SECRETARÍA GENERAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

EL 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 determina 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. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca la Constitución".

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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República determina 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, el Art. 248 de 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. 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.

gadespejo2019.2023@gmail.com Esmeraldas y Sucre Ciudad El Ángel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

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, 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, el Art. 426 de la Constitución de la Republica determina: "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 599 del Código Civil, prevé que: "El dominio, que se llama también propiedad, 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 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, establece dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el articulo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde.

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

c) 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 Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomia y Descentralización COOTAD establece: Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomia y Descentralización COOTAD, establece. Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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 politicas 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, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, Ingresos propios de la gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos

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, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD establece: Avalúo de los predios.- 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 Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD; textualmente expresa que: "Plusvalía por obras de infraestructura -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 Art. 35 del Código Tributario establece: Exenciones generales.- Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes

orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales:

1) El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública,

2) Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos;

3) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público .

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

Que, los Arts 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 Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que Control de la expansión urbana en predios rurales. 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: Art. 3.- Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- 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, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, expresa textualmente: Rectoría.- La facultad 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, el artículo 100 inciso primero de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo expresa 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 artículo 100 inciso segundo del 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, en la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente; "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

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, el artículo 58.1 de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública 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 retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta.

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56, 57 literal b), 58, 59 y 60 y el Código Tributario artículos 1, 3, 8 en concordancia con el 7, 9 y 10, el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo;

EXPIDE:

"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 2020 - 2021".

CAPITULO I
DEFINICIONES

Art. 1.- De los Bienes Nacionales: Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles. plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- Clases de Bienes: 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.

Art. 3.- 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.

Art. 4.- Formación del Catastro: El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. De la Propiedad: Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6.- Jurisdicción Territorial: Comprende dos procesos de intervención:

a) La Codificación Catastral:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos. de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural. la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para

identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) El Levantamiento Predial:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01.- Identificación del predio:
02.- Tenencia del predio:
03.- Descripción física del terreno:
04.- Infraestructura y servicios
05.- Uso de suelo del predio:
06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración

Art. 7.- Catastros y Otras Entidades que poseen información de la propiedad: Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM-Espejo, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

Art. 8.- Glosario de Términos: Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA): Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo: Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral: Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado: Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad: El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar: Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación: Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral: Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes

Base de Datos Catastral Alfanumérica: La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía: Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral: Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro

Factores de Corrección: Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral: Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio: Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada.

CAPÍTULO II
DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 9.- Valor de la Propiedad: Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición, y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- Notificación: Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 11.- Sujeto Activo: El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Cantón Espejo.

Art. 12.- Sujetos Pasivos: Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- Reclamos y Recursos: Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley."

CAPÍTULO III
OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 14.- Valor de la Transacción: Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal de Espejo, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo

correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 15.- De la información remitida por las Instituciones Financieras: Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación

Art. 16.- De la sistematización de la información: La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 17.- Establecimiento de valor de la propiedad: La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal de Espejo, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 18.- De los porcentajes establecidos entre el 70% y 100% del valor del avalúo de la propiedad:

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 19.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca: Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 20.- De la actualización de los avalúos catastrales: Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 21.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral: Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 22.- Avalúo del predio por declaración voluntaria: 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. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 23.- Deducciones, Rebajas y Exenciones: Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503, 509 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 24.- Adicional Cuerpo de Bomberos: Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0 15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 25.- Emisión de Títulos de Crédito: Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero,

registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 26.- Liquidación de los Créditos: Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 27.- Imputación de Pagos Parciales: Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden. primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito

Art. 28.- Sanciones Tributarias: Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario

Art. 29.- Certificación de Avalúos: La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD Municipal de Espejo, de acuerdo a la base legal correspondiente:

1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;

2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;

3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GAD Municipal de Espejo;

4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;

5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD Municipal de Espejo, por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 30.- Intereses por Mora Tributaria: A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central,

en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 31.- Objeto del Impuesto: Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón Espejo, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 32.- Sujetos Pasivos: Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal

correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 33.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos: Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1 El impuesto a los predios urbanos.
2 Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

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

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel - Espejo - Carchi 062 977 147 - 062 977 148

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.

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

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

gadespejo2019.2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

En donde:

[VS]= Valor total del predio

[At] = Área del predio, en m2

[PUBs]= Precio unitario base del predio

(∑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] x [PUBs] x [∫ (∑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 depende del 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.

