

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESPEJO**

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República, prescribe en el Art. 248, que *“Se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de*

planificación”.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República 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, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la Republica: *“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 Art. 502.- del COOTAD, determina que la normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Que, el Art. 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 Art. 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 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 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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 geo referenciado 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala 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, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica 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, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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.

Que, 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, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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 en el inciso anterior, 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.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; 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 la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de

actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Que, en la Edición Especial del Registro Oficial No. 168, de fecha 27 de diciembre del 2017, se publicó la “Ordenanza sustitutiva a la ordenanza que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, que regirán en el bienio 2018-2019”.

Que, en los artículos: 53, 54,55, literal i), 56, 57, literales a), b) y c), 58 y 59 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

Expedir:

“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019”.

Art.1 Sustitúyase el Art. 34, por el siguiente:

Art. 34. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA:

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

El plano de valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

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

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

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos. Expresado en los mapas siguientes; Anexo 1, Anexo 2, Anexo 3, Anexo 4, Anexo 5, Anexo 6, Anexo 7.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

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

La valoración económica final de un predio se calculará con la siguiente expresión:

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times (\sum Fe/5)$$

En donde:

[VS]= Valor total del predio

[At]= Área del predio, en m²

[PUBs]= Precio unitario base del predio

($\sum Fe/5$)= Coeficientes de modificación determinados por factores endógenos del predio.

FACTORES ENDÓGENOS DE MODIFICACIÓN DEL PRECIO UNITARIO BASE

Sin embargo, los terrenos (o predios) urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos sino que mantienen o modifican el valor económico del terreno, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual la expresión matemática (2) cobra la siguiente forma:

$$[VS] = [At] \times [PUBs] \times [j (\sum Fe)]$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m²

PUBs] = Precio unitario base del terreno

[(Fe)] = Modificación por factores endógenos del Terreno

Como se ha reiterado anteriormente, el PUBs determina la mayor apreciación, en valor absoluto, de un predio de condiciones ideales, es decir, el que revista la mejor ubicación respecto de una unidad territorial urbana mayor (como la manzana), que detente tamaño, forma, proporción y topografía aptos para un mejor aprovechamiento en el diseño y edificabilidad de una potencial construcción, que no se halle afectada por situaciones de riesgos de accidentes provocados por la naturaleza (por ejemplo, deslizamiento de laderas o inundaciones por desbordamiento de ríos), que no sea afectado por razones de urbanismo (por ejemplo el ensanchamiento de vías) o presencia de obras de infraestructura pública que demanden la cesión de franjas de protección (por ejemplo, líneas de alta tensión o canales de riego, etc.).

El criterio de determinación del precio unitario base del suelo por esquina, concibe dicho precio como el máximo precio a asignar a los lotes esquineros. Por lo tanto, se prescinde de la asignación de un factor por localización de un predio esquinero en la manzana. Por interpolación lineal se calcularán los precios de los lotes intermedios de una manzana, dado que se contará con los precios en dos esquinas de la misma.

Se propone, en principio, un rango de depreciación (por incidencia de afectaciones) que no afecte el precio del predio más allá del 50% de su valor absoluto, aplicando una medida de tendencia central apropiada entre los diferentes factores efectivamente incidentes, siempre que se determine que el predio puede ser aprovechable con limitaciones.

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO

Este factor, al igual que el de la proporción geométrica de su tamaño (que se trata como factor frente/fondo), será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente. Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Por ejemplo, si en un sector destinado a vivienda el plan director contempla lotes tipo de 400 m², todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 50%. Si en otro sector destinado a actividades de comercio de escala y gestión empresarial y pública, el plan establece lotes tipo de 500 m², los excedentes se calcularán en función de esta cantidad, para una depreciación máxima del 50%.

FACTOR DE PROPORCIONALIDAD GEOMÉTRICA (FRENTE Y FONDO)

Este factor, al igual que los demás factores de depreciación, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo. En el país es habitual que los planes de ordenamiento contemplen lotes en los que el fondo mide el doble de la longitud del frente, pero será determinante el identificar las dimensiones reales que se utilicen en el fraccionamiento del suelo urbano. La depreciación máxima será del 50% del PUBs.

FACTOR FORMA

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, hasta el 50%.

