EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la República del Ecuador uno de los principios Constitucionales es la de garantizar el derecho al habitad, una vivienda adecuada y digna, el desarrollo sostenible y el buen vivir. En ese sentido, la Administración Pública debe garantizar a las personas una vida socioeconómicamente justa con la construcción de un desarrollo equilibrado y equitativo de sus circunscripciones territoriales

Bajo al actual modelo constitucional y con una visión reguladora del ordenamiento territorial y con una concepción del suelo urbano como soporte del derecho de la vivienda y el desarrollo de la ciudad, se ha incorporado nuevas competencias a los gobiernos autónomos descentralizados las que se encuentran previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD que señala "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.

En el referido código, se establecen las reglas que determinan los valores de las tablas de tipologías constructivas, ajustar los rangos de tamaño para predios rurales, incrementar estudios de adicionales constructivos con sus respectivas unidades de medidas, ajustar las tablas de factores de usos constructivos, tanto abiertos –especiales como cubiertos, individualizándolos en función de sus características técnicas-constructivas, ajustar los rangos de depreciación en la construcción según su vida útil; y, general una nueva tabla de valores para la etapa de construcción considerando zonas geoeconómicas.

Con la actualización de los predios urbanos y rurales del cantón Taisha, en el bienio 2016-2017, se busca asegurar la igualdad, la proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos, por lo que es necesario que el Concejo Municipal cuente con la: **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE 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 REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017.**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la Ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los artículos 495y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; 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, es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Taisha que regirá para el bienio 2016-2017;

Que se constituye en un imperativo la Actualización Catastral de la ciudad de Taisha, con el objetivo de recaudar las inversiones efectuadas en la ciudad y revertidas a otros sectores carentes de los servicios públicos, generando una cultura de colaboración mutua entre la ciudadanía beneficiada de los servicios implementados por el Gobierno Municipal y los sectores de población que aún no han sido satisfecha sus necesidades; y,

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

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE 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 REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017.

TITULO I

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y FINALIDADES

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 2014 - 2015.

Art. 2. Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Urbana del Cantón Taisha, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Art. 3. Valor base del suelo urbano.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y propiedades rurales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas y localidades respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Art. 4. Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad se tomará el valor unitario base asignado a la manzana, en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

Art. 5.-La presente Ordenanza tiene como finalidades:

a) Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo,

mantenimiento y conservación del catastro de los bienes inmuebles, ubicados en la ciudad de Taisha; así como establecer promedios que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y la municipalidad.

b) Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria.

c) Determinar las obligaciones que en materia de esta ordenanza tiene los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en la ciudad.

CAPITULO II

OBJETIVOS DEL CATASTRO

Art. 6.-Son objetivos del catastro los siguientes:

1. Formular, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles de la ciudad de Taisha.
2. Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados.
3. Elaboración de planos catastrales.
4. Establecer un sistema catastral.
5. Determinar los avalúos prediales.
6. Facilitar información para el cobro de los impuestos prediales.
7. Facilitar información para la transferencia de dominio.
8. Otros que quieran la institución.

CAPITULO III

USO DEL SUELO

Art. 7.- El Catastro Urbano, se basará en el Plan de la Ciudad, en el cual deberá estar establecido en el suelo urbano y su respectiva valoración.

CAPITULO IV

IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS

Art. 8. Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este código.

Con este propósito, el Concejo Municipal aprobará mediante la ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos accesibilidad a determinados servicios como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (Ver plano N° 1 Catastros).

Art. 9. Banda impositiva.-Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un máximo de cero punto veinte y cinco por mil (0.25 0/00), y un máximo de cinco por mil (5 0/00) que será fijado mediante ordenanza por el Concejo Municipal.

CAPITULO V

COEFICIENTES DEL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL EN LA CIUDAD DE TAISHA, VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 10. Cálculo del avalúo final del terreno.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: Vt = Vb x A x Fe. En donde: 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; y, Fc: Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art. 11. Zonificación del área de estudio.- Para el efecto se realizará el estudio de áreas homogéneas entendiéndose, que la ciudad de Taisha, es un asentamiento humano en proceso de formación, de acuerdo a la siguiente clasificación:

Zonificación: Se considera como área homogénea las establecidas en el plano N° 1 Catastros de la ciudad de Taisha.

Tipología de las construcciones: De acuerdo a las características predominantes en la construcción de las edificaciones.

Servicios e infraestructura: Abastecimientos de agua, alcantarillado; energía eléctrica, calles en función de sus características.

Estudio de mercado: Se consideran valores homogéneos.

Art. 12. Oferta y Demanda del Mercado de los predios e inmuebles.- Los oferentes por venta de predios, señalarán los siguientes datos generales:

a) Dirección del predio del inmueble.
b) Características físicas del lote: Norte, Sur, Este, Oeste;(frente, fondo, área).

c) Ubicación del predio en la Manzana: esquinero, intermedio e interior.
d) Precio venta.

Art. 13. Determinación de áreas homogéneas.- Las áreas de los predios estarán considerados de acuerdo al siguiente detalle:

1. Área Residencial.

2. Área Comercial.

3. Área Hotelera

4. Área Industrial.

Art. 14. Método de valoración.- La valoración del suelo se aplicará de acuerdo a las siguientes características:

Vt= valor del terreno en m2

P= precio de la construcción y su edad, en m2

Tipo de construcción

Topografía

Llano máximo con pendientes de hasta el 20%

Ondulado: Se hallan en la parte baja del radio de influencia adjunto al río Wampim.

Montañoso: Son suelos que se encuentran con pendientes mayores al 20% y máximo 35%.

Se considera el eje de análisis el Parque Central, con un radio de influencia de 1 Km, y delimitado por el Rio Wampim.

Servicios de infraestructura.

Geometría, tiene que ver con las características ortogonales.

Los coeficientes empleados están en función de lo establecido por el COOTAD.

Lote Tipo: para efecto se ha considerado el del módulo establecido de 20.75 x41.50.

Factores de corrección del valor del suelo.

Factor frente:

Ff: frente del lote a evaluarse.

Ft: frente del lote tipo.

0.25= exponente que equivale a sacar la raíz cuarta.

Factor Profundidad:

Fp= (fot/fx)0.

Fp= factor profundidad o fondo.

Fop= fondo de lote tipo.

Fx= fondo del lote

0.5= Exponente que equivale a sacar la raíz cuadrada.

El factor máximo determinado será de uno por fondo o profundidad.

La característica de los lotes son ortogonales y obedecen a una caracterización establecida de un módulo de 20.75 x41.50

Factor tamaño:

Se calculará con la siguiente fórmula:

Fta=0.25 (St/Sa)+0.75 -•

Fta= Factor Tamaño

El valor determinado por el modulo del lote Tipo es de uno, en función de las dimensiones de 20.75x41.50

Factor Total

El factor de corrección total (Fc) será el resultado de los tres factores: frente, fondo, tamaño del lote, mismo que se establece en uno de acuerdo al módulo del lote tipo 20.75 x 41.50

Art. 15. Determinación del Avalúo del lote.- El avalúo del lote se determinará de acuerdo a los parámetros que a continuación se detalla:

Al= Precio del m2 del terreno x superficie o área del lote x el factor de corrección.

Pt= Precio del terreno por m2.

Sa= área en m2 del lote

Fc= Factor de corrección

Topografía:

Pendiente ascendente con respecto al eje determinado en la calle Avenida Etsa y Calle Roberto Taish. Para los lotes con pendientes mayores al 20% y hasta un máximo del 35%, además de aplicar los factores indicados se considerará las siguientes formulas.

El eje de coordenadas X,Y; parten del parque central de Taisha, a partir de las cuales se establecen las siguientes consideraciones.

F= I-D/2

F= Factor Topografía

1= Valor Constante

D= Inclinación hacia arriba (Distancia en vertical / Distancia en horizontal)

2= Constante

Cuyo factor Topográfico se establece en uno, de acuerdo al módulo de 20.75 x 41.50

Pendiente descendente con respecto al eje determinado en la calle Av. Etsa y Calle Roberto Taish

F= 1-2D/3

F= factor Topografía

1= Constante

D= Indicación hacia abajo (distancia en vertical / distancia en Horizontal)

3= Constante

Lotes Interiores:

Para estos casos se considerará el factor de corrección de uno.

Coeficientes asumidos

TIPOS DE SUELO	COEFICIENTE
SUELO LLANO	.001
SUELO MONTAÑOSO	.000
SUELO ONDULADO	.000

Factores para servicios e infraestructura:

Energía eléctrica	0 .001
Agua potable	0 .001
Alcantarillado	0 .001
Telefoneo	0 .001
Recolección de basura	0 .001
Tratamiento de aguas residuales	0 .001
Calles	
Tierra	0.001
Lastre	0.002
Adoquín	0.005
El coeficiente ponderado y asumido será de	0.001

Art. 16. Valorización de las construcciones.- La aplicación de costos para las construcciones se sujetará de acuerdo a la siguiente estructura:

METODOLOGÍA

Se utiliza el método del Precio del predio real a la fecha de edificación

CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN ARMADO

Según las construcciones de hormigón realizadas en la ciudad de Taisha, el costo estimativo por m2 de construcción es de 626,53 dólares, con acabados económicos.

CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA, Y CEMENTO 300 DÓLARES M2

"Construcciones mixtas de estructura de hormigón y madera, se determina un costo de 400 dólares el m2.

CONSTRUCCIONES DE MADERA: 236,00 Dólares el m2

CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN ARMADO: 402,00 dólares el m2, sin acabados; y con acabados de 500,00 dólares el m2.

CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA: 327,00 dólares el m2 incluye estructura metálica,

CONSTRUCCIONES MIXTAS: 417,00 dólares el m2 hormigón armado y madera.

Para efectos de la aplicación en el software, por defecto se utilizan los siguientes valores entendiéndose, que las construcciones institucionales cumplen con las expectativas técnicas.

Se establecen los siguientes precios por metro cuadrado.

- CONSTRUCCIONES DE MADERA: 200,00 dólares el m2
- CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN ARMADO: 500,00 dólares el m2
- CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA: 300,00 dólares el m2
- CONSTRUCCIONES MIXTAS HORMIGÓN ARMADO Y MADERA: 400,00 dólares el m2

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

COEFICIENTES ASUMIDOS

TIPOLOGÍA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGÓN ARMADO	0.0015	0.00012	0.0005	0.00
ESTRUC. METÁLICA	0.0011	0.00011	0.0004	0.00
ESTRUCTURA MIXTA Y HORMIGÓN MADERA	0.0010	0.00010	0.00025	0.00
MADERA	0.0012	0.0010	0.0007	0.00

Art. 17. Depreciación de la edificación.-El porcentaje de la rebaja para los tipos de Construcción se aplicará de acuerdo a la tabla:

TIPOLOGÍA	EDAD DE LA EDIFICACIÓN PROMEDIO VIDA ÚTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
HORMIGÓN ARMADO	50 AÑOS	2%
ESTRUC. METÁLICA	40 AÑOS	2.5%
ESTRUC. MIXTA HORMIGÓN MADERA	30 AÑOS	3.33%

MADERA	20 AÑOS	5%

Vd=V u (1-R) (1-D)

Vd= Valor depreciado

Vu= Valor unitario USD/ m2, valor de la construcción nueva

R= Porcentaje no depreciable, al final de la vida útil.

1-R= porcentaje depreciable

D= porcentaje que se aplica por depreciación

Depreciación.-Es el valor que pierde un bien en periodos de vida útil, en función del uso y de la edad del bien inmueble, y del estado de conservación dela misma.

Depreciación física.-Para la depreciación física por la edad de la construcción se usa el método de la línea recta, considerándose como función lineal de la edad de la edificación, con variación uniforme a lo largo de su vida útil.

D=e/Vt

Dónde:

D= depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte depreciable.

E= Edad dela construcción

Vt= Vida útil dela construcción

Para efectos de la determinación de la edad de la construcción y su depreciación, se ha considerado aspectos constructivos, calidad de la construcción, aspectos técnicos, materiales de la construcción empleados.

Art. 18. Factores de corrección de valores de la Propiedad.- Los factores de valoración del suelo serán aplicados de acuerdo a la siguiente tabla:

USO DE LA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE
RESIDENCIAL	0.002
COMERCIAL	0.003
SERVICIO / HOTELERÍA	0.004
INDUSTRIAL	0.005

Determinación del Avalúo de tas construcciones

Vc= Valor de la construcción.
Ac= Área de construcción en m2.
Vd= Valor Unitario en USD / m2 de construcción depreciada.

Art.19.-Determinación del avaluó catastral.

AD= Valor del predio + Valor de la Edificación + Servicios + Topografía.
Vp= Valor del Predio.
Ve= Valor del Predio.
S= Servicios Básicos e Infraestructura
T= Topografía. . ,

El avaluó para los lotes con servicios y sin edificaciones se incrementan el 2% al valor determinado.

El avaluó para los lotes sin servicios y sin edificaciones, pagarán el valor catastrado del predio.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Taisha, a los once días del mes de enero de dos mil dieciséis.

Tec. Cergio Ayuy
ALCALDE DEL GADMT

Ab. Marco Larrea E.
SECRET. GENERAL DEL GADMT

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL TAISHA ALCALDÍA

G.A.D. MUNICIPAL DE TAISHA SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUCIONES: Que **"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE 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 REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017.**

"fue discutida y aprobada por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Taisha, de conformidad al Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 09 de Diciembre del 2015, y el 07 de enero del 2016 respectivamente.

Ab. Marco Larrea E.
SECRET.GENERAL DEL GADMT.

G.A.D. MUNICIPAL DE TAISHA
SECRETARÍA 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 República del Ecuador, sanciono favorablemente **"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE 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 REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017 PROMULGUESE.** Taisha 11 de Enero del 2016.

Tec. Cergio Ayuy
ALCALDE DEL GADMT

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
TAISHA
ALCALDÍA

CERTIFICO que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Alcalde Tec. Cergio Ayuy a los Once días del mes de Enero del 2016.

Ab. Marco Larrea E.
SECRET. GENERAL DEL GADMT.

G.A.D. MUNICIPAL DE TAISHA
SECRETARÍA GENERAL