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel / Espejo - Carchi 062 977 147 - 062 977 148

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 de hasta el 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.

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

gadespejo2019.2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel | Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

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 muéstrales), 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).

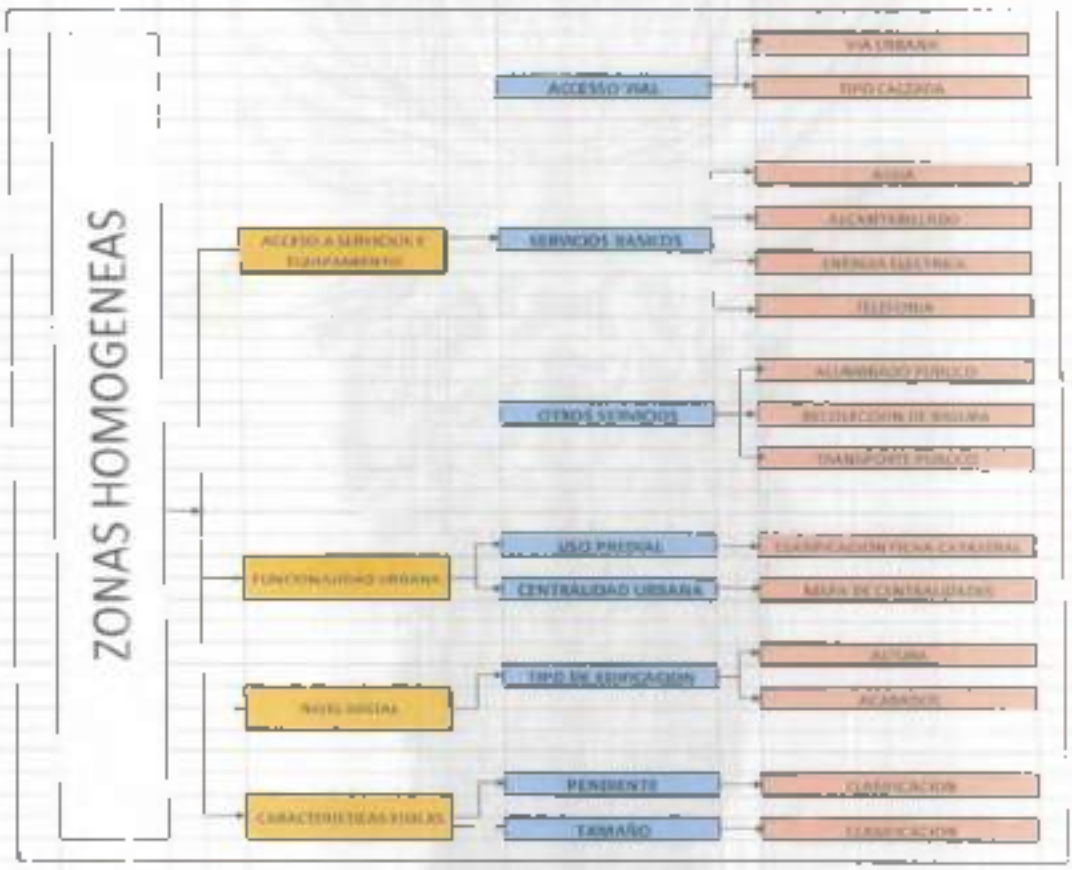
GENERACIÓN DEL PLANO FINAL DE VALORACIÓN POR ZONAS HOMOGÉNEAS

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
TIPO	T2
AGUA	T3
ALCANTARILLADO	T4
ENERGIA ELECTRICA	T5

ACCESO VIAL	T1	T2	SUMA	PESOS
T1		R	R	0.80
T2	1		1	0.10
TOTAL			10	1.00

USO PREDIAL	T11	T12	SUMA	PESOS
T11		7	7	0.70
T12	3		3	0.30
TOTAL			10	1.00

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

SECRETARÍA GENERAL

TELEFONIA	T0
ALCANTARILLADO PUBLICO	T1
RECOLECCION BASURA	T2
TRANSPORTE PUBLICO	T3
CENTRALIDAD DEL	T10
CLASIFICACION SUELO	T11
AGUA	T12
ALCANTARILLADO	T13
PENDIENTE	T14
TAMAÑO	T15

