

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Chilla: Sustitutiva que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021** 2

- **Cantón Chilla: Para instaurar medidas preventivas y de protección en espacios públicos para evitar el contagio y propagación del virus denominado "COVID-19", dentro de la circunscripción territorial** 48

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 constitucional 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 artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”* [...]

Que, el artículo 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 artículo 241 de la Constitución de la República, establece que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 321 de la Constitución de la República establece que *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”*

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

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

Que, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la República: "*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 artículo 599 del Código Civil Ecuatoriano, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "i) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*"

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa."* [...]

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 147 respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda determina que *"El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas."*

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

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

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que *"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."*[...]

Que, el inciso cuarto del artículo 172 *Ibíd*em, establece que *"La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria."*

Que, en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización se establece que *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los*

catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.*

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;*
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.*

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”*

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

Que, los artículos ~~87~~ del Código Tributario definen que *“La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la*

administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo.” [...]

Que, el artículo 88 del *Ibíd*em, establece que los sistemas de determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: “1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, respecto de las condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural establece que “*La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto del análisis no cuente con infraestructura pública de riesgo o permanente; b) que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a sus actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.*”

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.” [...]

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que “Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.” y que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y

emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

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

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

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.”

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, la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que *"Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central"*

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el siguiente sentido *"Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."*

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3. Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: *"Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro."*

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

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el

impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.” [...]

Por lo que, en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 53, 54, 55 literal i; 56 y 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Expide:

La Ordenanza Sustitutiva que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2020 -2021 DEL CANTÓN CHILLA

**CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES**

Art. 1.- Objeto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la ciudad de Chilla, del cantón Chilla.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será en toda la circunscripción territorial conformada por la ciudad de Chilla, señaladas en su respectiva ley de creación del Cantón Chilla y la ordenanza de delimitación Urbana respectivamente.

(DEFINICIONES)

Art. 3.- 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. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4.- 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. 5.- 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. 6.- 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. 7. 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. 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

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 de 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 veinte dígitos numéricos, para los predios urbanos, de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del LOTE, dos para identificación de BLOQUE, dos para la identificación de PISO, según se estipula en las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS – RURALES Y AVALÚOS DE BIENES, expedido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial No. 029-16.

07	05	50	01	01	042	001	0001
<i>Prov</i>	<i>Cantón</i>	<i>Parí</i>	<i>Zona</i>	<i>Sector</i>	<i>Manz</i>	<i>Lote</i>	<i>Predio</i>

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con un formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano , para esto se determina los componentes, y sus elementos, que son requeridos por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estos componentes responden a la concepción de la conformación de un catastro multifinlatario y nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, siendo estos los siguientes:

- 01.- Componente económico:
 - a) Valor del predio
 - b) Valor de las construcciones
- 02.- Componente físico:
 - a) Predio
 - b) Construcción
 - c) Obras complementarias o mejoras
 - d) Vivienda

- 03.- Componente Jurídico:
a) Datos del propietario, poseedor, posesionario
b) Datos copropietario (s) en derechos y acciones
c) Tenencia
- 04.- Componente Temático.

Estos componentes, con sus elementos, expresan los hechos existentes 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. 9. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE TIENEN 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 Jefatura de Avalúos y 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, 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.

CAPÍTULO II

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

Art. 10. –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 evaluada,

a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los 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, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Chilla.

Art. 13.- 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos, de conformidad a los procedimientos establecidos el Código Orgánico Administrativo, interponer recursos administrativos impugnaciones, apelaciones y Recurso Extraordinario de Revisión, previstos en el Capítulo IV título I,II, y III, de la misma ley.

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 15. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, 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. 16. – 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. 17. – De la sistematización de la información. - La Jefatura 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. 18. – Establecimiento de valor de la propiedad. - La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

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 Jefatura 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 obligatoriedad de la ley.

Art. 22. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- 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.

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, 510, 520 y 521 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 con base del convenio suscrito entre las partes, de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios; se aplicará una contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales.

Art. 25. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas 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 CREDITOS. - 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 Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural considerados de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigente 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 GADM;
- 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 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 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 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, 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 Chilla.

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.
3. Impuesto adicional para

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 aprueba, mediante esta ordenanza, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

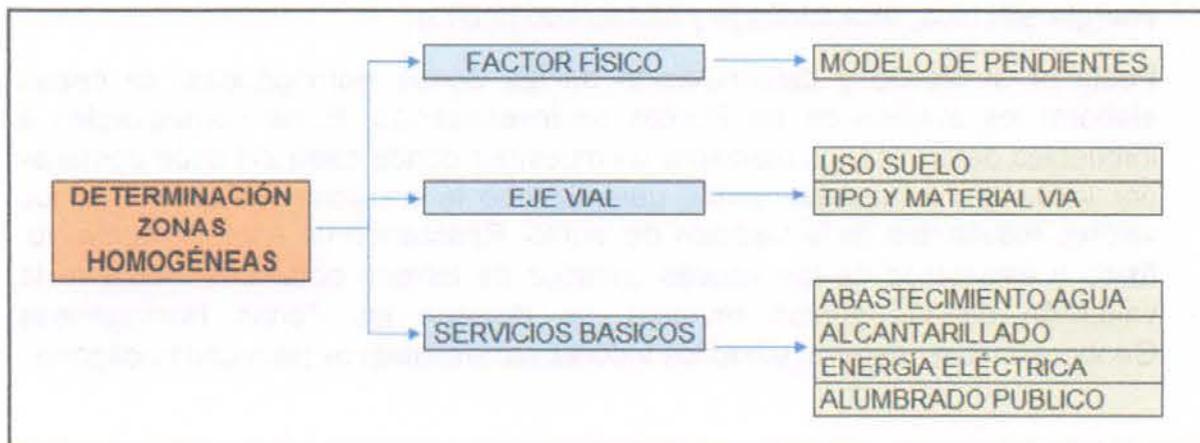
1. IMPLEMENTACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Para efectos de valoración, una zona urbana puede ser fraccionada acorde con su uso actual, potencial y/o por características particulares de un determinado sector. Estas influyen de manera directa en el comportamiento inmobiliario. Esta fragmentación, según la metodología planteada, se la concibe con el nombre de zonas homogéneas, que se definen como aquellas zonas que comparten similares características económicas e inmobiliarias (Sigtierras, 2017).

Hay que tener en cuenta que la metodología de Zonas Homogéneas busca establecer patrones generales del comportamiento de los componentes físicos y económicos, por tal motivo es necesario evitar los fraccionamientos innecesarios, dado que desvirtúa el carácter masivo del estudio, cayendo en un error denominado microzonificación.

En cumplimiento con los términos de referencia del proyecto, para la determinación de las zonas homogéneas se utilizó las variables que están definidas en la Ilustración 1, en las mismas se realizó un análisis para establecer en cada caso la influencia que estas tienen en el entorno urbano, como son los servicios básicos, el tipo de acceso vial, características de uso del suelo y la característica topográfica, etc.

Ilustración 1 Variables para determinar las Zonas Homogéneas



Elaboración propia

Para la generación de estas zonas nos apoyaremos en la cartografía temática generada para el proyecto y la información gráfica y alfanumérica proveniente del levantamiento catastral. Para efectos del estudio se tomará como unidad mínima la manzana.

Como proceso inicial, se analizó la variable topografía del terreno considerándose como una variable de tipo físico, la cual muestra el nivel de

pendiente que se presenta en la zona de estudio. Acorde a las características topográficas de la zona urbana este factor es un limitante para el entorno y desarrollo urbanístico de la ciudad de Chilla.