FACTOR DE LOCALIZACIÓN INTERIOR

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 50% de su precio valor absoluto.

FACTOR POR TOPOGRAFÍA

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un máximo del 50%.

FACTOR RIESGO

Se aplicará una depreciación del 50% a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos.

FACTOR CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO AGRÍCOLA

Se aplicará una depreciación del 25%, aquellos predios que presentan una característica agrícola. Ya que en nuestro Cantón se puede evidenciar terrenos dedicados a la agricultura dentro del perímetro urbano.

VALORACIÓN DEL ÁREA URBANA POR ZONAS HOMOGÉNEAS

El valor catastral del suelo según lo determina el COOTAD, debe ser igual al valor de venta. Pero el valor final de venta de la tierra está determinado por la dinámica de la oferta y la demanda dentro de un mercado de competencia imperfecta, por lo cual, inclusive, el mismo mercado puede promover precios especulativos elevándolos desmesuradamente. De ahí que, para construir un plano de valores unitarios catastrales base minimizando la distorsión provocada por una competencia espacial imperfecta de localización de las actividades productivas y residenciales en el área urbana, siendo el mercado una fuente de referencia en la investigación de precios de venta del suelo, éstos deben ser ajustados (o corregidos) mediante factores de valoración cualitativa de los sectores territoriales en los que precisamente se localizan las actividades citadas, (se realizaran encuestas para determinar valores de venta de lotes y construcciones).

Con el fin de generar otros parámetros de medición del nivel de consistencia de los precios de mercado investigados en la ciudad, se realizará un análisis de determinadas características en cuanto a la calidad de soporte de infraestructura, servicios y equipamiento urbano que tienen los diferentes sectores y barrios, así como su estructura morfológica y social, en tal forma que se pueda generar un plano de valoración socio espacial de las distintas áreas de la ciudad, determinando así las denominadas zonas homogéneas catastrales.

En el presente estudio, el plano de zonas homogéneas contendrá una escala de valoración exclusivamente cualitativa, que refleje las zonas de la ciudad con mayor o menor atención de servicios, con mayor o mejores infraestructuras y equipamientos, con mayores o mejores niveles de calidad de vida. Esta escala de valores servirá para añadir un ajuste adicional, ponderado, al cálculo final del valor del suelo. En esta línea, se establecerá un Factor de Valoración por Zonas Homogéneas [Vzh], que será función de cobertura y calidad de la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y los servicios urbanos como el transporte y la recolección de basura. El sector homogéneo mejor atendido tendrá un factor de 1; a partir de esta calificación se ponderarán las calificaciones, hacia abajo, del resto de sectores. La investigación determinará el rango de calificaciones. La expresión matemática de este factor es la siguiente:

$$[Vzh] = [\int \sum (Iu + Eu + Su)]$$

En donde:

[Vzh] = Factor de valoración por zonas homogéneas

$[\int \sum (Iu + Eu + Su)]$ = Integración de los factores de valoración

Iu = Factor de valoración por infraestructura urbana

Eu = Factor de valoración por equipamiento urbano

Su = Factor de valoración por servicios urbanos

PLANIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

PLANO BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS, UNIVERSO DE INVESTIGACIÓN, TAMAÑO DE LA MUESTRA

Como referencia espacial de partida, necesaria para la identificación del universo de investigación y la organización y distribución de los equipos de investigación de campo, se elaborará un plano base de sectores urbanos de condiciones socio espacial homogéneo.

Este plano base servirá para estimar el número de terrenos edificados y no edificados por sector, con apoyo de información de la base de datos del catastro vigente. De esta manera se estimará el tamaño del universo o población de estudio para fines estadísticos.

Cuantificados los terrenos, se establecerá el tamaño de una muestra sistemática por sector (definiendo conglomerados muestrales), en función de la densidad del fraccionamiento del suelo y de la densidad de terrenos edificados. Conociendo el tamaño del universo (población), el tamaño de la muestra se calculará partiendo de la fórmula:

$$N_o = \frac{Z^2 \times P q}{e^2}$$

En donde:

- N_o = Tamaño de la muestra
- Z^2 = Nivel de confianza a asignarse a la muestra
- $P q$ = Varianza de la proporción
- e^2 = Error máximo permitido

FUENTES Y MECANISMOS DE INVESTIGACIÓN

Con los sectores de campo y el tamaño de la muestra definidos, se realizará una investigación de la oferta inmobiliaria en las siguientes fuentes:

INVESTIGACIÓN DIRECTA

Avisos de venta expuestos mediante carteles ubicados en los propios inmuebles, se recorrerá el área de actualización catastral identificando (en lo posible con fotografías) los inmuebles, números telefónicos o referencias para contacto directo con los vendedores.