SERVICIOS BASICOS

	T4	T5	T6	T7	SUMA	PESOS
T3		9	9	9	27	0.45
T4	1		7	7	15	0.25
T5	1	3		6	10	0.17
T6	1	2	4		8	0.13
TOTAL					60	1.00

EDIFICACION

	T13	T14	SUMA	PESOS
T12		4	4	0.40
T13	6		6	0.60
TOTAL			10	1.00

OTROS SERVICIOS

	T8	T9	T10	SUMA	PESOS
T7		7	6	13	0.43
T8	7		5	12	0.37
T9	4	5		9	0.30
TOTAL				30	1.00

CARACTERISTICAS

	T15	T16	SUMA	PESOS
T14		7	7	0.70
T15	3		3	0.30
TOTAL			10	1.00

Matriz-1

ACCESSO VIA	I1
SERVICIOS BASICOS	I2
OTROS SERVICIOS	I3
USO PREDIAL	I4
EDIFICACION	I5
CARACTERISTICAS	I6

ACCESSO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

	I2	I3	I4	SUMA	PESOS
I1		5	4	9	0.3
I2	5		6	11	0.4
I3	6	3		9	0.3
TOTAL				30	1.0

FUNCIONALIDAD URBANA

	I5	I6	SUMA	PESOS
I4		7	7	0.7
I5	3		3	0.3
TOTAL			10	1.0

NIVEL SOCIAL

	I4	I5	SUMA	PESOS
I6		6	6	0.6
I5	4		4	0.4
TOTAL			10	1.0

CARACTERISTICAS FISICAS

	I4	I5	SUMA	PESOS
I6		8	8	0.8
I5	2		2	0.2
TOTAL			10	1.0

INDICADORES

	I1	I2	I3	I4	I5	I6	SUMA	PESOS
ACCESSO VIAL	I1		4	5	4	7	5	25	0.17
SERVICIOS BASICOS	I2	6		6	8	7	4	30	0.20
OTROS SERVICIOS	I3	1	3		3	3	1	21	0.14
USO PREDIAL	I4	3	2	2		5	1	25	0.17
EDIFICACION	I5	3	3	2	4		3	25	0.16
CARACTERISTICAS	I6	3	6	7	3	4		25	0.17
TOTAL								150	1.0

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	5	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

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

SECRETARÍA GENERAL

Indicadores

		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
Residencial-Comercial	M4	5	3	4		2	14	0.14
Recreación	M5	3	8	7	8		26	0.26
	TOTAL						100	1.00

ACCESSO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	C1
[illegible]	[illegible]
NIVEL SOCIAL	C3
CARACTERISTICAS FISICAS	C4

		ZONAS HOMOGENEAS					
		C1	[illegible]	C3	C4	SUMA	PESOS
SERVICIOS_A	C1		9	9.5	9.5	28	0.28
[illegible]	C2	13		13	13	39	0.39
NIVEL_SOCIAL	C3	4	4		5	13	0.13
CAR_FISICAS	C4	5	6	7		20	0.20
	TOTAL					100	1.0

Centralidades

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

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel - Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

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

CÁLCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS

Para predios implantados en toda el área urbana de la ciudad, se adopta un predio de 12-20 metros de frente y 20-40 metros de fondo, como LOTE TIPO.

Por lo tanto:

Frente tipo: Entre 12,00 metros y 20,00metros

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

gadmespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel - Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

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 ÁREA DEL LOTE		FACTOR
MIN (m)	MAX (m)	
0	400	1.00
400	600	0.99
600	900	0.98
900	1200	0.97
1200	2200	0.96
2200	4500	0.95
4500		0.95

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	1.05
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

b) Valor de edificaciones.- El modelo de valoración que se plantea en esta fase del estudio, pues, si bien parte de supuestos teóricos construidos con base en observaciones iniciales del conglomerado construido, la etapa de investigación de campo arrojará criterios de modelación definitivos, lo cual permitirá, en la posterior fase de ensayos y pruebas de resultados, formular la propuesta definitiva del modelo de valoración de edificaciones. La propuesta inicial está basada en observaciones visuales y en experiencias anteriores de valoración de construcciones, que han arrojado un primer cuadro de clasificación cualitativa de las edificaciones

La dinámica del uso de suelo en el centro urbano y, en general, en la ciudad (dependiente de la intensa actividad agroexportadora circundante), ha motivado también la erección de nuevas tipologías.

