tablas.



Tabla 5

Factor tipo de corrección acceso a obras sanitarias

TIPO DE ACCESO A OBRAS SANITARIAS	FACTOR
NO TIENE	0.87
DESCARGA A CUERPOS DE AGUA	0.89
POZO CIEGO	0.91
POZO SÉPTICO	0.93
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 6

Factor tipo de corrección acceso a energía eléctrica

TIPO DE ACCESO A ENERGÍA ELÉCTRICA	FACTOR
NO TIENE	0.95
GENERADOR DE LUZ	0.97
PANEL SOLAR	0.98
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 7

Factor tipo de corrección acceso a obras sanitarias

TIPO DE ACCESO A AGUA	FACTOR
NO TIENE	0.92
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	0.93
CARRO REPARTIDOR	0.94
CAPTACIÓN DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	0.95
POZO	0.96
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 8

Factor tipo de corrección por acceso a infraestructura urbana

TIPO DE ACCESO A INFRAESTRUCTURA	FACTOR
NO TIENE	0.90
SOLO BORDILLOS	0.92
SOLO ACERAS	0.96
ACERAS Y BORDILLOS	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

b) Factores de corrección puntuales del valor del suelo urbano del lote a valorar (Fcsp)

En la ciudad de Taisha se aplicarán 2 factores de corrección puntuales. Por topografía, y por encontrarse dentro de la franja de protección del Río Wambimi (50m) y la quebrada Arutam (30m). El factor total de corrección puntual del suelo para cada predio será el factor que más disminuya el valor del terreno, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fcsp = \min (Ftop, Fpr)$$



Donde:

Fcsp = factor de corrección puntual de suelo urbano

Ftop = factor topografía

Fpr = factor franja de protección

Factor topografía (Ftop)

La corrección por factor topografía, se obtendrá mediante las fórmulas de pendiente ascendente o descendente, dependiendo el caso en el que se encuentre el lote analizado.

(pendiente ascendente)

$$F_{top} = 1 - \frac{D}{2}$$

Donde:

Ftop = factor topografía

D = pendiente referencial

El resultado de la aplicación de la fórmula de pendiente ascendente siempre deberá ser mayor o igual a 0.50.

(pendiente descendente)

$$F_{top} = 1 - 2 * \left(\frac{D}{3}\right)$$

Donde:

Ftop = factor topografía

D = pendiente referencial

El resultado de la aplicación de la fórmula de pendiente descendente siempre deberá ser mayor o igual a 0.33.

La pendiente de referencia (D), se la obtendrá del mapa de pendientes generado a partir de las curvas de nivel y del modelo digital del terreno. y se aplicará el factor topografía solamente a los lotes cuya pendiente referencial (D, expresada en porcentaje) sea mayor o igual al 15%.

Factor franja de Protección (Fpr)

La disminución del valor del suelo de un terreno que se encuentre en franja de protección es del 30%. Para calcular el factor franja de protección a aplicar en cada lote se utiliza la siguiente fórmula:

$$F_{pr} = 1 - (0.7 * A_p)$$

Donde:

Fpr = factor franja de protección

0.7 = valor constante

A_p = porcentaje del área del lote que se encuentra en área de protección



Parágrafo II

Determinación del Valor de Terreno de un Lote Urbano

Artículo 22. – La fórmula general para obtener el valor del terreno o suelo será:

$$Vtu = Vtc * \text{Área} * Fcsmu * Fcsp$$

Donde:

Vtu = valor del terreno urbano

Vtc = valor por metro cuadrado de suelo de la zona homogénea

Área = área del lote (expresado en metros cuadrados)

Fcmsu= factor de corrección masivo del suelo urbano

Fcsp = factor de corrección puntual

SECCION II

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 23. – Ámbito de Aplicación. - Los valores de la construcción e instalaciones especiales se aplicarán en los bienes inmuebles urbanos de la cabecera parroquial del Cantón Taisha.

