ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020-2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los tributos que se han creado a través de las fuentes de la obligación tributaria para la financiación de los servicios municipales, nacen de la Ley y las ordenanzas expedidas por el Consejo Municipal de Quijos, haciendo uso de las facultades conferidas por la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), como paso previo en este caso, para aplicar los tributos sobre la propiedad rural en el cantón, en el bienio 2020 – 2021.

La Municipalidad, al cumplir con las disposiciones legales, reglamentara a través de ordenanzas de catastros y avalúos prediales actualizados de manera permanente, el cobro de los impuestos prediales en el área rural del cantón, en los términos establecidos en el COOTAD, que están relacionados con la suma del valor de la tierra y las edificaciones en el caso de que existan dentro del predio, estos elementos servirán de base para la determinación de los impuestos.

Concomitantemente a las actualizaciones, se tiene que actualizar los montos de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio antes determinado, los mismos que, serán recaudados desde el primero de enero de 2020, según disposición legal, por tanto, el Concejo Municipal tiene la obligación de aprobar luego del análisis, la Ordenanza del Plano del Valor de la Tierra, con lineamientos legales ordenandos para el efecto; para alcanzar dicho fin se ha propuesto el proyecto de ordenanza denominado **Proyecto de "ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020-2021**

También es importante manifestar que las decisiones legislativas a través de proyectos de ordenanzas deben estar acompañadas de un detalle, en donde se expongan los motivos, por los cuales, es prioritario ser tramitada en una ordenanza, todo ello, en cumplimiento a lo dispuesto en el COOTAD.
Como consecuencia a todo lo expuesto, Profesor Franklin Oswaldo Rosero Núñez Alcalde del GADM Quijos, le solicito de viabilidad al proyecto de ordenanza anteriormente nombrada, hasta su aprobación, con el objetivo de viabilizar la recaudación del impuesto predial rural en el Cantón, de ser posible desde el primero de enero de 2020.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

Considerando:

Que, el inciso primero del Art. 1 de la Constitución de la República determina: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada."

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

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

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

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

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

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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 de goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 ibídem, establece 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 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 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, 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, el COOTAD en el Art. 242 establece 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, el COOTAD**,** en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *"Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan 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, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Artículo 561 ibídem; señala que *"Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el*

derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

"ORDENANZA SUSTITUTIVA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020-2021

CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1. – OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación del catastro rural, establecer el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, establecer los factores para la valoración de las edificaciones, elementos que determinan la valoración de los predios rurales en el bienio 2020-2021. 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 art. 516 del COOTAD, *"Valoración de los predios rurales"*

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal, de la circunscripción territorial del Cantón Quijos.

Artículo 3.- DEFINICIÓN 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.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.-SISTEMA DE CATASTRO. - El sistema de catastro rural comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. La municipalidad utiliza el Sistema Informático Sistema Integral de Catastros AME provisto por la Asociación de Municipalidades Ecuatoriana.

CAPÍTULO II
VALOR DEL SUELO RURAL

Artículo 6.- PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA.- Conformado por los sectores homogéneos, Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y

servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

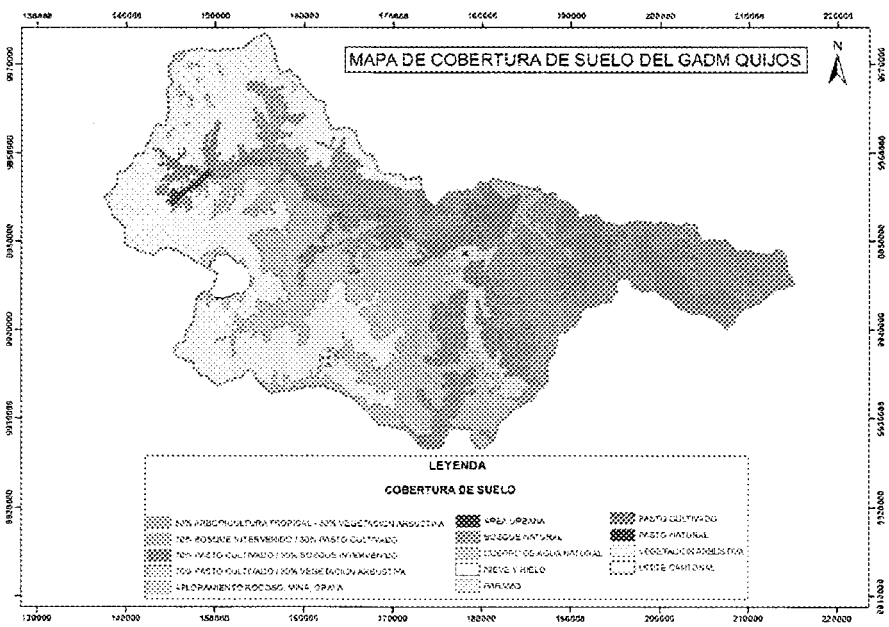
Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza:

1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica.