Se realizó un cruce de cartografía entre el modelo de pendientes y la capa de manzanas para un posterior análisis de los tipos de pendientes que cruzan cada manzana. Se realizó un producto entre el área de pendiente y el tipo de pendiente para sacar la pendiente más predominante o representativa en la manzana y procedería a ponderar de mayor a menor pendiente de cada manzana.

Para determinar ejes de valor, tomamos la información del catastro recopilada donde se realiza un cruce entre el uso del suelo y el tipo y material de vía considerando el mismo concepto anterior de mayor representatividad en la manzana.

Al proceso de asignación de pesos de cada manzana por el tipo de usos del suelo, se calcula un valor agregado a las manzanas que posean una mejor vialidad en lo que respecta a tipo y material de la vía. Se consideró a partir de una zona de influencia (buffer) de 9 metros a partir del eje de la vía.

Finalmente, para definir de mejor manera las zonas homogéneas se realizó un análisis espacial de la cobertura de servicios básicos a la ciudad de Chilla y se efectuó un último cruce de mapas con los anteriores productos.

Los servicios básicos considerados en este proceso tomando en cuenta su relevancia en el costo económico de un terreno son: abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y alumbrado público.

Posterior al diseño y determinación de las Zonas Homogéneas, se deben elaborar los avalúos de los Puntos de Investigación; Estos corresponden a inmuebles determinados mediante un muestreo donde cada ZH debe contener por lo menos un representante, garantizando la correcta distribución de los valores resultantes de la tasación del punto. Realizando un análisis normativo, físico y estadístico de los valores unitarios de terreno obtenidos mediante la valuación de los puntos muestra, se diseñan las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, determinando los valores representativos para cada polígono.

2. ESTUDIO DE MERCADO

Para el establecimiento final de las zonas homogéneas se realizó un estudio de mercado donde se obtuvieron cerca de 40 encuestas, donde los propietarios o informantes de los predios proporcionaron datos relevantes acerca de los precios del suelo.

Estas muestras están perfectamente distribuidas espacialmente por toda el área de estudio como se pueden ver en los siguientes mapas:

2.1 ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR

Realizados estos procedimientos se obtiene como resultado un mapa con las zonas homogéneas definidas por todos los parámetros analizados.

De igual forma a este mapa se lo procesa con la investigación de campo de los valores de precios investigados, en base a las encuestas realizadas.

Finalmente se obtienen las Zonas Homogéneas de Valor para las áreas urbanas del cantón Chilla.

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2018-2019
AREA URBANA DEL CANTÓN CHILLA

ZONA	MANZANA N°	VALOR M2
ZH01	001,002,003,008,009,010,017,018	\$30
ZH02	007,015,020,021,022,029,030	\$22
ZH03	011,019,023,027,042,047	\$16
ZH04	004,005,006,012,013,016,028,032,037	\$10
ZH05	014,024,031,036,038,040,044	\$6
ZH06	025,026,033,034,035,039,041,045,046,048	\$3.50

3. CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES DE AJUSTE

Para la determinación del valor individual del terreno se toman en cuenta algunos factores que inciden en su valor, como el uso del terreno, su ubicación, las condiciones físicas del terreno, etc. Los mismos que son los siguientes:

Factor Forma

Factor Localización dentro de la manzana

Factor Topografía

Factor Superficie

Factor Tipo Vía de Acceso

Factor Disponibilidad de Servicios Básicos

Cada uno de estos tiene un coeficiente de acuerdo a la incidencia de cada uno de ellos en el terreno. Por lo que a continuación se revisa cada uno de estos factores.

3.1 FACTOR FORMA

La forma del predio es un condicionante para su utilización. Tomando como referencia una figura geométrica regular se establece un factor de demerito de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 1 Factor Forma

N°	FORMA	FACTOR
1	REGULAR	1,00
2	IRREGULAR	0,90
3	MUY IRREGULAR	0,80

3.2 FACTOR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Dependiendo de su ubicación, el predio podrá tener un mérito o demerito de acuerdo las siguientes ubicaciones en la manzana:

Tabla 2 Factor Localización en la Manzana

FACTOR LOCALIZACION EN LA MANZANA		
N°	Descripción	Factor
1	ESQUINERO	1,10
2	EN CABECERA	1,15
3	INTERMEDIO	1,00
4	BIFRONTAL	1,05
5	EN L	1,05
6	EN T	1,10
7	EN CRUZ	1,15
8	MANZANERO	1,20
9	TRIANGULO	1,20
10	EN PASAJE	1,00
11	INTERIOR	0,50

3.3 FACTOR TOPOGRAFÍA

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el coeficiente a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

Tabla 3 Factor Topografía

FACTOR TOPOGRAFIA		
N°	Descripción	Factor
1	Plano	1,00
2	Inclinado Ascendente	0,90
3	Inclinado Descendente	0,90

3.4 FACTOR SUPERFICIE

Para el caso de los predios urbanos del cantón Chilla se determinó que el LOTE TIPO tiene una superficie de 350m².

Debido a la ordenanza que regula el fraccionamiento de los predios, se establece un factor de demérito para los predios inferiores a 126 m², ya que estos no son susceptibles de obtener escrituras.

Tabla 4 Factor Superficie

FACTOR SUPERFICIE		
N°	Superficie (m2)	Factor
1	1 - 126	0.90
2	126 - 350.00	1.00
3	350.001-700.00	0.99
4	700.001-1000.00	0.98
5	1000.001-1700.00	0.97
6	1700.001-3000.00	0.95
7	3000.001-7000.00	0.93
8	7000.001-10000.00	0.90

9	Mayor a 10000.00	0.60
---	------------------	------

3.5 FACTOR TIPO VÍA DE ACCESO

Para la determinación del valor se aplicarán los siguientes factores correctores de acuerdo al tipo de vía:

Tabla 5 Factor Tipo de Vía de Acceso

FACTOR TIPO DE VIA DE ACCESO		
Nº	Descripción	Factor
1	AVENIDA	1,10
2	CALLE	1,00
3	PASAJE	0,90
4	ESCALINATA	0,70
5	NO TIENE	0,60
6	OTRO	0,70

3.6 DISPONIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA

Los predios que tengan o no la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura, tendrán establecidos los siguientes factores:

Tabla 6 Servicios Básicos

FACTOR SERVICIOS BASICOS			
Nº	Descripción	Tiene	No tiene
1	Alcantarillado	1	0,88
2	Agua Potable	1	0,93
3	Red Eléctrica	1	0,96
4	Aceras	1	0,92
5	Bordillo	1	0,98

3.7 Uso del Suelo

Considerando el Uso del Suelo que se da en cada predio se establecen los siguientes factores:

Tabla 7 Uso del Suelo

FACTOR USO DEL SUELO			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	VIVIENDA	PARTICULAR	1,00
2	VIVIENDA	COLECTIVA	1,00
3	GESTION	INSTITUCIONAL PUBLICA	1,00
4	GESTION	INSTITUCIONAL PRIVADA	1,00
5	MULTIPLE	RESIDENCIAL	1,00
6	MULTIPLE	COMERCIAL	1,00
7	MULTIPLE	INDUSTRIAL	1,00
8	MULTIPLE	EQUIPAMIENTO	1,00
9	COMERCIAL	COMERCIO	1,00
10	COMERCIAL	ALOJAM/ALIMENT	1,00
11	COMERCIAL	CENTRO COMERCIAL	1,00
12	COMERCIAL	ARTESANAL	1,00
13	COMERCIAL	OTRO	1,00
14	INDUSTRIAL	TRATAMIENTO DESECHOS	1,00
15	INDUSTRIAL	PLANTA DE RECICLAJE	1,00
16	INDUSTRIAL	FABRICA	1,00
17	INDUSTRIAL	OTRO	1,00
18	EQUIPAMIENTO	EDUCACION	1,00
19	EQUIPAMIENTO	CULTURA	1,00
20	EQUIPAMIENTO	SALUD	1,00
21	EQUIPAMIENTO	BIENESTAR SOCIAL	1,00
22	EQUIPAMIENTO	RECREACION Y DEPORTES	1,00
23	EQUIPAMIENTO	RELIGIOSO	1,00
24	EQUIPAMIENTO	SEGURIDAD	1,00
25	EQUIPAMIENTO	ADMINISTRACION PUBLICA	1,00
26	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS FUNERARIOS	1,00
27	EQUIPAMIENTO	TRANSPORTE	1,00
28	EQUIPAMIENTO	INFRAEST. ESPECIAL	1,00
29	EQUIPAMIENTO	ESPECIAL	1,00
30	PRESERVACION PATRIMONIAL	LEGADO HISTORICO	0,80
31	PRESERVACION PATRIMONIAL	VALOR PATRIMONIAL	0,80
32	PRESERVACION PATRIMONIAL	OTRO	0,80
33	PROTECCION ECOLÓGICA	BOSQUE PROTECTOR	0,40
34	PROTECCION	QUEBRADA	0,40

FACTOR USO DEL SUELO			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
	ECOLÓGICA		
35	PROTECCION ECOLÓGICA	VEGETACION NATURAL	0,40
36	AGRICOLA	SI	0,75
37	AGRICOLA	NO	0,75
38	SIN USO	SIN USO	0,95
39	S/I	S/I	1,00

3.8 Frente

Se establecen los siguientes factores:

Tabla 8 Frente

FACTOR FRENTE			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0,99
2	10,001	20	1,00
3	20,001	26	1,01
4	26,001	32	1,02
5	32,001	38	1,03
6	38,001	45	1,04
7	Mayor a 45		1,05

3.9 Fondo

Se establecen los siguientes factores:

Tabla 9 Fondo

FACTOR FONDO			
Nº	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0,97
2	10,001	20	0,98
3	20,001	40	1,00
4	40,001	60	0,94
5	60,001	80	0,93
6	80,001	100	0,92
7	Mayor a 100,001		0,90

4. VALORACION TOTAL DEL SUELO

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

$$[AT] = [ST] \times [VUS] \times [FT]$$

En donde:

[AT] = Avalúo del Terreno

[ST] = Superficie del terreno, en m²

[VUSs] = Precio unitario base del predio

[FT] = Factor total

5. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

La metodología de construcciones de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía (COOTAD) que establece que se deberá realizar una valoración por medio del método de costo reposición, es decir, establecer el valor actual de la construcción para finalmente depreciarla en función del uso de las construcción, la edad y el estado de conservación de la misma.

Por ello, para actualizar el valor de las construcciones, se deberá establecer las tipologías constructivas existentes en el GADM de Chilla, es decir, definir modelos constructivos comunes a los que se les asignará un valor unitario o costo de construcción dependiendo del tipo de acabados que cada construcción posea.

El valor de la unidad constructiva se realizará a partir del análisis de precios unitarios y/o de costos de construcción por tipología a precios actualizados de acuerdo al tipo de acabado que posea el inmueble. Estos costos han sido definidos y actualizados al año 2018 por las cámaras de la construcción e Instituciones oficiales.

La información a utilizar será toda la recabada durante la investigación y relevamiento catastral de campo, razón por la cual tanto las tipologías constructivas, acabados y factores de ajuste dependerán exclusivamente de la información catastral.

5.1 TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN

Para efectos de la valoración y aplicación del método de reposición las construcciones o edificaciones se agruparán por Sistemas Constructivos, que definen una Tipología que está integrada por materiales empleados en: Estructura, Paredes, Cubierta, y Número de pisos, y Acabados de obra.

Desde el punto de vista metodológico y operativo, es necesario puntualizar el hecho de que para el manejo del componente edificación en nuestro país existen dos sistemas constructivos claramente definidos:

Sistema constructivo Portante

Es aquel en el cual actúan como elementos estructurales para la transmisión de pesos y cargas hacia la cimentación, elementos puntuales, siendo por lo tanto los más usuales: Hormigón Armado, Hierro, y Madera.

Sistema constructivo Soportante

Es aquel que soporta toda la transmisión de carga sobre sus paredes o mampostería, hacia los cimientos. Los más usuales y tradicionales en nuestro país son: Tapial, Adobe, Piedra, Bloque - Ladrillo.

En la siguiente tabla, podemos apreciar las tipologías constructivas categorizadas de acuerdo a la estructura, paredes, cubierta y número de pisos:

Tabla 10 Tipologías constructivas definidas para el cantón Chilla (actualizadas)

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	MAMPOSTERIA PORTANTE	PISOS	TIPOLOGIA
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	BLOQUE	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T1
	LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
	PLASTICO / LONA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
	NO TIENE	TEJA			
		NO TIENE			
		OTRO			
HORMIGON ARMADO	LADRILLO	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T2
	BLOQUE	MADERA			
	ADOBE / TAPIAL	OTRO			
	HORMIGON PREFABRICADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
	MADERA	TEJA			
	NO TIENE	TEJA INDUSTRIAL			
		TEJA VIDRIADA			
		NO TIENE			
		ZINC			
		LOSA DE HORMIGON	NO TIENE	N	T3
MADERA	ADOBE / TAPIAL	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T4
	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	MADERA			
	MADERA	OTRO			

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	MAMPOSTERIA PORTANTE	PISOS	TIPOLOGIA
	METAL / MALLA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
	PLASTICO / LONA	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		NO TIENE			
		ZINC			
	BLOQUE	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	N	T5
	HORMIGON PREFABRICADO	MADERA			
	LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		TEJA VIDRIADA			
	NO TIENE				
	ZINC				
NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ASBESTO / CEMENTO	ADOBE / TAPIAL	N	T6
		STEEL PANEL / GALVALUMEN			
		TEJA			
		TEJA VIDRIADA			
		NO TIENE			
		ZINC			
	BLOQUE / LADRILLO	ASBESTO / CEMENTO	BLOQUE / LADRILLO	N	T7
		LOSA DE HORMIGON			
		MADERA			
		NO TIENE			
		PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES			
		STEEL PANEL / GALVALUMEN			
TEJA					
TEJA VIDRIADA					
	ZINC				

Fuente: Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, adecuación (elaboración propia)

5.2 CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS

Con el fin de proceder a cuantificar los precios de las tipologías constructivas, la metodología adoptada categoriza los precios de las tipologías en función de los tipos de acabados que posee cada construcción, es por ello, que se han categorizado de manera objetiva los acabados existentes en las bases de datos catastrales.