Se realizará entrevistas personales con los vendedores, expresando interés de compra hasta obtener los datos de precios.

Se capacitará a personal con perfil adecuado para que realicen las entrevistas, siendo el objetivo obtener el precio más bajo de oferta del terreno en venta, en valores absolutos.

La información obtenida se trasladará a otro personal auxiliar técnico, que se encargará de procesar la información hasta convertirlo en precio unitario base.

Existirán dos posibilidades: a) que el inmueble en venta sea exclusivamente un terreno, con

la cual se obtendrá de inmediato el cálculo del precio base del terreno en venta; y, b) que el bien en venta esté compuesto por el suelo y una o más edificaciones. En este caso el técnico encargado del procesamiento, aplicando un instructivo técnico expreso, distribuirá el valor global de oferta para el suelo y para la edificación, por separado.

Los datos que se obtengan tendrán el carácter de datos integrantes de un conjunto muestral que deberá, a su vez, contener datos de otros inmuebles de características comparables, localizados dentro del área de vecindad.

Se realizará entrevistas telefónicas con los vendedores, expresando interés de compra hasta obtener los datos de precios. Se pactarán visitas a los inmuebles ofertados.

Se capacitará a personal con perfil adecuado para que realicen las entrevistas telefónicas.

La información obtenida se trasladará a otro personal auxiliar técnico, que se encargará de procesar la información hasta convertirlo en precio unitario base, aplicando las dos posibilidades de obtención de precio antes descritas.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Estadísticamente, sobre el mismo inmueble investigado (directamente) se deberá obtener criterios adicionales provenientes de otras fuentes, confiables, hasta lograr configurar una mínima, pero consistente serie muestral, que permita aplicar una medida de tendencia central apropiada hasta identificar el precio base por metro cuadrado de suelo.

Para el efecto, se recurrirá a otras fuentes como las siguientes:

Informantes claves:

Promotores inmobiliarios

Arquitectos planificadores y constructores

Ingenieros constructores

Corredores de bienes raíces

Empresarios

Avaladores

Vecinos del lugar

Técnicos institucionales

Entidades financieras

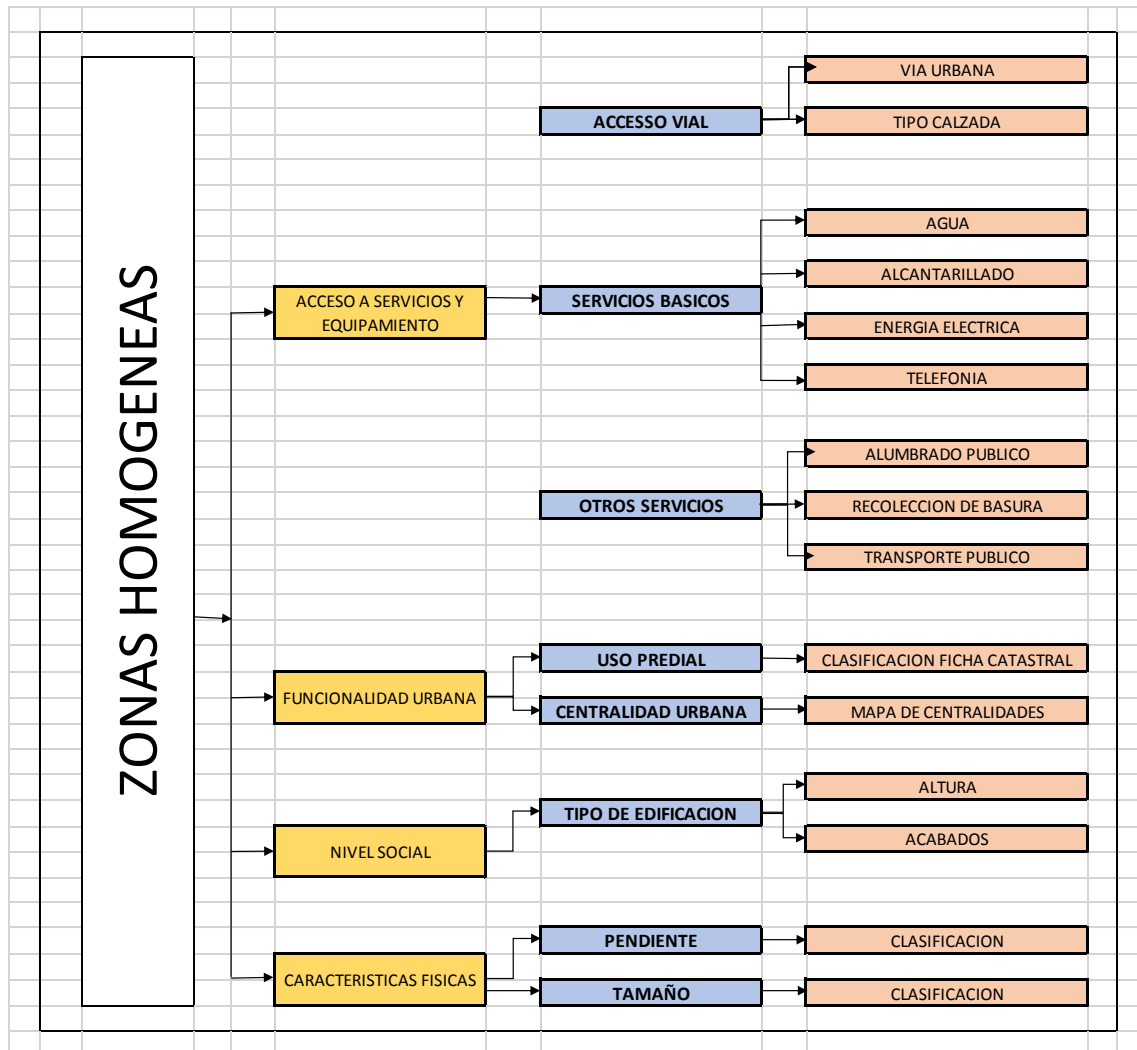
Entidades promotoras de vivienda (MIDUVI)

GENERACIÓN DEL PLANO FINAL DE VALORACIÓN POR ZONAS HOMOGÉNEAS

Se realizará una investigación de campo sobre infraestructura, equipamiento y servicios del área urbana, partiendo del plano base de sectores homogéneos.

Para el efecto se visitará las dependencias de las direcciones municipales o empresas de servicios públicos. Con su información se realizarán verificaciones de campo y se elaborará el plano definitivo de zonas homogéneas, el que contendrá un cuadro de valoraciones cualitativas, ponderadas, como se explica en la descripción de la metodología.

Para la determinación de las zonas homogéneas, se utilizó el método de encuestas las mismas que fueron realizadas en toda el área de estudio. A demás se utilizó las siguientes matrices para determinar las zonas:



MATRIZ												
VIA	T1	ACCESO VIAL					USO PREDIAL					
TIPO	T2	T1	T2	SUMA	PESOS	T11	T12	SUMA	PESOS			
AGUA	T3		9	9	0.90	T10	7	7	0.70			
ALCANTARILLADO	T4	T2		1	0.10	T11	3	3	0.30			
ENERGIA ELECTRICA	T5	TOTAL		10	1.00	TOTAL		10	1.00			
TELEFONIA	T6	SERVICIOS BASICOS					EDIFICACION					
ALUMBRADO PUBLICO	T7	T3	T4	T5	T6	T7	SUMA	PESOS	T13	T14	SUMA	PESOS
RECOLECCION BASURA	T8		9	9	9	27	0.45	T12	4	4	0.40	
TRANSPORTE PUBLICO	T9	T4		1	7	15	0.25	T13	6	6	0.60	
CENTRALIDADES	T10	T5		1	3	6	0.17	TOTAL		10	1.00	
CLASIFICACION SUELO	T11											