La realidad socioeconómica de la ciudad despliega también, en sus áreas periféricas, para vivienda de calidad media, que obedecen a cierta planificación, y al mismo tiempo asentamientos populares con viviendas pequeñas, sin servicios básicos e implantados en zonas de riesgo.

MODELO DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

En atención a la aplicación de un mecanismo de avalúo que utilice el concepto de valoración del costo de reposición, asumiendo como premisa la presupuestario de una edificación nueva para luego depreciarla en función de su estado de conservación, se propone una clasificación de las edificaciones en función de dos variables fundamentales: a) Por su tipologia funcional: y, b) Por su sistema constructivo

Identificada una edificación por su uso (tipologia funcional) y por su tipo de construcción, se establece su precio unitario por metro cuadrado (determinado mediante investigación) y, a continuación, se aplican los siguientes factores de modificación de dicho precio: la edad de la construcción, el estado de conservación.

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

[VE] = [Ae] x [PUBe] x ∫(Ec) x ∫(Cc)

En dónde:

[VE] = Valor total de la edificación

[Ae] = Área de la edificación, en m^2

PUBe] = Precio unitario base de la edificación, en $\$/m^2$

∫ (Ec) = Función de edad de la construcción

∫ (Cc) = Función del estado de conservación

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN SU USO

Los sistemas constructivos difieren entre una tipologia funcional y otra, por la naturaleza de su diseño arquitectónico, estructural e instalaciones. Por tanto, sus costos son diferentes. Ello implica establecer una primera clasificación general de las edificaciones según su uso. Por ejemplo, un centro comercial de gran escala, tiene gran diferencia con un edificio de vivienda, o con un hotel, por su diseño y por los sistemas constructivos empleados en cada uno de ellos.

Se han identificado las siguientes tipologías fundamentales:

Vivienda (Residencial)

Vivienda aislada sobre predios

Vivienda (departamentos) en edificios de dos a más plantas

- Comercial

Comercio de pequeña escala Comercio de mediana escala Comercio de gran escala

- Administrativa y servicios

Oficinas en general Bancos Cooperativas

Hoteles Hostales Restaurantes Funerarias

Talleres mecánicos Publicidad

- Comercial + Vivienda

Uso individual

- Industrial

Cobertizos

Almaceneras y bodegas Gasolineras

- Deportiva:

Canchas abiertas

Locales deportivos cerrados.

TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN SU SISTEMA CONSTRUCTIVO

En cada tipología funcional se emplean diferentes sistemas constructivos, lo que, enfatizando nuevamente, incide en los costos de la edificación, elevándolos o bajándolos. Estos sistemas serán plenamente identificados en la investigación En esta etapa se describe un cuadro básico inicial de sistemas constructivos, resultante de las observaciones preliminares de campo:

gadespejo2019.2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

TIPOLOGIA FUNCIONAL	ALTERNATIVA DE SISTEMAS
Constructivos	
Vivienda residencial	
Vivienda aislada en Lotes	Madera/Mixta(Madera-bloque-ladrillo), HA
Vivienda Edificios	HA
Comercial	
Comercial pequeña escala	Mixto/HA
Comercial media escala	Mixto/HA
Comercial gran escala	Estructura Metálica/HA
Administrativo y Servicios	
Oficinas en general	Mixto/HA
Bancos	HA
Cooperativas	Estructura Metálica/HA
Hoteles	HA
Hostales	Mixto/HA
Restaurantes	Mixto/HA
Bares	Mixto/HA
Funerarias	Mixto/HA
Talleres Mecánicos	Mixto/HA
Publicidad	Mixto/HA
Comercio + Vivienda	
Uso individual	Mixto/HA
Industrial	
Cobertizos	Estructura Metálica/HA
Almacenes bodegas	Estructura Metálica/HA
Gasolineras	Estructura Metálica/HA
Deportivo	
Canchas abiertas	
Locales deportivos cerrados	Estructura Metálica/HA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL ÁREA URBANA

Marco Conceptual de la Metodología de Valoración:

El objetivo es aplicar, en función del método del costo de reposición, un procedimiento de avalúo en lo posible generalizable para todos los predios catastrados que tiene edificaciones

En primer lugar, se toma en cuenta que las edificaciones tienen distintos usos, diversos sistemas constructivos y tienen diferentes estados de avance en su proceso constructivo.