Entiéndase a los acabados como aquellos elementos complementarios o de terminado de la obra muerta de una edificación. Incluye los revestimientos o recubrimientos interiores o exteriores de las paredes, pisos y cielos rasos; cobertura de puertas y ventanas, instalación de piezas o muebles; accesorios de baños y cocina incorporados (closets, muebles bajos y altos). Por la diversidad en calidad, origen de fabricación, marcas, durabilidad, resistencia y otros factores que inciden en su costo final (SIGTIERRAS, 2016), se clasifican en:

No tiene: No contiene ningún tipo de acabado, se denominaría como una edificación de obra gris con puertas y ventanas; y serviría como para establecerse en una vivienda.

Básico Tradicional: Contiene estilos tradicionales del país. Además, puede contener materiales básicos, reciclados o a medio instalar.

Económico: Contiene pisos internos de cemento, vinil o madera sin tratar. El recubrimiento de las paredes puede ser revocado o pintado. Los tumbados pueden tener enlucido, madera sin tratar o estructura vista. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea económica y sin muebles especiales.

Bueno: Contiene pisos internos de cerámica, parquet, alfombra, piso flotante o duela. El recubrimiento de las paredes puede ser enlucido o pintado con otros detalles terminados. Los tumbados pueden tener cielo raso falso o champeado. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea media con instalación de muebles parciales.

Lujo: Contiene pisos internos de cerámica, porcelanato, alfombra, tabloncillo, tablón o piso flotante. El recubrimiento de las paredes puede ser enlucido y estucado con otros detalles como piedra, mármol o madera tratada. Los tumbados pueden tener maderas tratadas con iluminación especial. Los sanitarios y la cocina provienen de una línea de lujo con instalación y equipamiento especial.

5.3 DEFINICIÓN DE PRECIOS DE POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Una vez definidas las tipologías constructivas, se debe definir los precios actualizados de los costos directos correspondientes, sin embargo, primeramente se debe asignar los precios de conformidad a los datos vigentes en la fuente de consulta, que en este caso proviene del Manual de Normas para la Formulación de Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos (2018)¹, documento donde se han actualizado los precios unitarios por tipología constructiva con fecha de Octubre 2018, es importante señalar que esta información de base fue obtenida a partir de la elaboración de análisis de

¹ Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (MIDUVI), Manual de Normas para la formulación de Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, 2018.

precios unitarios por rubros de construcción y añadiendo los costos indirectos que inciden en cada tipología.

Esta información ha servido de base para la formulación de la presente metodología, sin embargo, en dichos documentos no se asignan precios a construcciones que no presentan ningún acabado. En este caso y para facilitar el proceso de decisión en la programación del Sistema de Valoración, se asignaron valores al tipo de acabado "No Tiene" para todas las tipologías constructivas mediante el cálculo de la desviación estándar de los precios existentes de los demás tipos de acabados.

Los valores unitarios del m² de construcción para cada tipología constructiva se han validado también con estudios realizados en diferentes instituciones y colegios de ingenieros y arquitectos, cámaras de la construcción, historial de precios de construcción elaborados por el MIDUVI, y aceptados para la construcción de vivienda social.

Tabla 11 de Precios por metro cuadrado por tipologías constructivas (Octubre 2018)

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA Y FACTORES DE ACABADOS						
FACTORES/TIPOLOGIA		LUJO	BUENO	ECONOMICO	BASICO TRADICIONAL	NO TIENE
TIPOLOGIA	VALOR TIPOLOGIA	2,53	1,82	1	0,27	0,25
T1	271,44	686,74	494,0208	271,44	73,2888	67,86
T2	280,8	710,42	511,056	280,8	75,816	70,2
T3	292,64	740,38	532,6048	292,64	79,0128	73,16
T4	287,26	726,77	522,8132	287,26	77,5602	71,815
T5	326,76	826,7	594,7032	326,76	88,2252	81,69
T6	202,27	511,74	368,1314	202,27	54,6129	50,5675
T7	251,38	635,99	457,5116	251,38	67,8726	62,845

5.4 ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

En el caso que posteriormente se requieran actualizar los precios de las tipologías constructivas, es preciso utilizar los Índices de Precios de la Construcción (IPCO) que mensualmente publica el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), para este efecto se podrá utilizar la siguiente expresión:

Ecuación 1: Cálculo de precios de tipologías de construcción actuales por medio del IPCO

$$P_{at} = P_{an} \left(1 + \frac{IPCO_{at} - IPCO_{an}}{100} \right)$$

Donde:

Pat: Precio actualizado

Pan: Precio anterior

IPCOat: Índice de precios a la construcción actualizado

IPCOan: Índice de precios a la construcción anterior

Tabla 12 Índice de Precios a la Construcción Nacional

IPCO	FECHA
238,07	Septiembre 2018

Fuente: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

5.5 APLICACIÓN DE FACTORES DE AJUSTE

Tal y como establece la legislación ecuatoriana vigente, para el cálculo del valor catastral de las construcciones se utilizará el método de reposición que consiste en actualizar el valor unitario de cada una de las tipologías constructivas para posteriormente depreciarlo a razón de la edad y estado de conservación de las construcciones. También es preciso resaltar que de acuerdo al uso que estará destinada la construcción se aplicará un factor de mérito o demérito ya que el uso siempre incide en su valor comercial. Finalmente, habrá que considerar la condición física de la construcción con el fin de ubicar la etapa constructiva en la que se encuentra y su correspondiente porcentaje de avance.

Con estas consideraciones el valor unitario ajustado de las tipologías se calculará aplicando la siguiente ecuación:

Ecuación 2: Cálculo del valor unitario ajustado por tipologías constructivas

$$VU_{aj} = VU * fd_{EEs} * f_U * f_{EC}$$

Donde:

VUaj : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

VU : Valor unitario por tipología constructiva

fdEEs: Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

fU: Factor de uso de la construcción

FEC : Factor de etapa de la construcción

5.5.1 Factor por Depreciación por Edad y Estado de Conservación de la Construcción (fdEES)

Este factor es calculado a través del Método de Ross Heidecke el cual combina tanto la edad de la construcción como el correspondiente factor de estado de conservación de la misma.

La edad de la construcción se obtiene por medio de la diferencia entre el Año Actual (2019) y el Año de Construcción o Remodelación (dependiendo del caso), sin embargo, es preciso señalar que dentro de los procesos conocidos de valoración de bienes inmuebles el grado de depreciación por edad dependerá de la tipología constructiva, por ejemplo, una construcción de madera tendrá una vida útil menor que una construcción de hormigón armado y por ello la madera tendrá una depreciación más acelerada.

Durante la investigación en campo es preciso disponer de información objetiva que permita cuantificar la edad de la construcción analizada, es por ello que puede servir de base los datos que proporciona el informante, como también la fecha que consta en la escritura o en su defecto la fecha de aprobación de los planos constructivos de la edificación.

Tabla 13 Vida Útil de las construcciones dependiendo de la tipología constructiva

TIPOLOGIA	COLUMNA	PARED	VIDA UTIL (AÑOS)	(%) RESIDUAL
T1	ACERO	BLOQUE	70	35
		LADRILLO		
T2	HORMIGON ARMADO	LADRILLO	70	35
		BLOQUE		
T3		OTROS	70	35
T4	MADERA	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	20	30
		MADERA		
T5		BLOQUE	20	30
		LADRILLO		

TIPOLOGIA	COLUMNA	PARED	VIDA UTIL (AÑOS)	(%) RESIDUAL
T6	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	40	30
T7		BLOQUE LADRILLO	40	30

Fuente: DINAC, elaboración propia (2018)

Además de la vida útil, en la Tabla 10 se evidencia el porcentaje residual que se traduce en la edad máxima residual que una construcción debe tener para poder ser valorada. Cualquier edad de la construcción mayor a la edad de la vida útil descrita tomara el porcentaje residual correspondiente a cada tipología, esto con el fin de cumplir con el principio de la valoración de inmuebles que reza que ninguna construcción llega a depreciarse completamente.