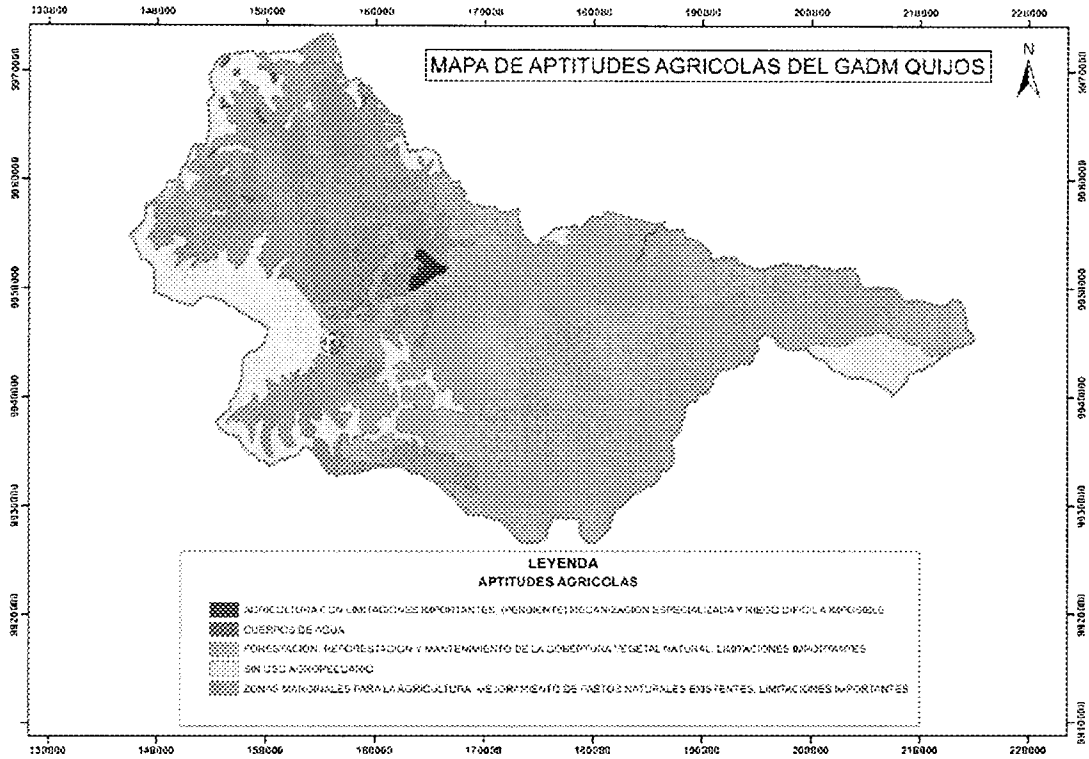
2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión).

3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

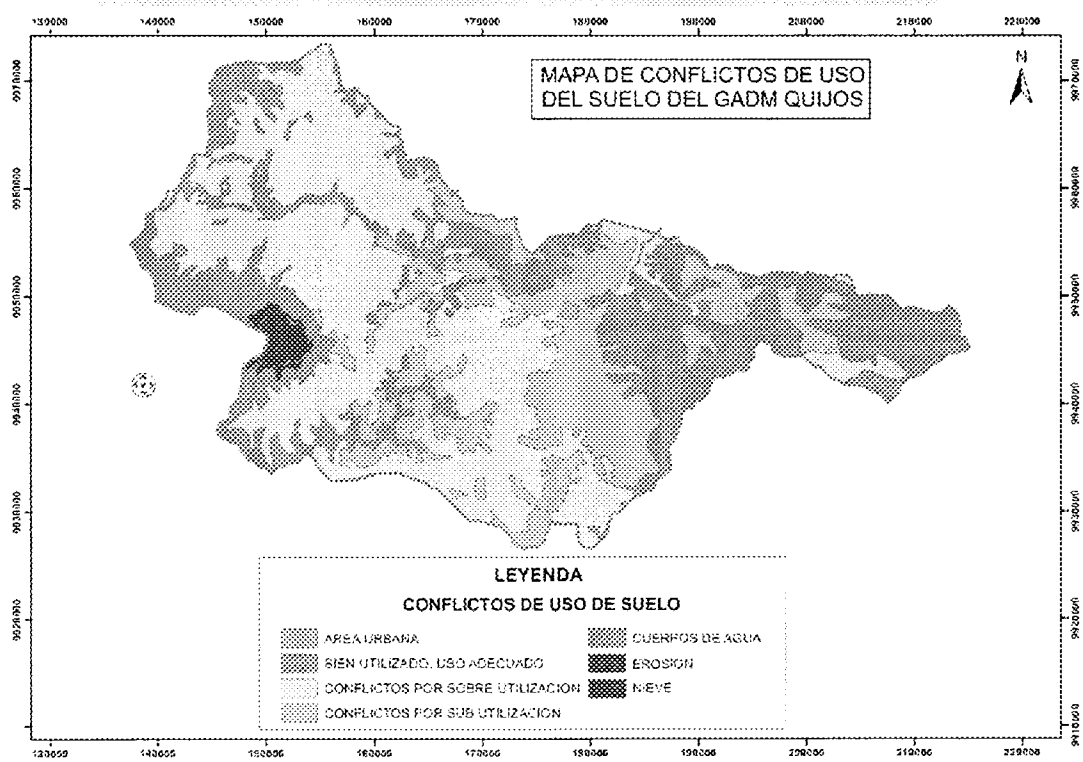
- Mapa de Cobertura de Suelo.