En general el uso de una edificación determina la forma de su construcción y sus acabados. A su vez, el tipo de construcción utilizado define el tamaño de la inversión requerida en obra y, por tanto, el valor de la edificación. Por ejemplo, una vivienda unifamiliar de hormigón armado, en dos plantas y cubierta de losa, implantada en suelo resistente, habitualmente se resuelve con un nivel de fundación a N=-1 50 m. y plintos aislados en su cimentación, una trama estructural de luces cortas (alrededor de 4 metros, más o menos) y columnas con secciones oscilantes en 900 cm2, losas de 20 cm. de peralte. En cambio, un hotel de varios pisos, adecuadamente diseñado, puede levantarse sobre cimentación corrida a nivel N=-2,00 m., con luces estructurales mayores a 5 y 6 metros, columnas de sección mínima de 1.200 cm2 y losas de 25 cm. de espesor. Las instalaciones y la dotación de baños por metro cuadrado construido será una en la vivienda y otra en el hotel. En los dos casos los costos de construcción por cada metro cuadrado edificado son, evidentemente, distintos, como lo son ambos respecto de una estructura metálica de galpón con pórticos de 25 metros y 9 metros de altura, construida para taller mecánico, local comercial o bodega

Se trata, por lo tanto, de identificar, en primera instancia, el uso predominante de una edificación como una variable cualitativa que integra el sistema de valoración cuantitativa de edificaciones. A cada uso predominante se le denomina también tipología funcional: residencial, comercial, administrativa, etc.

En segundo lugar, se determinan los sistemas constructivos (o tipologías constructivas) predominantes o generalmente más utilizados para edificar, estimando el costo de reposición (como construcción nueva) por metro cuadrado de cada uno de ellos, como precio unitario base (de partida) para valoración.

Las tipologías constructivas están determinadas básicamente por el tipo de estructura de soporte de la edificación, por ejemplo, las edificaciones que tienen estructura de madera, las de estructura de hormigón armado, las de estructura metálica. Por supuesto, en la realidad también se construyen estructuras ensamblando distintos materiales. Si a eso se suma que edificaciones con un mismo tipo de estructura resuelven sus acabados finales con una diversidad de materiales, tanto en calidad como en cantidad, el proceso de valoración masiva de las construcciones urbanas se vuelve muy complejo por cuanto las tipologías básicas se ramifican en variantes, a manera de sub tipologías constructivas, con, igualmente, diferencias en sus costos de construcción.

Ante ello, se plantea la tipificación de los sistemas constructivos estructurales más utilizados (madera, hormigón armado y estructura metálica), ampliándola a las variantes más frecuentes, con el criterio de generalizar el procedimiento de valoración, basando su cualificación en los datos consignados en la ficha catastral de individualización predial.

Una edificación puede cambiar de uso (generalmente las plantas bajas de las viviendas del centro se transforman en locales comerciales, oficinas o restaurantes). Si esta situación produce una gran distorsión en el avalúo de la edificación al no corresponder uso y estructura, el avalador encargado deberá realizar una inspección particular y resolver la incongruencia.

Identificado el uso y el sistema constructivo empleado en las edificaciones, a continuación, se aplican criterios de depreciación en base a la edad de la construcción y a su estado de conservación Para la depreciación por estos conceptos se aplican tablas de aceptación general utilizadas en procedimientos de valoración inmobiliaria

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Del análisis de las edificaciones existentes en los conglomerados urbanos, se han identificado varios sistemas constructivos que se utilizan (o se han utilizado en épocas anteriores) de manera sistemática y preponderante
Los sistemas constructivos detectados constituyen parte importante de la historia del desarrollo y crecimiento de los centros urbanos del cantón.
La oferta en el mercado de nuevos productos y materiales de construcción inducen a la aplicación de renovados diseños en la arquitectura edilicia, así como la generación de nuevas técnicas constructivas tanto en hormigón armado como en estructura metálica, modificando cada vez el paisaje urbano.