Parágrafo I

Método de Valoración de las Construcciones

Artículo 24. - Para efectos de la valoración masiva del suelo urbano con fines catastrales, se establecen los siguientes criterios:

a) **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos, que se enmarcan dentro de una tipología constructiva.

b) **Instalaciones Especiales.** - Son aquellas unidades constructivas que se las ubica en los exteriores como canchas, piscinas y otras similares. También en esta categoría se incluyen todo tipo de adicionales constructivos que afecten el valor del predio.

Parágrafo II

Construcciones Cubiertas

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

Artículo 25. - Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición o Enfoque de Costo, de acuerdo con la metodología establecida en el acuerdo Ministerial del MIDUVI Nro. 017-20, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD. Entendiéndose al costo de la construcción como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor de la construcción nueva se lo corregirá por los factores de uso y etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio.



Artículo 26. - El valor del m² de construcción (tpc) se lo determina en función de la tipología de la construcción cubierta.

Las tipologías constructivas son exclusivas de los usos constructivos cubiertos, y se establecen mediante la combinación de cuatro variables: estructura, paredes, entrepiso/cubierta, y acabados.

Los valores descritos en la Tabla 9, corresponden al precio del m² de construcción en dólares de acuerdo con la combinación de 2 de las 4 variables que conforman la tipología (Estructura y acabados).

Las otras 2 variables, paredes y entrepiso/cubierta se incluyen en el precio de la tipología en forma de factores, para lo cual se agrupan los materiales estipulados en la norma para estas dos variables de acuerdo con su valor individualizado. En la Tabla 10, se muestran los factores para la variable: Paredes, y en la Tabla 11, se muestran los factores para la variable: Entrepiso/cubierta.

La ausencia de paredes o de entrepiso/cubierta para una unidad constructiva reduce el precio un 25%, valor establecido como límite del porcentaje de reducción del precio de la tipología por ausencia de una de las variables.

El valor del m² de construcción por tipología (**tpc**) se calcula como el producto entre el valor de la construcción en dólares por m², de acuerdo con la estructura y tipo de acabados (**Tabla 9**), el factor de paredes (**Tabla 10**), y el factor de entrepiso/cubierta (**Tabla 11**).

Tabla 9
Valor de la construcción en dólares por m², de acuerdo con la estructura y tipo de acabados

Tipología (Acabados) (Estructura)	Lujo	Bueno	Económico	Básico/tradicional	No tiene
Hormigón Armado	403.6	305.7	211.0	134.5	79.5
Mixta (Hormigón/madera)	307.6	233.0	160.8	102.5	60.6
Madera	184.6	139.8	96.5	61.5	36.4
Metálica/Acero	330.0	250.0	172.5	110.0	65.0
Caña Guadúa (Acabados lujo)	282.1	213.7	147.5	94.0	55.6
Mampostería Portante	282.5	214.0	147.7	94.2	55.6
Pilotaje de Hormigón Armado	403.6	305.7	211.0	134.5	79.5
Metal Hormigón	366.8	277.9	191.7	122.3	72.2

Tabla 10
Factores para el cálculo del precio del m² de construcción (Paredes)

Paredes	FACTOR
Bloque, ladrillo, gypsum, piedra, madera fina, hormigón prefabricado	1.00
Madera común, malla, caña	0.93
Adobe, tapial, bahareque	0.83
No tiene	0.75

Tabla 11
Factores para el cálculo del precio del m² de construcción (Entrepiso/Cubierta)

Entrepiso/cubierta	FACTOR
Losa, acero, teja, hierro, madera fina	1.00
Policarbonato, Asbesto-cemento, Steel panel, Chova	0.93
Caña, palma, zinc, madera común	0.83
No tiene	0.75



Artículo 27. -Para efectos de corrección de valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios.