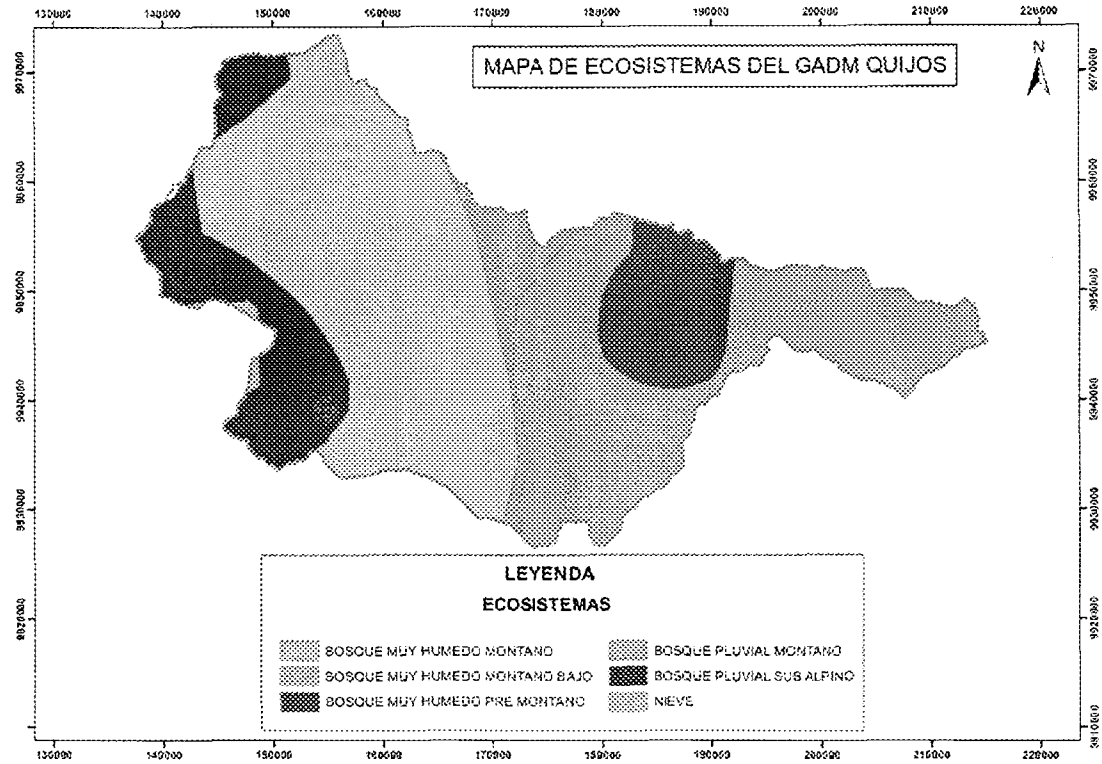
- Mapa de Aptitud Agrícola del Suelo.



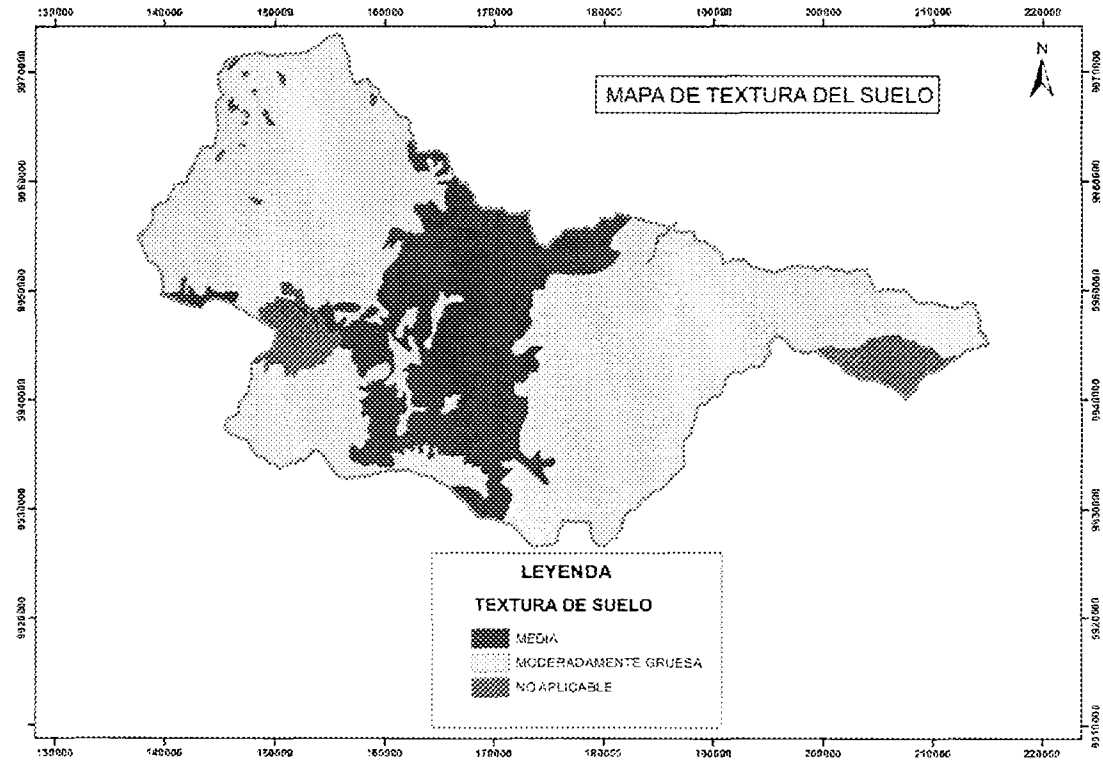
- Mapa de Conflictos de Uso del Suelo.