No por ello han dejado de existir los sistemas tradicionales como las viviendas sencillas de adobe, caña y madera o de estructura autosoportante y cubiertas de zinc.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS Y PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADA

Para cada tipologia constructiva se ha ponderado un costo directo por metro cuadrado. Los precios unitarios de esta tabla consideran la edificación terminada e incluyen acabados De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplica la siguiente tabla de tipologias y precios unitarios:

TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2			
		A	B
	TIPOLOGÍAS	1-2 PLANTAS	3-7 O MAS PLANTAS
T1	Hormigón	220	245
T2	Mixta/Hormigón	180	
T3	Metal/Losa	190	
T4	Metal/Acero	120	
T5	Soportante	80	
T6	Madera	60	
T7	Mixta/Madera	160	

ASIGNACIÓN DE PRECIOS UNITARIOS PARA EDIFICACIONES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicará. para cada elemento constructivo sin terminado y consignado en la ficha catastral, la siguiente tabla de porcentajes de avance de inversión en relación al precio unitario de la tabla anterior.

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva HORMIGON ARMADO NORMAL para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

Y los factores de acuerdo al uso de la edificación se aplican de acuerdo la siguiente tabla:

VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

	MATERIAL	VIDA ÚTIL
No.		
	HORMIGON ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	80
	MADERA	20
	LADRILLO	50

SECRETARÍA GENERAL

NO TIENE	0
HORMIGON PREFABRICADO	80
VIDRIO	3
BLOQUE	30
CAÑA	10
METAL / MALLA	30
TIERRA	100
ZINC	10
ASBESTO / CEMENTO	20
PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	5
STEEL PANEL / GALVALUMEN	30
VINIL	10
DUELA	20
PISO FLOTANTE	10
PARQUET	10
CEMENTO ALISADO	30
BALDOSA	30
CERAMICA / GRES	30
MARMOL / MARMETON	30
ALFOMBRA	2
TABLON	20
TABLA SIN TRATAR	20
MADERA MACIZA	20
MADERA Y VIDRIO	20

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

SECRETARÍA GENERAL

MADERA E HIERRO	20
HIERRO / METALICA	30
ALUMINIO Y VIDRIO	60
ALUMINIO ANODIZADO	60
ALUMINIO	60
PVC	20
ALUCOBOND	15
ASPACATO	20
FACHALETA	30
GRAFIADO	15
CHAMPEADO	30
ESTUCADO	15
HORMIGON VISTO	80
ENLUCIDO Y PINTADO	30
ENLUCIDO	30
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	20
PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRA)	20
OTRO	10
LOSA DE HORMIGON	80
TEJA	20
PALMA / PAJA	100
PIEDRA	100
BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	60

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Angel / Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

SECRETARÍA GENERAL

PLASTICO / LONA	5
ACERO	80
HIERRO ENROLLABLE	30
PLASTICO RIGIDO	15
HIERRO Y VIDRIO	30
FIBRA DE VIDRIO	15
ARENA CAL	20
ARENA CEMENTO	20
CARRIZO	10
MALLA ENLUCIDO	30
FIBRA MINERAL ARMASTONG	15
MADERA TRIPLEX	20
CAÑA ENLUCIDA	15
CIELO FALSO	15
MADERA FINA	20
PLACA COLABORANTE	30
TEJA ASFÁLTICA	20
TEJA INDUSTRIAL	20
PARQUET VINIL	15
GYPSUM	15

FACTORES DE MODIFICACION POR EL USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO DESTINO ECONOMICO	FACTOR USO	DESCRIPCION
1	HABITACIONAL	1	Edificaciones para vivienda tipologia compatible con edificaciones para actividades comerciales menores y servicios barriales
2	COMERCIAL	1.30	Areas comerciales negocios con grandes áreas
3	INDUSTRIAL	1.35	Usos agroindustriales talleres mecánicas
4	OTROS SERVICIOS	1.10	
5	EDUCACION	1.30	Edificaciones para enseñanza: Escuelas, Colegios, Universidades
6	CULTURA	1.30	
7	SALUD	1.32	Clínicas, Centros de Salud, Hospitales
8	RECREACION Y DEPORTE	1.50	Escenarios deportivos
9	RELIGIOSO	1.40	Iglesias, Templos
10	INSTUTUCIONAL PUBLICO	1.30	Edificaciones de Servicio Público o administrativo
11	INSTUTUCIONAL PRIVADO	1.32	Edificaciones de Servicio Público o administrativo
12	BANCO FINANCIERO	1.50	Edificaciones para servicios bancarios o financieros
13	HOTEL / HOSTAL / HOSTEL	1.30	
14	ASISTENCIA SOCIAL	1.30	Guarderías Asilos de Ancianos, etc.
15	GASOLINERA	1.50	Estaciones de servicio de gasolina
16	TRANSPORTE	1.30	Terminales de transporte terrestre
17	TALLERES	1.20	Talleres Mecánicos
18	SERVICIOS	1.10	Servicios Públicos
19	SOCIAL	1.15	Servicios sociales. Albergues , etc.
20	SIN USO	NO APLICA	

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

D.