SECRETARÍA GENERAL

ALTURA	T12	T6	1	3	4	8	0.13		
ACABADOS	T13	TOTAL				60	1.00		
PENDIENTE	T14								
TAMAÑO	T15								

CARACTERÍSTICAS				
T14	T15	T16	SUMA	PESOS
	3	7	7	0.70
TOTAL			10	1.00

OTROS SERVICIOS					
T7	T8	T9	T10	SUMA	PESOS
		7	6	13	0.43
T8	3		5	8	0.27
T9	4	5		9	0.30
TOTAL				30	1.00

Matriz-1

ACCESO VIAL	I1	ACCESO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO						
SERVICIOS BÁSICOS	I2	I1	I2	I3	SUMA	PESOS		
OTROS SERVICIOS	I3	5	4	5	9	0.3		
USO PREDIAL	I4	5	8	13	0.4			
EDIFICACION	I5	6	2	8	0.3			
CARACTERÍSTICAS	I6	TOTAL			30	1.0		

INDICADORES								
ACCESO VIAL	I1	I2	I3	I4	I5	I6	SUMA	PESOS
SERVICIOS BÁSICOS	6	4	3	6	7	5	25	0.17
OTROS SERVICIOS	7	5	5	8	7	4	30	0.20
USO PREDIAL	4	2	7	3	3	7	21	0.14
EDIFICACION	3	3	7	4	6	7	26	0.17
CARACTERÍSTICAS	5	6	7	3	4	6	25	0.17
TOTAL							150	1.0

FUNCIONALIDAD URBANA				
I4	I5	SUMA	PESOS	
	7	7	0.7	
I4	3	3	0.3	
TOTAL		10	1.0	

NIVEL SOCIAL				
I5	I6	SUMA	PESOS	
	6	6	0.6	
I5	4	4	0.4	
TOTAL		10	1.0	

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS				
I6	I7	SUMA	PESOS	
	8	8	0.8	
I6	2	2	0.2	
TOTAL		10	1.0	

Indicadores

SERVICIOS BÁSICOS									
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	SUMA	PESOS	
Comercial	S1	8	6	7	7	8	36	0.24	
Dep-Cultural	S2	2	6	2	5	6	21	0.14	
Educación	S3	4	4	3	7	8	26	0.17	
Org-Publico	S4	3	8	7	5	7	30	0.20	
Salud	S5	3	5	3	5	6	22	0.15	
Seguridad	S6	2	4	2	3	4	15	0.10	
TOTAL							150	1.00	

CENTRALIDADES								
	M1	M2	M3	M4	M5	SUMA	PESOS	
Residencial	M1	8	2	5	7	22	0.22	
comercial	M2	2	7	7	2	18	0.18	
Industrial	M3	8	3	6	3	20	0.20	
Residencia-Comercial	M4	5	3	4	2	14	0.14	
Recreación	M5	3	8	7	8	26	0.26	
TOTAL						100	1.00	

Centralidades

ACCESO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	C1	ZONAS HOMOGÉNEAS						SUMA	PESOS
FUNCIONALIDAD URBANA	C2	C1	C2	C3	C4				
NIVEL SOCIAL	C3	9	9.5	9.5	28	0.28			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	C4	SERVICIOS_A	C1						

SECRETARÍA GENERAL

		FUNCIONALIDAD	C2	13		13	13	39	0.39
		NIVEL_SOCIAL	C3	4	4		5	13	0.13
		CAR_FISICAS	C4	5	8	7		20	0.20
			TOTAL					100	1.0

Zonas Homogéneas

Para las ponderaciones se utilizó la Escala de SAATY:

INTENSIDAD	DEFINICIÓN	EXPLICACIÓN
1	De igual Importancia	Dos actividades que contribuyen de igual forma al objetivo
3	Moderada importancia	La experiencia favorece levemente a una actividad sobre la otra
5	Fuerte importancia	La experiencia favorece fuertemente a una actividad sobre la otra
7	Muy Fuerte	Una práctica es más favorecida que la otra
9	Extrema	La evidencia que favorece una actividad sobre la otra
2,4,6,8	Valores intermedios	Cuando se necesita un compromiso de las partes entre valores adyacentes

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Siendo los datos factores endógenos los siguientes:

Factor Frente: Ffte

Factor Fondo: Ffdo

Factor Tamaño:

Ftam Factor

Topografía:

Ftop Factor

Ubicación:

Floc Factor Tipo

Terreno: Ftt

Factor Forma:

F form

Factor Nivel: F nivel

La fórmula general de cálculo del valor económico de un predio se expresa, consecuentemente, de la siguiente manera:

$$VS = At (PUBs) * Ffte * Ffdo * Ftam * Ftop * Floc * Ftt * Fform * Fnivel$$

CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS

Para predios implantados en toda el área urbana de la ciudad, se adopta un predio de 10-20 metros de frente y 20-40 metros de fondo, como LOTE TIPO.