Por el contrario, dependiendo del estado de conservación de la construcción registrados se asignarán los siguientes factores:

Tabla 14 Factor por Estado de Conservación de la construcción (fEC)

ESTADO CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1
BUENO	0,81
REGULAR	0,64
MALO	0,47
OBSOLETO	0,10

Fuente: SIGTIERRAS, elaboración propia (2018)

Con estos antecedentes y de conformidad con el Método de Ross – Heidecke, el factor de depreciación se calcula por medio de la siguiente expresión:

Ecuación 3: Cálculo del factor de Depreciación por Edad y Estado de Conservación de la construcción

$$fd_{EEs} = f_{EC} * \left[1 - \left(\frac{E}{Vt} + \frac{E^2}{Vt^2} \right) * 0,5 \right]$$

Dónde:

fdEEs : Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

fEC : Factor por estado de conservación de la construcción

E: Edad de la construcción

Vt: Vida Útil de la tipología constructiva

5.5.2 Factor de Uso de la Construcción (fue)

El uso de la construcción es un factor determinante al momento de valorar las construcciones, el destino para el que estará dirigida una construcción incide drásticamente en las características arquitectónicas de la construcción que en muchos casos afectará positiva o negativamente en el valor final del bloque.

Para este efecto y en función del modelo de datos catastral implementado, se ha ajustado el factor de uso de la construcción de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 15 Factor de uso de la construcción² (fue)

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
ALMACÉN/COMERCIO MENOR	1
AUDITORIO	2,04
AULA	1,58
BALCÓN	0,65
BANCO/FINANCIERA	1,94
BAR/DISCOTECA	1,50
BATERÍA SANITARIA	1,24
BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	0,79
BODEGA	0,71
CANCHA DEPORTIVA	0,1
CASA - VIVIENDA	1
CASA BARRIAL	1

² Ordenanza del Distrito Metropolitano de Quito, Método de Valoración masiva del suelo y las construcciones, Bienio 2016 – 2017.

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
(COMUNAL)	
CEMENTERIO	1,43
CENTRO CULTURAL	1,16
CENTRO DE SALUD	2,03
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1,51
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1,51
CLÍNICA	2,04
CONVENTO	1,35
CUARTO DE MÁQUINAS	1,46
DEPARTAMENTO	1
ESCUELA/COLEGIO	1,15
ESCENARIO DEPORTIVO	1,5
ESTACIÓN DE BOMBEROS	1,27
FUNERARIA	1,24
FUNDACIONES	1,72
GALPÓN	1,95
GARITA GUARDIANA	0,89
GIMNASIO	1,38
HOSPITAL	2,46
HOSTAL	1
HOSTERIA	1,55
HOTEL	2,07
IGLESIA/CAPILLA	1,51
LAVANDERÍA/SECADO CUBIERTO	0,56
MECÁNICA	0,94
MERCADO	1,26

USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
MIRADOR	0,65
MOTEL	1,19
OFICINA	1,72
PARQUE	0,85
PARQUEADERO CUBIERTO	0,75
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1,29
PORQUERIZA	0,59
RECLUSORIO	1,54
RECREATIVO	1,2
RECREATIVO CUBIERTO	1,5
RETÉN POLICIAL	1,27
RESTAURANTE	1,29
SALA DE CULTO	1,01
SALON DE EVENTOS	1,38
SUBCENTRO DE SALUD	2,03
TALLER	0,94
TELECOMUNICACIONES	1,46
TERMINAL TERRESTRE	1,79
UNIDAD EDUCATIVA	1,15
UPC	1,27
VIVERO/INVERNADERO	0,04
SIN USO	1
OTRO	1

Fuente: MIDUVI-DINAC, adaptación propia (2018)

5.5.3 Factor de Etapa de Construcción (fe)

La condición física que se traduce en la etapa de la construcción básicamente determina el avance de la construcción hasta estar completamente terminada o

reconstruida, estos avances se traducen en factores de depreciación dependiendo la condición física de la construcción registrada en el catastro.

Tabla 16 Factor de Condición Física de la Construcción (fe)

ETAPA CONSTRUCCIÓN	FACTOR
EN PLANOS	0,01
EN ESTRUCTURA	0,5
EN ACABADOS	0,9
TERMINADA	1
ABANDONADO	1

Fuente: MIDUVI-DINAC, adaptación propia (2018)

5.6 VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Finalmente, el valor total de las construcciones consiste en la sumatoria de la multiplicación entre los valores unitarios ajustados de cada bloque y el área total construida de cada bloque.

Para ejemplificar más adecuadamente se deduce la siguiente expresión:

Ecuación 4: Valor total de las construcciones

$$VC = \sum_{i=1}^n (VUaj_i * AB_i)$$

Donde:

VC : Valor total de las construcciones

VUaj : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

AB: Área construida del bloque (incluida para cada piso registrado)

I: Bloques

n: Número total de bloques

Art. 35. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas,

Art. 40. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón Chilla excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 41. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. El impuesto a la propiedad rural. e,
2. Impuesto adicional para el cuerpo de bomberos.

Art. 42.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 43. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

Art. 44. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

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 PROMOCION 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 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/oo 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 literal **a)**.

Para los contribuyentes comprendidos en la literal **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.

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) del COOTAD.

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 0.65 POR MIL calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 39. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2°/oo) 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.

CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

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

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textura! del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Indice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	3050.85	3016.95	2644.07	2000.00	1559.32	1220.34	1118.64	610.17
SH 4.1.1	39661.02	39220.34	34372.88	26000.00	20271.19	15864.41	14542.37	7932.20
SH 4.1.2	533898.31	527966.10	462711.86	350000.00	272881.36	213559.32	195762.71	106779.66
SH 4.2	1983.05	1961.02	1718.64	1300.00	1013.56	793.22	727.12	396.61
SH 5.3	2716.98	2686.79	2654.72	1781.13	1600.00	1086.79	996.23	543.40
SH 6.4	1928.57	1907.14	1671.43	1264.29	1135.71	900.00	707.14	385.71

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

<p>1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A</p> <p>REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p>	<p>2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96</p> <p>PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>
<p>1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00</p>	<p>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96</p> <p>PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL</p>

CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS			
1.3. SUPERFICIE	2.26 A	4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A
0.0001 a 0.0500		PRIMER	ORDEN
0.0501 a 0.1000		SEGUNDO ORDEN	
0.1001 a 0.1500		TERCER ORDEN	
0.1501 a 0.2000		HERRADURA	
0.2001 a 0.2500		FLUVIAL	
0.2501 a 0.5000		LÍNEA FÉRREA	
0.5001 a 1.0000		NO TIENE	
1.0001 a 5.0000			
5.0001 a 10.0000			
10.0001 a 20.0000			
20.0001 a 50.0000			
50.0001 a 100.0000			
100.0001 a 500.0000			
+ de 500.0001			
		5.- CALIDAD DEL SUELO	
		5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
		DESLAVES	
		HUNDIMIENTOS	
		VOLCÁNICO	
		CONTAMINACIÓN	
		HELADAS	
		INUNDACIONES	
		VIENTOS	
		NINGUNA	
		5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
		LEVE	
		MODERADA	
		SEVERA	
		5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
		EXCESIVO	
		MODERADO	
		MAL DRENADO	
		BIEN DRENADO	
		6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
		5 INDICADORES	
		4 INDICADORES	
		3 INDICADORES	
		2 INDICADORES	
		1 INDICADOR	
		0 INDICADORES	

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

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

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

Valoración individual del terreno:

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC FACTORES DE ACCESIBILIDAD A MAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones.- Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 45. - 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. 46. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 47. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de: 1.30 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 48. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COOPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alcúotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera.

Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 49. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DEL CATASTRO.- La o el Jefe de Avalúos y Catastros realizará de manera permanente la actualización del catastro físico, conformado por las fichas catastrales digitales, debidamente

identificadas con su clave catastral, registrando los cambios que experimente los predios urbanos y rústicos existentes e incorporando los nuevos.

SEGUNDA: SEGURIDAD DE INFORMACIÓN.- El jefe de Avalúos y Catastros será responsable de mantener actualizado la información y de mantener la seguridad respectiva que evite que los datos prediales puedan ser manipulados por terceras personas.

TERCERA: LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario o poseedor posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios con el impuesto total aplicado en proporción a cada uno de ellos.

CUARTA: IMPUESTO NO INFERIOR AL ANTERIOR.- La aplicación de la tarifa establecida en la presente Ordenanza, no podrá generar una recaudación total que sea inferior a la que se generó en cumplimiento de la Ordenanza que se deroga por la presente.

QUINTA: LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios 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 reporte diario de recaudación.

SEXTA: DEFINICIONES.- Para la comprensión y aplicación de esta Ordenanza se define lo siguiente:

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD Municipal del Cantón Chilla.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla.

ARTICULO FINAL. - "la presente ordenanza regirá para el bienio 2020-2021 a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la página Web institucional, o en el registro Oficial.

Quedan derogadas todas las ordenanzas, resoluciones o disposiciones normativas que se contrapongan a la presente ordenanza.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Lic. Richard Cartuche Malla
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



CERTIFICO: Que, la presente “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN CHILLA, PROVINCIA DE EL ORO”, fue conocida, discutida y aprobada, en sesión ordinaria de fecha 24 de diciembre del año dos mil diecinueve; y, en sesión extraordinaria de fecha 27 de diciembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



SECRETARÍA.- Chilla, 30 de diciembre de 2019,- a las ocho horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Lic. Richard S. Cartuche Malla, Alcalde del cantón, la presente Ordenanza para su sanción u observación.


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



ALCALDÍA.- Chilla, 31 de diciembre de 2019.- a las nueve horas; de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONO** la presente **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021 DEL CANTÓN CHILLA, PROVINCIA DE EL ORO"**, y autorizo su promulgación y publicación de acuerdo a la Ley. Ejecútese. - Lic. Richard Cartuche Malla, ALCALDE.


Lic. Richard Cartuche Malla
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



CERTIFICO: Que, la ordenanza precedente, proveyó y firmó el señor Alcalde del GAD Municipal del cantón Chilla, en el día y hora señalada.

Firmado electrónicamente por:
CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA
EL ORO
CERTIFICO: Que es fiel copia del original
Chilla a 15 Julio 2020

EL SECRETARIO GENERAL



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

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;
- Que**, el artículo 3 numerales 1 y 8 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: "1. Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes. (...); y, 8. Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral (...);"
- Que**, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: "(...) Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación (...);"
- Que**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- Que**, el artículo 32 de la Constitución de la República del Ecuador establece que; La salud es un derecho que garantiza el Estado, (...), la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales (...);
- Que**, el artículo 66 de la Carta Magna, reconoce y garantiza el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;
- Que**, el artículo 76, literal I), de la Carta Fundamental establece que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos,

resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”;

Que, el artículo 83, numeral 1) de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: “1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente”;

Que, el artículo 226 de la misma Constitución establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238 ibídem señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el artículo 361 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que el Estado ejercerá la rectoría del sistema a través de la autoridad sanitaria nacional, será responsable de formular la política nacional de salud, y normará, regulará y controlará todas las actividades relacionadas con la salud, así como el funcionamiento de las entidades del sector;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador establece que es deber del Estado proteger a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad;

Que, el artículo 390 de la misma Constitución establece que los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la gestión del riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor

capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad;

Que, el artículo 425 de la Carta Magna establece el orden jerárquico de aplicación de las normas así: "La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. *En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados*";

Que, el artículo 9 literal a) de la Ley Orgánica de Salud establece que garantizar el derecho a la salud de las personas, corresponde al Estado, para lo cual tiene, entre otras, las siguientes responsabilidades: a) Establecer, cumplir y hacer cumplir las políticas de Estado, de protección social y de aseguramiento en salud a favor de todos los habitantes del territorio nacional;

Que, el artículo 259 (Agregado por el Art. 4 de la Ley s/n, R.O. 625, 24-I-2012), de la Ley Orgánica de Salud establece lo siguiente: "Para efectos de esta Ley, se entiende por Emergencia sanitaria. - Es toda situación de riesgo de afección de la salud originada por desastres naturales o por acción de las personas, fenómenos climáticos, ausencia o precariedad de condiciones de saneamiento básico que favorecen el incremento de enfermedades transmisibles. Requiere la intervención especial del Estado con movilización de recursos humanos, financieros u otros, destinados a reducir el riesgo o mitigar el impacto en la salud de las poblaciones más vulnerables";

Que, el artículo 259 (Agregado por el Art. 4 de la Ley s/n, R.O. 625, 24-I-2012), de la Ley Orgánica de Salud establece que: "Para efectos de esta Ley, se entiende por: Salud ambiental. - Son los conocimientos que se ocupan de las formas de vida, sustancias, fuerzas y condiciones del entorno del ser humano que pueden ejercer efectos nocivos sobre su salud y bienestar, así como las acciones para impedirlos o reducirlos, en el marco de la promoción y desarrollo de ambientes saludables";

Que, el artículo 139 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana señala que: "Cuando la autoridad de control migratorio identifique una persona procedente de un país con alerta internacional de salud, de acuerdo a los protocolos internacionales establecidos sobre la materia, ¡presentará a dicha persona ante la autoridad sanitaria nacional para que se apliquen los procedimientos correspondientes" ;

- Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que 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";
- Que**, el artículo 157, literal c, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que dentro de la intervención en la Gestión de las Competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: "(...) en casos de emergencia declarada, un nivel de gobierno podrá asumir subsidiariamente las competencias de otro sin necesidad de autorización previa del Consejo Nacional de Competencias, pero con la obligación de notificarle inmediatamente, a efectos de que éste disponga lo que corresponda";
- Que**, el artículo 323 ibídem, respecto a la aprobación de otros actos normativos señala que: "El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello";
- Que**, el artículo 30 incisos primero y tercero de la Ley de Seguridad Pública y del Estado, establece que: "(...) *Toda medida que se decreta durante el estado de excepción debe ser proporcional a la situación que se quiere afrontar, en función de la gravedad de los hechos objetivos, naturaleza y ámbito de aplicación (...)*";
- Que**, la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, mediante Resolución No. SGR-142-2017, expidió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias COE de la Secretaría de Gestión de Riesgos;
- Que**, el punto 3.1 del Manual del Comité de Operaciones de Emergencias COE, define a la emergencia como: "*Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes o a la continuidad de los servicios en una comunidad y que requiere una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales*" ;
- Que**, el punto 3.2 del Manual del Comité de Operaciones de Emergencias COE, establece la calificación de eventos o situaciones peligrosas de conformidad con el índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada;
- el punto 3.4.3 del Manual del Comité de Operaciones de Emergencias COE, señala que: "*El titular de la Secretaría de Gestión de Riesgos, tiene la competencia exclusiva*

de declarar los diferentes estados de alerta de las distintas amenazas (de origen natural o antrópico/antropogénico), en cualquier ámbito territorial, en base a la información proporcionada por las instituciones técnico científicas nacionales o internacionales o por las entidades responsables del monitoreo y de acuerdo a la amenaza, debidamente autorizadas por la SGR. La declaratoria del estado de alerta tiene un carácter oficio y debe disponer de los canales de difusión necesarios que permitan la rapidez, claridad, oportunidad y coherencia, para el conocimiento de la población, estructuras gubernamentales, instituciones y organizaciones”;