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 – año de la construcción)

Vu = Vida útil según material predominante de la tipología.

Factor Estado de Conservación:

Se aplicará la siguiente tabla:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0,95
REGULAR	0.90
MALO	0,85
OBSOLETO	0.80

Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los últimos dos años

PROCEDIMIENTO GENERAL DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

A partir del costo de reposición las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

VC = (A x (PU_Tipología x Fajus) x Fuso x Fac x Finst x (1-D) x Fcons) +VA

En donde:

[VC] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a avaluar

[PU_Tipología] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)

[Fajus] = Factor por ajuste

[Fuso] = Factor por uso de la edificación

[Fac] = Factor por acabados

[Finst] = Factor por instalaciones

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

D = A x PU_Tipología x 0,10

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel, Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

SECRETARÍA GENERAL

FACTORES PARA LA OBTENCIÓN DE TIPOLOGÍAS

Tipos de acabado:

El tipo de acabado se utilizará los datos de la ficha catastral de acuerdo a la siguiente tabla:

ACABADOS

PISO	
1 Cemento Alisado	0,01
2 Duela	1,05
3 Piso Rodante	0,95
4 Parquet	1,00
5 Jaly	2,66
6 Madera	1,79
7 Cerámica / Gres	1,82
8 Mineral Hidrógeno	0,87
9 Alfombra	0,88
10 Tablón	1,82
11 Tabla en Tinta	0,56
12 Ladrillo	0,48
13 Caña	0,11
14 Tierra	0,00
15 Oro	0,00
16 No tiene	0,00

PUERTAS	
1 Acero	0,78
2 Marco Metálico	2,02
3 Marco Enrollable	1,57
4 Madera y Hierro	2,45
5 Madera Maciza	2,04
6 Madera	1,48
7 Madera y Vidrio	2,15
8 Vidrio	2,26
9 Caña	0,15
10 Plástico Lana	0,15
11 Plástico Rígido	0,10
12 Oro	0,00
13 No tiene	0,00

VENTANAS	
1 Hierro y Madera	0,78
2 Hierro y Vidrio	1,98
3 Hierro Enrollable	0,85
4 Aluminio	1,92
5 Madera y Vidrio	1,34
6 Madera y Vidrio Persiana	2,79
7 Madera y Vidrio	1,71
8 PVC	1,98
9 Fibra de Vidrio	1,52
10 Madera	0,98
11 Plástico Lana	0,18
12 Plástico Rígido	0,15
13 Oro	0,00
14 No tiene	0,00

REVESTIMIENTO	
1 Azulejo	2,98
2 Espejo	2,02
3 Fachadela	2,05
4 Grafiado	2,20
5 Champeado	0,50
6 Ellenado	0,40
7 Hormigón Vidrio	0,36
8 Enlucido y Pintado	0,37
9 Sin Enlucido	0,30
10 Arena Cal	0,32
11 Arena Cemento	0,28
12 Cerca	0,17
13 Oro	0,20
14 No tiene	0,00

TUMBADO	
1 Arena Cemento	0,00
2 Madera Fina	2,41
3 Madera	2,29
4 Ellenado	1,18
5 Madera Triplex	3,90
6 Plan Mineral Asesoring	1,52
7 Cerca	0,21
8 Cera Enlucida	0,34
9 Malla Enlucida	0,01
10 Cera Fina	0,74
11 Oro	0,00
12 No tiene	0,00

RANGOS	
LUJO	Mayor de 8
ECONOMICO	Mayor de 4 a 8
BASICO	Mayor de 2 a 4
TRADICIONAL	Mayor que 1 a 2
NO TIENE	Menor o igual a 1

TIPO DE ACABADO	
LUJO	1,20
ECONOMICO	0,10
BASICO	1,00
TRADICIONAL	0,90
NO TIENE	0,80

Factor por instalaciones:

En este factor se unificaron las instalaciones tanto eléctricas como sanitarias esta tomado de la ficha catastral.