Por lo tanto:

Frente tipo: Entre 10,00 metros y 20,00 metros

Fondo tipo: Entre 20,00 metros y 40,00 metros

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

Factor Frente

FACTOR FRENTE	
FRENTE	FACTOR
0 A 4	0.58
4 A 8	0.82
8 A 12	0.96
12 A 20	1.00
20 A 24	1.10
24 A 28	1.18
28 A 32	1.27
32 A 36	1.34
36 A 40	1.41
MAYOR A 40	1.42

Factor Fondo

FACTOR FONDO	
FONDO	FACTOR
0 A 10	0.71
10 A 20	0.97
20 A 40	1.00
40 A 50	0.89
50 A 60	0.82
60 A 70	0.76
70 A 80	0.71
80 A 90	0.67
90 A 100	0.62
MAYOR A 100	0.63

Factor Tamaño

FACTOR AREA DEL LOTE		FACTOR
MIN (m)	MAX (m)	
0	400	1.00
400	600	0.82
600	900	0.80
900	1200	0.78
1200	2200	0.75
2200	4500	0.73
4500		0.72

Factor Topografía

FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR
Plano	1.00
Inclinada Ascendente	0.98
Inclinada Descendente	0.97

Factor Localización En La Manzana

LOCALIZACION DENTRO DE LA MANZANA	FACTOR
Esquinero	1.05
Interior	0.97
Intermedio	1.01
Bifrontal	1.03
Manzanero	1.07
En cabecera	1.06
En pasaje	0.98

Factor Tipo de Terreno

TIPO TERRENO	FACTOR
Inundable	0.99
Cenegoso	0.97

Seco	1.00
Húmedo	0.98

Factor Forma

FORMA DEL TERRENO	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.98
Muy Irregular	0.97

Factor Nivel del Terreno

FACTOR NIVEL DEL TERRENO	FACTOR
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.97
Bajo Nivel	0.98

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, luego de su aprobación por parte del concejo municipal y sancionada por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, y su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Pagina web institucional, de acuerdo a lo que establecen los Arts. 322 y 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a los 06 días del mes de abril del 2018.





Prof. Lenin Carrera López
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO



Ab. Luis Alfredo Yapú



SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

CERTIFICACIÓN: Certifico.- Que, la presente **“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019”**, fue conocida, debatida, discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en primer debate en Sesión Extraordinaria de Concejo, del día martes 20 de marzo del 2018, y en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria del día viernes 06 de abril del 2018, respectivamente.



Ab. Luis Alfredo Yapú.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

El Ángel, 09 de abril del 2018.

Ab. Luis Alfredo Yapú, Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, El Ángel, a los 11 días del mes de abril del 2018, siendo las 10H:00, en atención a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 322 y al haberse aprobado **“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019”**, remito a consideración de usted señor Alcalde del Cantón Espejo, para que proceda a su sanción y aprobación.

Ab. Luis Alfredo Yapú.

SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E



ALCALDIA DEL CANTÓN ESPEJO.- El Ángel, 11 de abril del 2018, las 10H:15

VISTOS - Avoco conocimiento de la presente **“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 - 2019”**, en lo principal y al amparo a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- SANCIONO la presente ordenanza a fin de que se ejecute desde 01 de mayo del 2018, y ordeno su publicación de conformidad a lo que estable el Art.

324, del COOTAD, en vista de haberse cumplido con todos los trámites legales. –
Notifíquese.-

Prof. Lenin Carrera López
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO



Dictó y firmó la providencia que antecede, el Prof. Lenin Carrera López, Alcalde del Cantón
Espejo, en la ciudad de El Ángel, a los 11 días del mes de abril del 2018, las 10H:15.-
CERTIFICO.-

Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