Que, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas;

Que, mediante “INFORME TÉCNICO PARA DECLARATORIA DE EMERGENCIA COVID-19” de fecha 11 de marzo de 2020, aprobado por los Viceministros de Gobernanza y Vigilancia de la Salud Pública y Atención Integral en Salud, remitieron a la Máxima Autoridad del
¡Ministerio de Salud Pública el estado actual del Coronavirus COVID-19 en el Ecuador, sugiriendo la “declaratoria de emergencia sanitaria al Sistema Nacional de Salud (...)”;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 126-2020, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 160, del 12 de marzo de 2020, emitido por la Ministra de Salud Pública, se
“DECLARA el ESTADO DE EMERGENCIA SANITARIA EN TODOS LOS ESTABLECIMIENTOS DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD, EN LOS SERVICIOS DE LABORATORIO, UNIDADES DE EPIDEMIOLOGÍA Y CONTROL, AMBULANCIAS
AÉREAS, SERVICIOS DE MÉDICOS Y PARAMÉDICOS, HOSPITALIZACIÓN Y CONSULTA EXTERNA POR LA INMINENTE POSIBILIDAD DEL EFECTO PROVOCADO POR EL CORONAVIRUS COVID-19, Y PREVENIR UN POSIBLE CONTAGIO MASIVO EN LA POBLACIÓN;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-076 de fecha 12 de marzo de 2020, el Ministerio del Trabajo, expidió las directrices para la aplicación de Teletrabajo emergente durante la declaratoria de emergencia sanitaria, la misma que en su Disposición General Tercera, señala: “Observando las medidas sanitarias dispuestas por el ente rector de salud pública, durante la emergencia sanitaria declarada, todas instituciones del sector publico deberán garantizar la provisión de los servicios públicos, la prestación de servicios de salud y velar por la seguridad de la ciudadanía (...)”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 de fecha 16 de marzo de 2020, publicado en el Registro Oficial No. 163 Suplemento 1 del 17 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador decreta: "*Artículo 1.- DECLÁRESE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador*";

Que, mediante Resolución Administrativa No. GADMCCCH-A-0013-2020, de fecha 7 de abril de 2020, el Alcalde del cantón Chilla, resolvió: "*Declarar en emergencia al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla, por la pandemia causada por el Coronavirus de Wuhan (COVID-19), a fin de salvaguardar la contención y bioseguridad que permita evitar riesgos de las personas, y peligros no deseados en el medio ambiente, con el objeto de mantener los niveles óptimos de desempeño y respuesta*";

Que, el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, en sesión permanente del lunes 06 de abril de 2020, por unanimidad de los miembros plenos, resolvió: "*(...) 1. Disponer a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dentro del marco de sus competencias, emitan y aprueben una Resolución u Ordenanza Municipal que regule el uso de mascarillas / tapabocas en espacios públicos. En la misma, se prohibirá: 1) el uso de las mascarillas N-95 o de uso quirúrgico; y, 2) la libre circulación de las personas que hayan sido diagnosticados por COVID-19, recordando la obligación de guardar el aislamiento, hasta cumplir con su periodo de recuperación. (...)*";

Que, la situación descrita hace necesaria la intervención emergente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, a fin de coordinar, prevenir y mitigar dicha emergencia; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 57 literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA INSTAURAR MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE PROTECCIÓN EN ESPACIOS PUBLICOS PARA EVITAR EL CONTAGIO Y PROPAGACIÓN DEL VIRUS DENOMINADO “COVID-19”, DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CHILLA, PROVINCIA DE EL ORO.

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Disponer el USO OBLIGATORIO DE MASCARILLAS, GUANTES y demás insumos de seguridad a todo el personal que labora dentro y fuera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla, y sus dependencias adscritas; Registro de la Propiedad, Cuerpo de Bomberos, Junta Cantonal de Protección de Derechos y demás áreas administrativas.

Artículo 2.- Se dispone el USO OBLIGATORIO de mascarilla y/o tapa bocas antilíquidos, de preferencia quirúrgica, para todos los habitantes del cantón Chilla, personas de tránsito y visitantes, específicamente para circular en el espacio público de la circunscripción cantonal.

Artículo 3.- Disponer para que a través de la Comisaria Municipal del GADMCCCH, y en base a lo determinado por el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, se COMUNIQUE a todos los comercios y negocios del cantón Chilla, cuyo giro económico sea; Mercado Municipal, Tiendas de Abarrotes, Centros Agrícolas, Hoteles, Restaurantes, Ferreterías, Tercenas, Panaderías, Farmacias, Carpinterías, Bazares, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Peluquerías, Iglesias, entre otros, que, como medida de prevención para el contagio del COVID-19, es obligatorio el uso de MASCARILLA, GUANTES Y EL DISTANCIAMIENTO establecido, para la atención a toda la población; de igual forma, para el CONTROL y CUMPLIMIENTO de la presente ordenanza y mientras dure la emergencia sanitaria, se coordinará con los entes de control estatales (Intendencia General de Policía, Comisaria Nacional y Jefatura Política).

Artículo 4.- El GAD Municipal como medida preventiva, instalará túneles de desinfección personal, en lugares estratégicos de la circunscripción del cantón Chilla, de tal manera que todos los habitantes del cantón Chilla, personas de tránsito y visitantes, tendrán que obligatoriamente pasar por dicho túnel.

Artículo 5.- Que el personal del GAD Municipal realizará periódicamente desinfecciones a los lugares públicos de alta concurrencia de personas, tanto en la cabecera cantonal como en los sectores.

Capítulo II**PROHIBICIONES Y SANCIONES**

Artículo 6.- Se prohíbe en toda la circunscripción del cantón Chilla lo siguiente:

- a). - Circular en el espacio público del cantón sin contar con el equipo de protección respiratorio descrito en el art 2 de la presente ordenanza, el incumplimiento de la presente disposición será considerada como sanción leve, su reincidencia será considerada como sanción grave.
- b). - El uso de MASCARILLAS N-95 a nivel comunitario, cuyo uso será exclusivo del personal médico y personal autorizado en las diferentes instituciones públicas y privadas de acuerdo a las actividades que desempeñe. El incumplimiento de la presente disposición será considerado como sanción leve.
- c). - La libre circulación de las personas que hayan sido diagnosticadas por COVID-19, recordando la obligación de guardar aislamiento domiciliario, hasta cumplir con su período de recuperación. El incumplimiento de esta disposición será considerado como sanción muy grave.
- d). - Transitar en los espacios públicos del cantón Chilla, cuando la persona se la dispuesto por el órgano de salud el aislamiento por ser un caso sospechoso, en alguno de los centros dispuestos por el COE cantonal para el efecto. El incumplimiento a la presente disposición será considerado con una sanción grave.
- e). - Ingresar al Cantón Chilla, cuando la persona o personas, sean provenientes de las provincias que sean epicentro del COVID -19 y no registren su ingreso y realicen la cuarentena correspondiente. EL incumplimiento a la presente disposición será considerado como una sanción grave.

SECCIÓN I SANCIONES

Artículo 7.- Las sanciones de la presente Ordenanza se clasifican en Leves, Graves y muy graves y son las siguientes:

- a. Sanciones leves: con una multa equivalente al 10 % de un Salario Básico Unificado (SBU).
- b. Sanciones Graves: con una multa equivalente al 25 % de un Salario Básico Unificado (SBU).
- c. Sanciones muy Graves: con una multa equivalente al 100% de un Salario Básico Unificado (SBU).

En caso de los niños, que habiten dentro del cantón Chilla, e incumplan con el uso especialmente de la mascarilla, la sanciones antes determinada se impondrá de acuerdo a la gradación en contra de sus padres o representante legales, por la falta de cuidado y responsabilidad sobre ellos.

Artículo 8.- El Comisario Municipal, el agente de control municipal, servidor, funcionario o trabajador que corresponda, formalizará la infracción y procederá de la siguiente manera:

- a. Informará verbalmente a la persona sobre la infracción.
- b. Recoger evidencia física y fotográfica
- c. Verificar reincidencia por medio de la consulta en línea de la base de datos correspondiente,
- d. Entregar la notificación a la persona infractora; y,
- e. Reportar al órgano competente del GADMCCCH para el registro y la respectiva emisión de la orden de pago.

Para el debido y oportuno cumplimiento de esta ordenanza, y en particular del protocolo detallado en este artículo el GADMCCCH, generará todas las delegaciones administrativas necesarias para realizar las actividades de control y sanción, de conformidad con los principios de eficacia, eficiencia y desconcentración, y efectuará las actividades de coordinación que correspondan con otros órganos o entidades de la municipalidad.

DISPOCIONES GENERALES

PRIMERA: Para la aplicación de la presente ordenanza se coordinará acciones con los diferentes niveles del Comité de Operaciones de Emergencia, considerando que en toda situación de riesgo o de desastre, el interés público o social prevalecerá sobre el interés particular. Los intereses locales, municipales, provinciales y sectoriales cederán frente al interés nacional, sin detrimento de los derechos fundamentales del individuo y, sin demérito, de la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados establecida en el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador.

SEGUNDA- Previo el restablecimiento de las actividades laborales de manera normal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, acatará las disposiciones emitidas por Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, por ello y sin perjuicio de que lo antedicho, de conformidad a las disposiciones emitidas en su momento por la Autoridad Sanitaria Nacional, la Dirección Administrativa y de Talento Humano del GADMCCCH, proveerá a todos los insumos necesarios (mascarillas, guantes, gel antiséptico y el equipo apropiado) como medidas de seguridad a todos los servidores públicos y trabajadores de la Entidad Municipal para el cumplimiento de sus labores propias y realizará todas las acciones que propendan a prevenir el contagio y propagación del COVID-19.

TERCERA. - Disponer que las y los servidores públicos y trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, que se encuentren con síntomas de enfermedades del sistema respiratorio, se acerquen de forma inmediata a un Centro de Salud Pública, con la finalidad de que se tomen las medidas necesarias para cada caso.

CUARTA. - Toda la información respecto a la población que se encuentre en la circunscripción cantonal y dentro los grupos vulnerables o de atención prioritaria, debe ser coordinada con la Unidad de Promoción Social del GADMCCH para que la misma se actualice conjuntamente con los entes de control sanitario pertinentes para su correcta intervención, respetando el protocolo instaurado en caso de presentarse algún caso, informando de igual forma su accionar a la máxima autoridad municipal.

QUINTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla, mantendrá esta medida mientras dure la emergencia sanitaria a nivel nacional y bajo las directrices proporcionadas desde el Ejecutivo, COE Nacional y entidades autorizadas por el Gobierno Nacional; sin perjuicio de nuevas medidas de emergencia adoptadas por otros niveles de gobierno en relación con la pandemia del COVID-19.

SEXTA.- Disponer al Área de Comunicación Social del municipio, para que difunda la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación con alcance en la jurisdicción cantonal, a TODA POBLACIÓN del cantón Chilla, e instituciones públicas y privadas, informando sobre las medidas de prevención, sanitarias y las previstas en otras necesarias, respecto del brote del COVID-19, para su debido cumplimiento, tomando en cuenta que es responsabilidad de cada ciudadano el cuidado de su salud y la de su Familia, y advirtiendo del riesgo a la salud en caso de que no se cumplan, así como para que se publique la presente Ordenanza en el portal web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chilla.

ARTÍCULO FINAL. - La presente Ordenanza no constituye bajo ninguna circunstancia libertad de circulación, y entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la página Web institucional y/o Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. – Todo lo que no esté previsto en la presente Ordenanza, se aplicará las disposiciones, resoluciones, y demás reglamentos expedidos para la emergencia COVID-19, por el Gobierno Nacional, COE Nacional, y sus diferentes entes ministeriales.

Dado, en el cantón Chilla, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil veinte.


Lic. Richard Cartuche Malla
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA

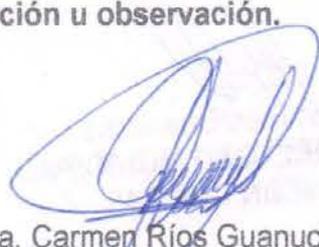


CERTIFICO: Que, la presente "ORDENANZA PARA INSTAURAR MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE PROTECCIÓN EN ESPACIOS PUBLICOS PARA EVITAR EL CONTAGIO Y PROPAGACIÓN DEL VIRUS DENOMINADO "COVID-19", DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CHILLA, PROVINCIA DE EL ORO", fue conocida, discutida y aprobada, en sesión extraordinaria de fecha trece de abril del año dos mil veinte; y, en sesión extraordinaria de fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinte, en primer y segundo debate respectivamente.


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



SECRETARÍA.- Con fecha, 28 de abril de 2020,- a las nueve horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Lic. Richard Samuel Cartuche Malla, Alcalde del cantón, la presente Ordenanza para su sanción u observación.


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



ALCALDÍA.- Con fecha, 29 de abril de 2020.- a las nueve horas con quince minutos; de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA PARA INSTAURAR MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE PROTECCIÓN EN ESPACIOS PUBLICOS PARA EVITAR EL CONTAGIO Y PROPAGACIÓN DEL VIRUS DENOMINADO “COVID-19”, DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN CHILLA, PROVINCIA DE EL ORO”,** y autorizo su promulgación y publicación de acuerdo a la Ley. Ejecútese. - Lic. Richard Cartuche Malla, ALCALDE.


Lic. Richard Cartuche Malla
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



CERTIFICO: Que, la ordenanza precedente, proveyó y firmó el señor Alcalde del GAD Municipal del cantón Chilla, en el día y hora señalada.



firmado electrónicamente por:
CARMEN ROSA
RIOS GUANUCHE


Dra. Carmen Ríos Guanuche
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN CHILLA



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA
EL ORO
CERTIFICO: Que es fiel copia del original
Chilla a 15 Julio 2020





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.