Rango de número de instalaciones	Coeficiente
1 - 2	1.02
2 - 3	1.03
3 - 4	1.04
4 - en adelante	1.06

Elementos para obtener tipologías:

HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
MIXTA HORMIGÓN ARMADO	MIXTA HORMIGÓN ARMADO	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
METAL/LOSA	ACERO HIERRO CERCHA, METÁLICA	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
METAL/ ACERO	ACERO HIERRO CERCHA, METÁLICA	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
SOPORTANTE	NO TIENE	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
	PARED SOPORTANTES, LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBE, PIEDRAS	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
		[illegible]		[illegible]
MADERA	MADERA	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
			[illegible]	[illegible]
MIXTA MADERA	MADERA	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]	[illegible]

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

VC = (A x (PU_Tipologia x Fajus) x Fuso x Fac x Finst x (1-D) x Fcons) +VA

En donde:

[VC] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a avaluar

[PU_Tipología] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)

[Fajus] = Factor por ajuste

[Fuso] = Factor por uso de la edificación

[Fac] = Factor por acabados

gadespejo2019-2023@gmail.com Esmeraldas y Salinas Ciudad El Ángel - Espejo - Carchi 062 977 147 / 062 977 148

[Finst] = Factor por instalaciones

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos.

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

D = A x PU_Tipología x 0,10.

Toda edificación será depreciada de acuerdo a los siguientes factores:

Factor por depreciación:

FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.95
REGULAR	0.90
MALO	0.85
OBSOLETO	0.80

Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los últimos dos años.

Art. 35.- Determinación de la Base Imponible: La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes

Art. 36.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata: Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1X1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2X1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a); para los contribuyentes comprendidos en la letra b) el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante Ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c) *Tasa por Servicio de Mantenimiento Catastral.-* El valor de esta tasa anual es de dos dólares ($ 2,00 USD), por cada unidad predial.

d) *Tasa de Seguridad Ciudadana.-* El valor de esta tasa anual será de un dólar ($ 1,00 USD).

e) *Tasa por Servicios Administrativos.-* El valor de esta tasa anual será de un dólar ($ 1,00 USD).

Art. 37.- Zonas Urbano Marginales: Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 38.- Determinación del Impuesto Predial: Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL) (0.50X1000), calculado sobre el valor de la propiedad

Art. 39.- Recargo a los Solares No Edificados: El recargo del dos por mil (2X1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 40.- Liquidación Acumulada: Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 41.- Normas Relativas a Predios en Condominio: Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 42.- Época de Pago: El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto ordenanzas, reformas y resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación y difusión en la gaceta oficial y dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

Mgs. Adela Carolina Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICO: Que la presente "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 2020 - 2021", fué discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, en primer y segundo debate en dos Sesiones Ordinarias efectuadas de fecha, jueves veintiuno de noviembre y jueves cinco de diciembre del año dos mil diecinueve

El Ángel, 05 de diciembre de 2019.

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ESPEJO.- Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera, Secretaria General, a los once días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, siendo las 15H30.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente: "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 2020 - 2021" ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

El Ángel, 11 de diciembre de 2019.

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E

SECRETARÍA GENERAL

ALCALDÍA.- De conformidad con lo establecido en los articulos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomia y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la presente: "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 2020 - 2021" y ORDENO su PUBLICACIÓN en el Registro Oficial y en el dominio web de la institución, siendo las 16H45del dia miércoles once de diciembre del año dos mil diecinueve.

El Ángel, 11 de diciembre del 2019.

Ing. Arnaldo Cuacés Quelal
ALCALDE DEL GADM-E

CERTIFICACIÓN.- Proveyó, firmó 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 2020 - 2021" y ordenó su publicación a través del Registro Oficial y del dominio web de la institución, el señor Ing. Arnaldo Cuacés Quelal, Alcalde del Cantón Espejo, siendo las 16H45 del dia miércoles once de diciembre del año dos mil diecinueve **LO CERTIFICO.-**

El Ángel, 11 de diciembre de 2019

Mgs. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-E