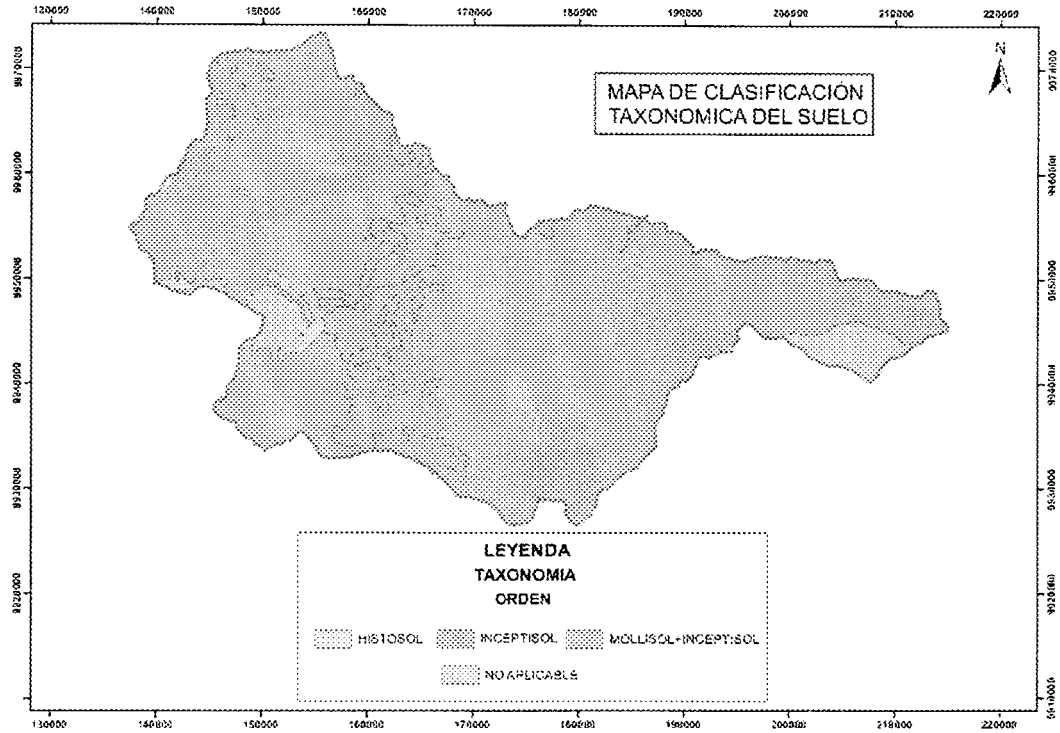
- Mapa de Ecosistemas.



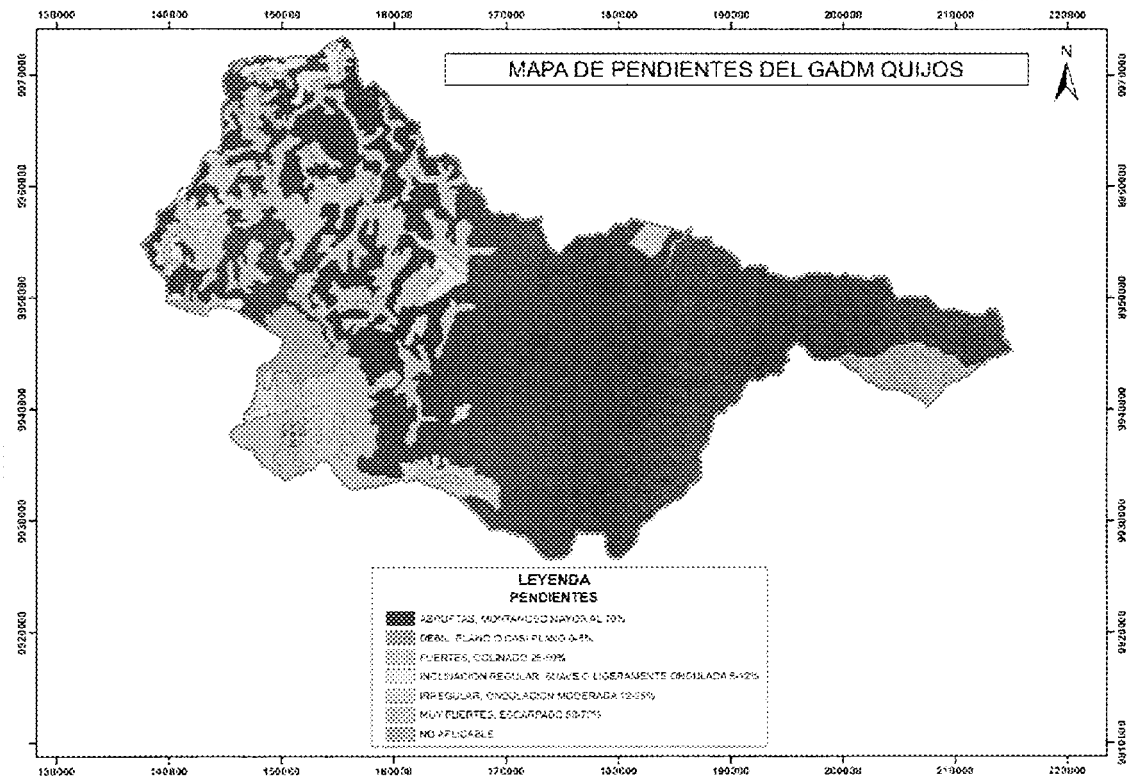
- Mapa de Textura de Suelo.