- a) Factor etapa de construcción (fa)
- b) Valor depreciado de la construcción (vd)

Artículo 28. -a) Factor etapa de construcción (fa)

Se asigna de acuerdo a la fase constructiva en la que se encuentra una edificación al momento de la toma del dato catastral. Esta puede ser: en estructura, en acabados, terminada o reconstruida. El factor que se aplica para cuantificar el estado de la construcción depende de la estructura de la unidad constructiva como se muestra en la **Tabla 12.**

Tabla 12
Factor por etapa de construcción en base a la estructura del bloque (fa)

	Mampostería Portante	Caña Guadúa	Madera Común	Madera y hormigón	Acero	Hormigón Armado	Metal y hormigón	Pilotaje de hormigón armado
En estructura	0.25	0.27	0.26	0.29	0.25	0.31	0.28	0.31
En acabados	0.86	0.74	0.72	0.80	0.86	0.87	0.87	0.87
Terminada	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Reconstruida	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

El valor de la construcción cubierta nueva se obtendrá aplicando la siguiente fórmula.

$$V_{cn} = T_{pc} * fa$$

Donde:

Vcn = valor del metro cuadrado de la construcción nueva

Tpc = valor unitario del metro cuadrado de la tipología constructiva

fa= factor de avance de la obra según la etapa de construcción

Artículo 29. - b) Valor depreciado de la construcción (vd)

El valor depreciado de la construcción (vd) se establece mediante la siguiente fórmula

$$V_d = V_{cn} (R + (1 - R) (1 - D))$$

Donde,

Vd = valor depreciado de la construcción

Vcn = valor de la construcción nueva

R = porcentaje no depreciable (Tabla 13)

D = porcentaje que se aplica por depreciación (Tabla 14), depende del % de edad (Ped) y el estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de D y R se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:



b.1) Vida útil de la construcción (Vu). - La vida útil de la construcción es el tiempo que se estima durará, en función de la calidad de los materiales con que ha sido construida. Concretamente se refiere a la estructura Tabla 13.

b.2) Porcentaje no depreciable o residuo (R). - Se entenderá por porcentaje no depreciable o residuo a la parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil. Para efectos de la valoración y empleo de la fórmula de depreciación y en consideración al tipo de estructura y altura de la edificación, se establece la tabla de vida útil y porcentaje de valor residual Tabla 13.

Tabla 13

Vida útil y porcentaje no depreciable de las construcciones de acuerdo con su estructura

	Mampostería Portante	Caña Guadúa	Madera Común	Madera y hormigón	Acero	Hormigón Armado	Metal y hormigón	Pilotaje de hormigón armado
Vida útil (años) Vu	30	30	30	30	55	55	55	55
% Residual (R)	3	3	3	3	9	8	9	8

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

b.2) Porcentaje de la edad combinada con estado de conservación (D).

Para determinar D, se utilizará la tabla de Fitto Corvini la (Tabla 14), en la que a partir del porcentaje de la edad (Ped) y el estado de conservación de la construcción (Heidecke), se obtiene el porcentaje de la edad de la construcción combinada con estado de conservación (D). En la siguiente fórmula se calcula el valor de Ped.

$$Ped = \frac{EC}{Vu} * 100$$

Donde:

Ped = porcentaje de la edad

EC = edad de la construcción

Vu = vida útil de la construcción

Tabla 14

Porcentaje de la edad combinada con estado de conservación (D).

Ped (% Edad)	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
0	0.00	2.50	18.10	51.60
Entre 1 y 5	2.62	5.08	20.25	53.94
Entre 6 y 10	5.50	7.88	22.60	55.21
Entre 11 y 16	8.62	10.93	25.16	56.69
Entre 17 y 20	12	14.22	27.93	58.29
Entre 21 y 26	15.62	17.75	30.89	60
Entre 27 y 31	19.50	21.53	34.07	61.84
Entre 31 y 35	23.62	25.55	37.45	63.80
Entre 36 y 40	28	29.81	41.03	65.87
Entre 41 y 45	32.62	34.32	44.82	68.06



Entre 46 y 50	37.50	39.07	48.81	70.37
Entre 51 y 55	42.62	44.07	53.01	72.80
Entre 56 y 60	48	49.32	57.41	75.35
Entre 61 y 65	53.62	54.80	62.02	78.02
Entre 66 y 70	59.50	60.52	66.83	80.80
Entre 71 y 75	65.62	66.49	71.85	83.71
Entre 76 y 80	72	72.71	77.07	86.73
Entre 81 y 85	78.62	79.16	82.49	89.87
Entre 86 y 100	85.50	85.87	88.12	93.13

