EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN TAISHA PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

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 495 y 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 2020-2021;

Que, se constituye en un imperativo la Actualización Catastral del cantón 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 satisfechos en sus necesidades; y,

En uso de las facultades 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 2020- 2021.

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 2020-2021.

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 medios 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 requieran 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 URBANO

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 SECTORES HOMOGENEOS-VALOR DE LA TIERRA).

Art. 9. Banda impositiva. - AI valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) 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, Fe: 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 realizó 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 áreas homogéneas las establecidas en el plano adjunto.

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:

- Dirección del predio del inmueble.

- Características físicas del lote: Norte, Sur, Este, Oeste;(frente, fondo, área).
- Ubicación del predio en la Manzana: esquinero, intermedio e interior.
- 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 Wambimi.

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 Wambimi.

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)0.5

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 módulo 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 20.75x41.50

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	1
SUELO MONTAÑOSO	0.98
SUELO ONDULADO	0.97

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	0.88
Lastre	0.93
Adoquín	0.95
Hormigón	0.98
Asfalto	1.00

El coeficiente ponderado y asumido será de 1

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 350 dólares, con acabados económicos

CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METALICA, Y CEMENTO

Estas construcciones se valoran a 200 dólares c/m2

CONSTRUCCIONES MIXTAS DE HORMIGÓN Y MADERA

Estas construcciones se avalúan básicamente en 260 c/m2

CONSTRUCCIONES DE MADERA: 200,00 dólares c/ m2

CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA: 300,00 dólares c/m2.

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 pecios por metro cuadrado.

- **CONSTRUCCIONES DE MADERA:** 200,00 dólares c/m2
- **CONSTRUCCIONES DE HORMIGÓN ARMADO**: 350,00 dólares c/m2
- **CONSTRUCCIONES DE ESTRUCTURA METÁLICA:** 300,00 dólares c/m2
- **CONSTRUCCIONES MIXTAS DE HORMIGÓN Y MADERA**: 260 c/m2

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

COEFICIENTES ASUMIDOS

TIPOLOGIA	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
HORMIGON ARMADO	0.0015	0.00012	0.0005	0
ESTRUCTURA METALICA	0.0011	0.00011	0.0004	0
ESTRUCTURA MIXTA	0.0010	0.00010	0.00025	0
MADERA	0.0012	0.0010	0.0007	0

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

TIPOLOGIA	EDAD DE LA EDIFICACION PROMEDIO VIDA UTIL	% DEPRECIACION
HORMIGON ARMADO	50 AÑOS	2%
ESTRUCTURA METALICA	40 AÑOS	2.5%
ESTRUCTURA MIXTA	30 AÑOS	3.33%
MADERA	20 AÑOS	5%

Vd=Vu (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 de la 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 de la construcción

Vt= Vida útil de la 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 EDIFICACION –ZONAS-	**COEFICIENTE**
ZONA RESIDENCIAL	2 por Mil
ZONA COMERCIAL	3 por Mil
SERVICIO DE HOTELERIA – MECANICAS-TALLERES - ASERRADEROS	4 por Mil
ZONA INDUSTRIAL	5 por Mil

Determinación del Avalúo de Las construcciones.

Vc= Valor de la construcción.

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

Art.19.-Determinacíón del avaluó catastral.
AD= Valor del predio + Valor de la Edificación + Servicios + Topografía

Vp= Valor del Predio

Ve= Valor de la Edificación

S= Servicios Básicos e Infraestructura

T= Topografía

Además del Impuesto predial, se cobrará una tasa del 2 por mil del avaluó del terreno a los lotes con servicios y sin edificaciones.

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

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Normas Supletorias. En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del año 2020, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y Dominio Web de la Institución, de conformidad con lo prescrito en el Art. 322 y 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, a los **29 días del mes de noviembre de 2019**.

G.A.D MUNICIPAL DE TAISHA
SECRETARÍA GENERAL

G.A.D. MUNICIPAL DE TAISHA
ALCALDÍA

Lcdo. Bartolomé Wachapa
ALCALDE DEL GADMT

Ab. Esp. Hilmer Antonio Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN 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 2020- 2021. "** fue discutida y aprobada por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha, de conformidad al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el **miércoles 27 de noviembre del 2019** y el día **viernes 29 de noviembre del 2019** respectivamente.

Ab. Esp. Hilmer Antonio Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

G.A.D MUNICIPAL DE TAISHA
SECRETARÍA GENERAL

SANCION: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE 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, sancionó 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 2020- 2021". PROMULGUESE.** Taisha, 02 de diciembre del 2019.

Lcdo. Bartolomé Wachapa
ALCALDE DEL GADMT

G.A.D. MUNICIPAL DE TAISHA
ALCALDÍA

CERTIFICO. - Que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde **Lcdo. Bartolomé Wachapa,** a los **02 días del mes de diciembre del 2019**.

Ab. Esp. Hilmer Antonio Jaramillo
SECRETARIO GENERAL

G.A.D MUNICIPAL DE TAISHA
SECRETARÍA GENERAL