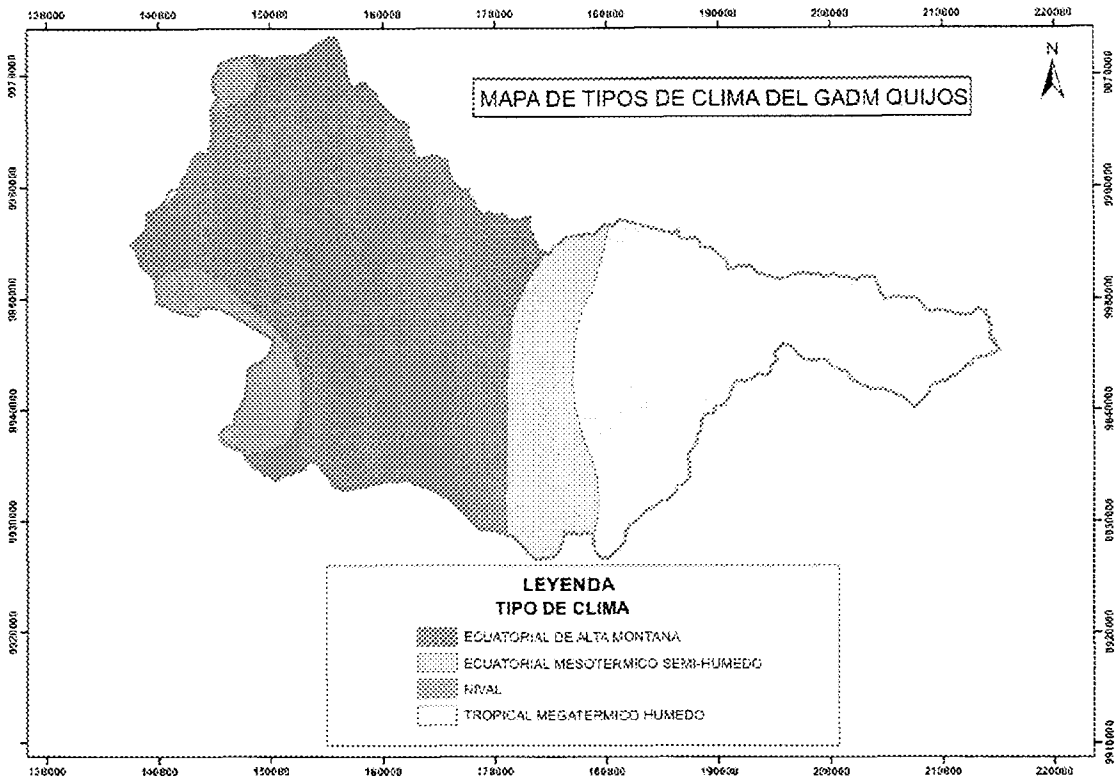
- Mapa de Clasificación Taxonómica del Suelo.



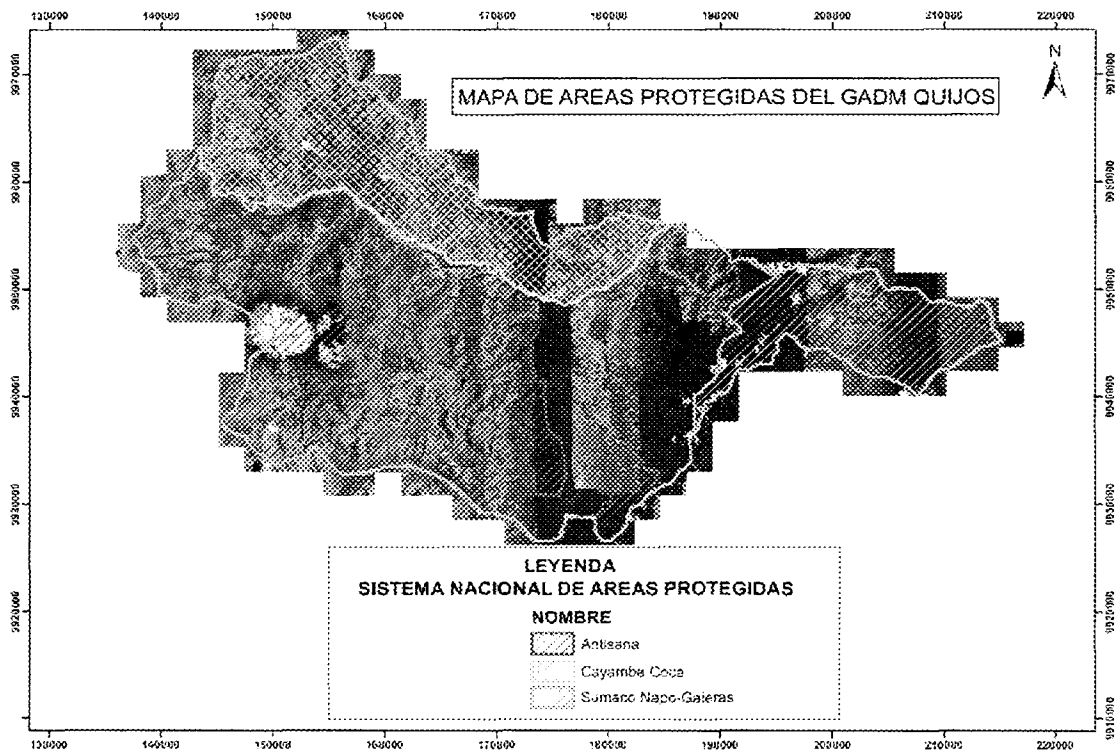
- Mapa de Pendientes.