Nota. Fuente: Adaptada de FITTO CORVINI, método de Heidecke (estado de conservación)

Artículo 30. Determinación del avalúo de las construcciones. - Para la valoración de las construcciones se aplicará la siguiente fórmula:

$$Avc = Ac * Vd$$

Donde:

Avc = avalúo de la construcción

Ac = área de la construcción

Vd = valor del metro cuadrado depreciado

Parágrafo III

Determinación del Avalúo de las Instalaciones Especiales

Artículo 31. Determinación del avalúo de las instalaciones especiales

Para la valoración de las instalaciones especiales y adicionales constructivos se evaluarán individualmente utilizando precios actuales del mercado, y se aplicará el factor de depreciación de la misma forma que para las construcciones cubiertas.

SECCION III

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 32. – Para El avalúo de los predios urbanos se considerará el avalúo del terreno total corregido por los factores masivos y puntuales, más el avalúo de las construcciones y el avalúo de las instalaciones especiales si las tuviere, mediante la aplicación de la siguiente fórmula.

$$Apu = Vtu + Avc + Aie$$

Donde:

Apu = avalúo del predio urbano

Vtu = avalúo del terreno urbano corregido por los factores masivos y puntuales

Avc = avalúo total de las construcciones

Aie = avalúo de las instalaciones especiales



Parágrafo I

Revisión del Avalúo, Valor de la Zona Homogénea, Valores de la Construcción e Instalaciones Especiales en el Área Urbana

Artículo 33. – En los casos que el avalúo constante del catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Unidad de Avalúos y Catastros, realizará la actualización de la información catastral si el caso así lo amerita.

CAPÍTULO IV

TARIFAS, LIQUIDACIÓN, ZONAS ESPECIALES Y FECHAS DE PAGOS

Artículo 34. - Determinación del Impuesto Predial. Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 2^o/₀₀ (DOS POR MIL) para uso residencial y el 2.5^o/₀₀ (DOS PUNTO CINCO POR MIL) para usos comerciales e industriales, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 35.- Adicional Cuerpo de Bomberos. Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15^o/₀₀ (CERO PUNTO QUINCE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a la Ley de Defensa contra incendios y su Reglamento de prevención de incendios.

Artículo 36.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1^o/₀₀ (UNO POR MIL) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados hasta que se realice la edificación; y,
- b) El 2^o/₀₀ (DOS POR MIL) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley. 17

Artículo 37.- Liquidación Acumulada. Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 38.- 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 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 39.- 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 mediante ordenanza.

Artículo 40.- Época 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 soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 41.- En caso de que el contribuyente solicite la actualización de los avalúos prediales urbanos, se aplicarán los procedimientos estipulados en esta ordenanza y ampliados en la Memoria Técnica de la consultoría "Actualización del Catastro Urbano de Taisha 2020-2021".

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo ante el jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros acompañado de los justificativos pertinentes de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



ANEXO 1

TABLA CON EL VALOR DEL M2 DE SUELO URBANO POR MANZANAS PARA EL BIENIO 2024-2025

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-1-1	1	1	1	3.87
1-1-2	1	1	2	6.30
1-1-3	1	1	3	6.72
1-1-4	1	1	4	6.90
1-1-5	1	1	5	9.76
1-1-6	1	1	6	23.46
1-1-7	1	1	7	27.70
1-1-8	1	1	8	27.53
1-1-9	1	1	9	28.74
1-1-10	1	1	10	28.74
1-1-11	1	1	11	33.41
1-1-12	1	1	12	21.65
1-1-13	1	1	13	7.88
1-1-14	1	1	14	7.38
1-1-15	1	1	15	6.22
1-1-16	1	1	16	5.67
1-1-17	1	1	17	6.17
1-1-18	1	1	18	6.47
1-1-19	1	1	19	6.72
1-1-20	1	1	20	12.06
1-1-21	1	1	21	24.24
1-1-22	1	1	22	25.57
1-1-23	1	1	23	26.11
1-1-24	1	1	24	28.28
1-1-25	1	1	25	16.64
1-1-26	1	1	26	12.93
1-1-27	1	1	27	11.01
1-1-28	1	1	28	24.32
1-1-29	1	1	29	23.61
1-1-30	1	1	30	3.90
1-1-31	1	1	31	10.00
1-1-32	1	1	32	10.00
1-1-33	1	1	33	10.00



Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-2-1	1	2	1	7.47
1-2-2	1	2	2	18.47
1-2-3	1	2	3	9.80
1-2-4	1	2	4	27.91
1-2-5	1	2	5	25.03
1-2-6	1	2	6	24.22
1-2-7	1	2	7	26.05
1-2-8	1	2	8	20.48
1-2-9	1	2	9	10.37
1-2-10	1	2	10	4.65
1-2-11	1	2	11	7.80
1-2-12	1	2	12	15.18
1-2-13	1	2	13	10.70
1-2-14	1	2	14	12.10
1-2-15	1	2	15	11.71
1-2-16	1	2	16	3.91
1-2-17	1	2	17	22.74
1-2-18	1	2	18	6.80
1-2-19	1	2	19	19.86
1-2-20	1	2	20	17.52

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-3-1	1	3	1	17.06
1-3-2	1	3	2	18.98
1-3-3	1	3	3	27.49
1-3-4	1	3	4	28.99
1-3-5	1	3	5	28.53
1-3-6	1	3	6	28.49
1-3-7	1	3	7	32.91
1-3-8	1	3	8	30.83
1-3-9	1	3	9	29.49
1-3-10	1	3	10	28.95
1-3-11	1	3	11	28.16
1-3-12	1	3	12	14.24
1-3-13	1	3	13	8.24
1-3-14	1	3	14	15.67
1-3-15	1	3	15	18.30
1-3-16	1	3	16	17.81
1-3-17	1	3	17	12.26
1-3-18	1	3	18	15.23
1-3-19	1	3	19	13.72
1-3-20	1	3	20	11.05
1-3-21	1	3	21	17.23



1-3-22	1	3	22	24.11
1-3-23	1	3	23	28.28
1-3-24	1	3	24	35.00
1-3-25	1	3	25	30.29
1-3-26	1	3	26	31.87
1-3-27	1	3	27	30.83
1-3-28	1	3	28	30.83
1-3-29	1	3	29	34.50
1-3-30	1	3	30	33.96
1-3-31	1	3	31	24.17
1-3-32	1	3	32	26.91
1-3-33	1	3	33	23.53
1-3-34	1	3	34	21.86
1-3-35	1	3	35	21.03
1-3-36	1	3	36	28.28
1-3-37	1	3	37	30.04
1-3-38	1	3	38	30.83
1-3-39	1	3	39	30.41
1-3-40	1	3	40	7.32
1-3-41	1	3	41	6.30
1-3-42	1	3	42	7.88
1-3-43	1	3	43	5.81
1-3-44	1	3	44	6.54
1-3-45	1	3	45	3.64