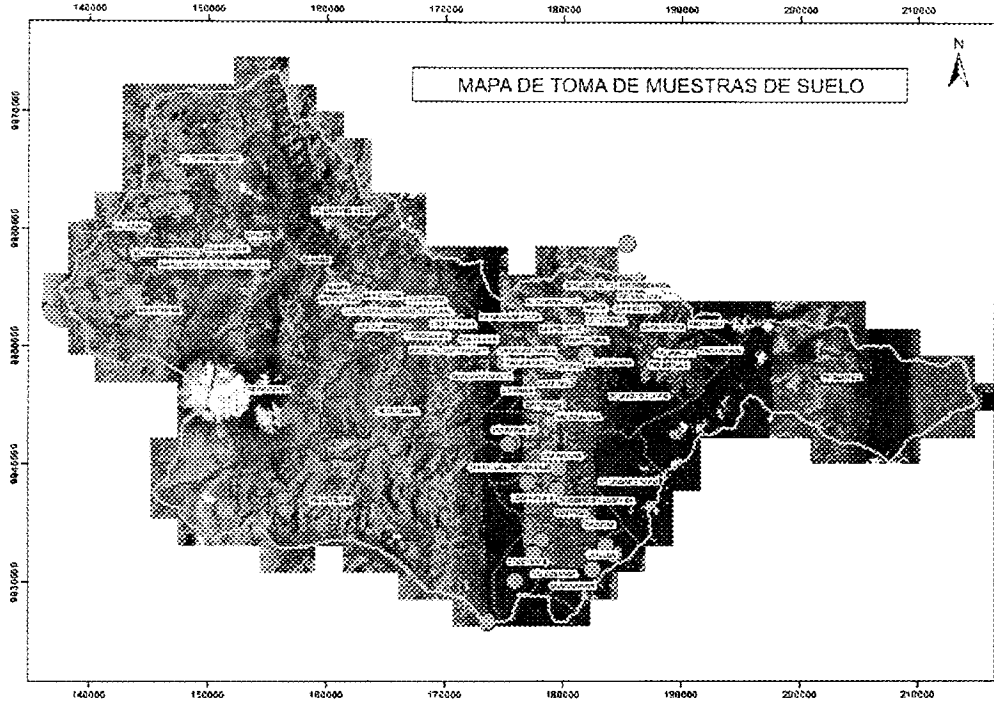


- Mapa de Tipos de Clima.



- Mapa de Áreas Protegidas.





Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

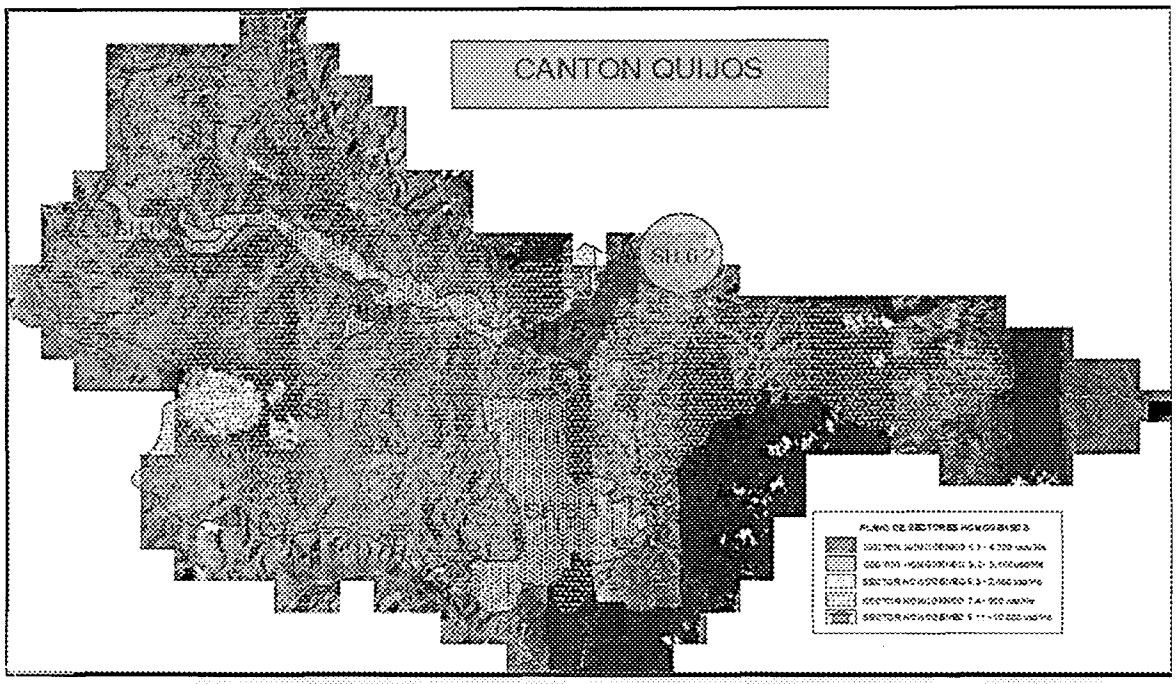
Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que definan su valor.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo, expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 5.1	7856	6863	5871	5044	**4300**	3308	2563	1488
SH 6.2	12255	10707	9159	7869	6708	**5160**	3999	2322

SH 5.11	18269	15962	13654	11731	**10000**	7692	5962	3462
SH 6.3	5819	5084	4349	3736	3185	**2450**	1899	1103
SH 7.4	2911	2544	2176	1869	1594	1226	**950**	552



Artículo 7.- LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.- El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos: Geométricos: Localización, forma, superficie.

Topográficos: plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.
Accesibilidad al Riego: permanente, parcial, ocasional.
Accesos y Vías de Comunicación: primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.
Calidad del suelo: de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones.
Servicios básicos: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica a continuación en el siguiente cuadro:
Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores. –

1.- GEOMÉTRICOS:
1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**
REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS **1. 00 A 0.96**

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO **1.00 A 0.96**

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN

HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

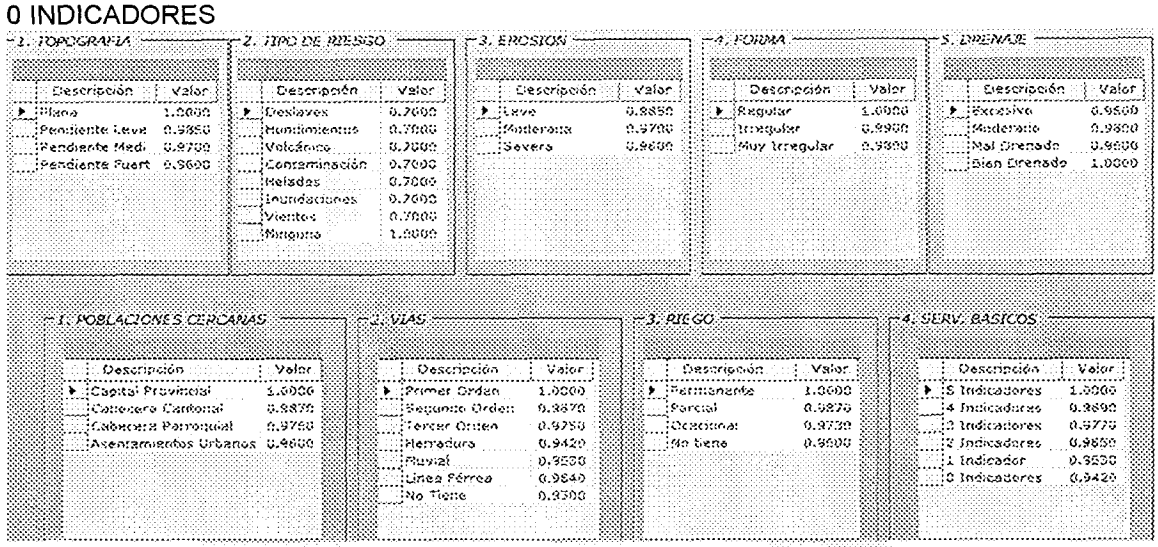
LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES



Las particularidades físicas de cada terreno o predio, 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.

Artículo 8.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO.- El valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos:
Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

VI = S x Vsh x Fa

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB
Donde:
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

CAPÍTULO III

Artículo 9. – VALOR DE LAS 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 constaran 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 closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1.- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado, se presentan a continuación:

Factores - Rubros de Edificación del predio

Constante Reposición	Valor
1 piso	
+ 1 piso	

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		**ACABADOS**		**ACABADOS**		**INSTALACIONES**	
Columnas y Pilastras		**Revestimiento de Pisos**		**Tumbados**		**Sanitarios**	
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.3302	Madera Común	1.3018	Madera Común	0.4916	Pozo Ciego	0.1183
Pilotes	3.4838	Caña	0.1851	Caña	0.3970	Canalización Aguas Servidas	0.0681
Hierro	1.0545	Madera Fina	3.5085	Madera Fina	2.7782	Canalización Aguas Lluvias	0.0681
Madera Común	0.7054	Arena-Cemento	0.3979	Arena-Cemento	0.3097	Canalización Combinado	0.2037
Caña	0.5143	Tierra	0.0000	Tierra	0.1792		
Madera Fina	1.3067	Mármol	3.4787	Grafiado	0.0000	**Baños**	
Bloque	0.5162	Marmeton	2.4350	Champiado	0.9961	No tiene	0.0000
Ladrillo	0.5029	Marmolina	3.2977	Fibro Cemento	1.6347	Letrina	0.0594
Piedra	0.5007	Baldosa Cemento	0.5557	Fibra Sintética	1.3048	Baño Común	0.0791
Adobe	0.5162	Baldosa Cerámica	0.8203	Estuco	0.7375	Medio Baño	0.1149
Tapial	0.5162	Parquet	1.9293			Un Baño	0.1346
		Vinyl	0.5454			Dos Baños	0.1839
Vigas y Cadenas		Duela	0.6568	**Cubierta**		Tres Baños	0.3580
No tiene	0.0000	Tablón / Gress	1.9293	No tiene	0.0000	Cuatro Baños	0.5518
Hormigón Armado	0.8763	Tabla	0.2448	Arena-Cemento	0.3375	+ de 4 Baños	0.7259
Hierro	0.4870	Azulejo	1.6002	Baldosa Cemento	0.5232		
Madera Común	0.3373	Cemento Alisado	0.3979	Baldosa Cerámica	0.6857	**Eléctricas**	
Caña	0.1309			Azulejo	1.6002	No tiene	0.0000
Madera Fina	1.5213	**Revestimiento Interior**		Fibro Cemento	0.7823	Alambre Exterior	0.4874
		No tiene	0.0000	Teja Común	0.8595	Tubería Exterior	0.5217
Entre Pisos		Madera Común	1.0533	Teja Vidriada	1.3561	Empotradas	0.5451
No Tiene	0.0000	Caña	0.9357	Zinc	0.4588		
Hormigón Armado	0.5301	Madera Fina	4.1055	Polietileno	2.0132		
Hierro	0.3023	Arena-Cemento	0.4682	Domos / Traslúcido	2.0132		
Madera Común	0.1551	Tierra	0.2646	Ruberoy	2.0132		
Caña	0.0555	Marmol	7.3845	Paja-Hojas	0.1580		
Madera Fina	1.0405	Marmeton	5.2147	Cady	0.2885		
Madera y Ladrillo	0.2029	Marmolina	3.0450	Tejuelo	0.4448		
Bóveda de Ladrillo	0.1874	Baldosa Cemento	1.6458				

Factores - Rubros de Edificación del predio									
Bóveda de Piedra	0.7879	Baldosa Cerámica	3.0179						
		Azulejo	2.6081	**Puertas**					
Paredes		Grafiado	1.2525	No tiene	0.0000				
No tiene	0.0000	Champiado	1.5632	Madera Común	0.6985				
Hormigón Armado	2.2965	Piedra o Ladrillo	3.3002	Caña	0.0370				
Madera Común	1.1507			Madera Fina	1.4749				
Caña	0.4285			Aluminio	1.1492				
Madera Fina	1.4986	**Revestimiento Exterior**		Enrollable	0.8743				
Bloque	0.8252	No tiene	0.0000	Hierro-Madera	0.0737				
Ladrillo	1.3751	Madera Fina	0.9241	Madera Malla	0.0740				
Piedra	0.7651	Madera Común	0.4909	Tol Hierro	1.2545				
Adobe	0.5661	Arena-Cemento	0.2182						
Tapial	0.5661	Tierra	0.1238	**Ventanas**					
Bahareque	0.4569	Marmol	1.3359	No tiene	0.0000				
Fibro-Cemento	1.7286	Marmetón	1.3359	Hierro	0.3080				
		Marmolina	1.3359	Madera Común	0.1923				
Escalera		Baldosa Cemento	0.5491	Madera Fina	0.6738				
No Tiene	0.0000	Baldosa Cerámica	1.0010	Aluminio	0.7698				
Hormigón Armado	0.0567	Grafiado	0.5856	Enrollable	0.5843				
Hormigón Ciclopeo	0.2098	Champiado	0.5143	Hierro	2.4656				
Hormigón Simple	0.0340	Aluminio	2.7918	Madera Malla	0.0754				
Hierro	0.0446	Piedra o Ladrillo	1.7437						
Madera Común	0.0419	Cemento Alisado	2.8470	**Cubre Ventanas**					
Caña	0.0619			No tiene	0.0000				
Madera Fina	0.2194	**Revestimiento Escalera**		Hierro	0.2049				
Ladrillo	0.0224	No tiene	0.0000	Madera Común	0.0994				
Piedra	0.0123	Madera Común	0.0192	Caña	0.0000				
		Caña	0.0370	Madera Fina	0.5809				
Cubierta		Madera Fina	0.0365	Aluminio	0.4645				
No tiene	0.0000	Arena-Cemento	0.0086	Enrollable	0.5767				
Hormigón Armado	2.2309	Tierra	0.0049	Madera Malla	0.0518				
Hierro	1.3625	Marmol	0.0525						
Estereoestructura	12.9858	Marmetón	0.0525	**Closets**					
Madera Común	0.8610	Marmolina	0.0525	No tiene	0.0000				
Caña	0.2335	Baldosa Cemento	0.0153	Madera Común	0.3010				
Madera Fina	1.1231	Baldosa Cerámica	0.1536	Madera Fina	0.8820				
		Grafiado	0.8706	Aluminio	0.1920				
		Champiado	0.8706	Tol Hierro	0.5003				
		Piedra o Ladrillo	0.0607						

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

CONSTANTE DE CORRELACIÓN DE LA UNIDAD DE VALOR EN BASE AL VOLUMEN DE OBRA
Piso 1= 32.50497708
Piso 2= 30.88497708

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M^2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

VALOR m^2 DE LA EDIFICACIÓN. - Se establece mediante la aplicación de la siguiente expresión:

Valor m^2 edif. = Σ de factores de participación por rubro x constante de correlación de valor x factor de depreciación x factor de conservación.

VALOR TOTAL DE LA EDIFICACIÓN. - El valor de la edificación = Valor por m^2 de la edificación x superficies de cada bloque.

CAPÍTULO IV

Artículo 10. – VALOR TOTAL DE LOS PREDIOS RURALES.- El valor final de los predios se determinará con la suma total del avalúo del lote, el avalúo de las construcciones, con la siguiente fórmula general:

VTP = VS + VC

En donde:
[VTP] = Valor total del predio urbano
[VS] = Valor del lote
[VCI = Valor de la construcción principal

CAPÍTULO V

IMPUGNACIONES, OBSERVACIONES, RECLAMOS Y APELACIONES DE LOS AVALÚOS RURALES

Artículo 11. - Corrección del avalúo. - En los casos en que el avalúo constante en el catastro no refleje la situación real del predio la Unidad de Avalúos y Catastros, con el informe técnico pertinente, podrá realizar la corrección del avalúo, se aplicarán los procedimientos que consten en el COOTAD.

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá formular su reclamo ante la Alcalde/sa, acompañando los justificativos pertinentes, como título adquisitivo

de dominio, planos del terreno georeferenciado, documentos de aprobación de planos, y cualquier otro que sustente su petición; para el efecto, las citadas unidades municipales emitirán los informes técnicos respectivos.

Artículo 12.- Notificaciones. - Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Financiera Municipal, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas y demás normas legales aplicables a la materia.

SEGUNDA: Para el cumplimiento de los objetivos propuestos en la presente Ordenanza y a fin de operativizar este cuerpo normativo, el Alcalde podrá firmar toda clase de convenios en el ámbito local, nacional o internacional.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: La presente Ordenanza se publicará en la página web de la institución, Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Quijos, y en el Registro oficial.

SEGUNDA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la página WEB institucional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese todas las normas de igual o menor jerarquía jurídica, expedidas por el Concejo Municipal de Quijos, que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; el Concejo en Pleno en Sesión Ordinaria del 12 de diciembre del año 2019.

Franklin Rosero Núñez
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO-ECUADOR ALCALDIA

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO-ECUADOR SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario del Concejo Municipal de Quijos, certifica que la presente ordenanza fue analizada y aprobada en una primera sesión extraordinaria el 10 de diciembre del año 2019 según Resolución N° 55/GADMQ/SG/2019; y, en una segunda sesión ordinaria del 12 de diciembre del año 2019 según Resolución N° 59/GADMQ/SG/2019.

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO - ECUADOR SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS: **ALCALDÍA**.- Quijos, 20 de diciembre del 2019.- Las 16H20 Por reunir los requisitos legales exigidos, así como su aprobación por la Cámara Edilicia en segundo y definitivo debate de la ***ORDENANZA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020 -2021***; y, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**

Franklin Rosero Núñez
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos NAPO - ECUADOR ALCALDIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS: **SECRETARIO GENERAL.- CERTIFICO:** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Prof. Franklin Rosero Núñez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el 20 de diciembre del año 2019, Hora: a las 16H20.

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos
NAPO - ECUADOR
SECRETARIA GENERAL