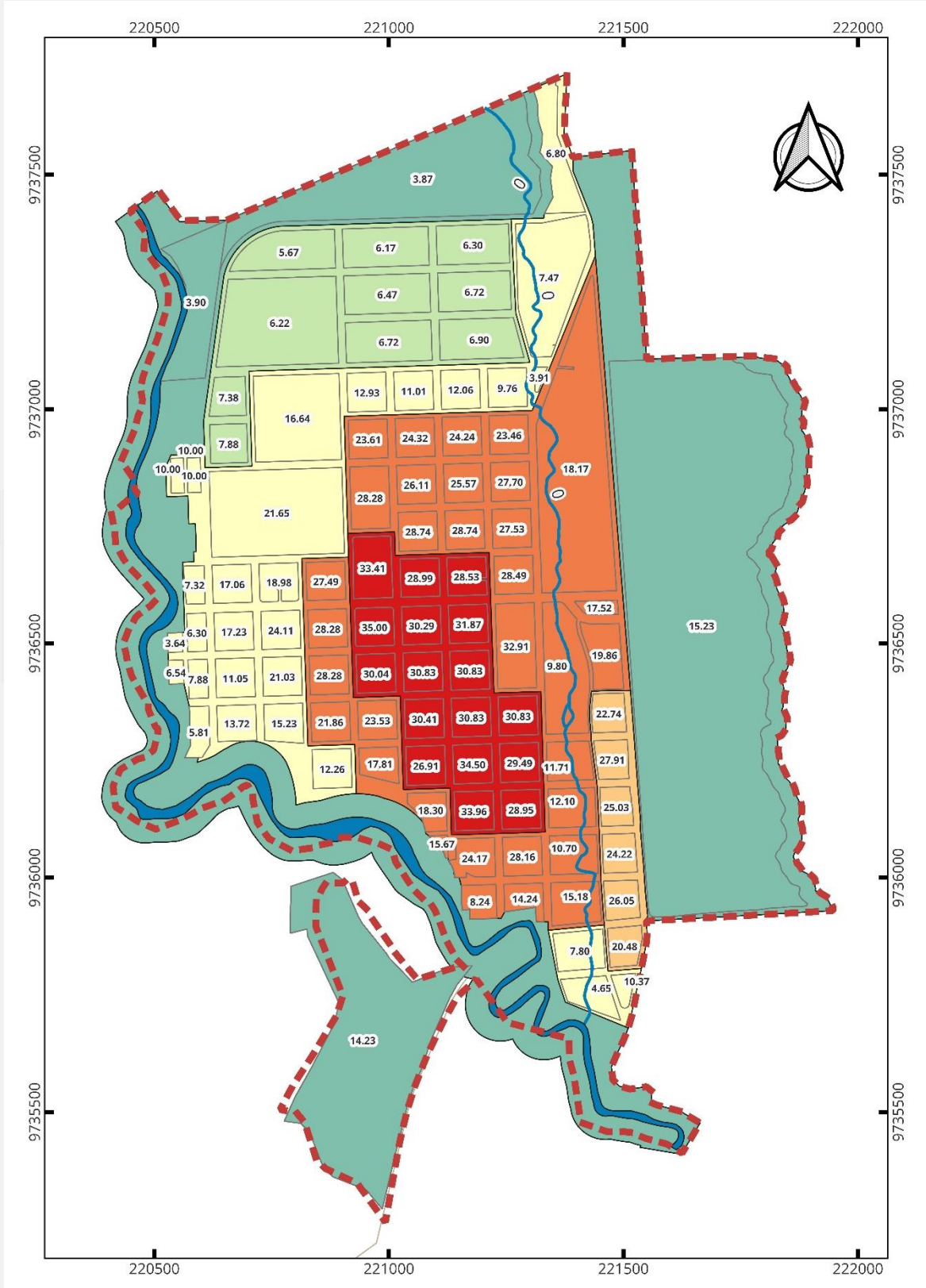
Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
2-1-1	2	1	1	15.23

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
3-1-1	3	1	1	14.23



ANEXO 2

PLANO DEL VALOR DEL M² DEL SUELO URBANO TAISHA PARA EL BIENIO 2024-2025





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para determinar el impuesto predial rural, el GAD Municipal del cantón Taisha, fija la tarifa del 3⁰/₀₀ (TRES POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad, enmarcado en el rango establecido en el artículo 517 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, hasta la elaboración y aprobación de la ordenanza del PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. _ Supletoriedad y preeminencia. _ En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

SEGUNDA. _ Derogatoria. _ Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones expedidas sobre el impuesto predial que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

TERCERA. _ Vigencia. _ La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios para el bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Taisha.

Sr. Hugo Molina Parra

ALCALDE DEL GADMT.

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUSIONES Que: " LA ORDENANZA DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2024-2025 " fue discutida por el Órgano Legislativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Taisha de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 27 de diciembre del 2023, y el 28 de diciembre de 2023 respectivamente.

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL



SANCION. - ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON TAISHA. – Al tenor de lo dispuesto en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las leyes de la Republica del Ecuador, sancionó favorablemente “**LA ORDENANZA DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2024-2025**”. -Taisha 28 de diciembre de 2023.

Sr. Hugo Molina Parra

ALCALDE DEL GADMT.

CERTIFICO: que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor alcalde Hugo Edmundo Molina Parra, a los veinte y ocho días del mes de diciembre de 2023.

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL