

ORDENANZA No. 016-2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, sustentado en los principios y garantías Constitucionales otorga a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir de la ciudad, de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo del territorio, en razón de lo cual debe adoptar políticas que permitan el adecuado cumplimiento de sus competencias.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de mantener actualizado el catastro, por lo que es necesario reglamentar a través de Ordenanza el valor de los predios urbanos y rurales, bajo criterios técnicos que permitan determinar una valoración adecuada de su propiedad, basado en los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta a los gobiernos autónomos descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les otorga, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.

Es importante considerar que dentro del Plan Nacional Toda una vida 2017 — 2021 de los fundamentos, del objetivo 1 está la de: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República, señala que el Estado reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda; saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios para alcanzar el buen vivir. La sostenibilidad del conjunto de derechos guía la planificación para su desarrollo progresivo, utilizando al máximo los recursos disponibles, con lo que se busca la consecución del buen vivir. Esta garantía con iguales oportunidades para todas las personas, va mucho más allá de la simple provisión de servicios; significa luchar contra la pobreza, las inequidades y la violencia, promoviendo un desarrollo sustentable, la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, y la realización plena de los derechos humanos. Por lo tanto, es importante la actualización catastral, a fin de generar instrumentos de gestión que permitan viabilizar los objetivos planteados a nivel nacional y en particular los objetivos planteados por el Gobierno Municipal de Rumiñahui en el marco de sus competencias.

En este contexto, es imprescindible emitir un nuevo instrumento normativo que permitirá normar los mecanismos de valoración predial, considerando elementos como el valor de suelo urbano y rural, valor de la construcción y tipología constructiva, tomando en cuenta la inclusión de factores de corrección.

EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador manda lo siguiente:

Art. 226.- 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.

Art. 238.- 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. [...]

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

[...] 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. [...]

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, ordena lo siguiente:

Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. [...]

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

[...] i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; [...]

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- 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; [...]

Art. 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Art. 185.- Impuestos municipales.- Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley. [...].

Art. 494.- Actualización del catastro.- 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.

Art. 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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 evaluada, 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.

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

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

Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Art. 504.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Art. 505.- Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán 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. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. 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 al valor de cada uno de ellos.

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza Municipal 028-2014 de Catastro y Valoración de Predios y Aplicación de los Impuestos Prediales Urbano y Rural en el Cantón Rumiñahui, publicada en Registro Oficial N° 402, de 22 de diciembre de 2014;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza Municipal 030-2015, reformatoria a la Ordenanza catastral y valoración de predios y aplicación de los impuestos prediales Urbano y Rural en el Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial 685 del 05 de febrero de 2016;

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza Municipal No. 015-2016, que contiene la Segunda reforma a la Ordenanza No. 028-2014 catastral y valoración de predios y aplicación de los

impuestos prediales urbano y rural, publicada en el suplemento 5 del Registro Oficial N° 913 de 30 de diciembre de 2016; y,

Que, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza Municipal 021-2017 que contiene la tercera reforma a la Ordenanza No. 028-2014 catastral y valoración de predios y aplicación de los impuestos prediales urbano y rural, publicada en Registro Oficial, Edición Especial N° 179 de 28 de diciembre de 2017.

En ejercicio de las atribuciones legales otorgadas por los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

**LA ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES
PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto regular la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Rumiñahui, y la aprobación de los mapas correspondientes al valor del suelo urbano y rural, y la tabla de agregación de valor de los elementos constructivos que regirá para el bienio 2020-2021.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza se aplicará a todos los bienes inmuebles ubicados dentro de los límites del cantón Rumiñahui.

Artículo 3.- Definiciones. -

3.1.- Del Catastro - Se entiende por Catastro al inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles bajo cualquiera de las formas de propiedad previstas en el artículo 321 de la Constitución de la República, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Corresponde a un modelo catastral multifinalitario compuesto por datos catastrales básicos, alfanuméricos y geográficos; contiene la información georreferenciada en la Ficha Predial la cual se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

3.1.1 Aspectos jurídicos: Registro de los datos catastrales relacionados con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, a través del correspondiente título de adquisición inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad y la correspondiente documentación de respaldo de las posesiones y otros bienes de uso público previstos en el artículo 417 del COOTAD.

3.1.2 Aspectos físico-técnicos: Corresponde al registro de los linderos y superficie, así como de las características de los terrenos, y edificaciones.

3.1.3 Aspectos económicos: Corresponde a la valoración del suelo, edificaciones y mejoras adheridas al lote.

Artículo 4.- Formación del Catastro. - El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Artículo 5.- De la Propiedad. - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa tangible, para gozar y disponer de ella.

La Constitución de la República, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta.

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

Es poseedor aquél que de hecho actúa con ánimo de señor y dueño, como titular de un bien, sea o no sea el verdadero titular.

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

Artículo 6.- Valor de la propiedad. – El valor de los bienes inmuebles estará dado por la suma del valor del suelo más el de las construcciones, en el caso de existir.

- a) **El valor del suelo:** 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:** Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar o terreno, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición:** 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.

CAPÍTULO II VALORACIÓN URBANA

SECCIÓN I VALORACIÓN DEL SUELO

Artículo 7.- Valor del Suelo Urbano.- Es el resultado de los estudios sobre la teoría del suelo; las investigaciones de ofertas de venta del suelo; la comparación de los valores del suelo de los territorios vecinos con los cuales colinda en los límites urbanos; el análisis del medio físico; de la estructura urbana del área circunscrita dentro de los límites urbanos del Cantón Rumiñahui; así como de la apreciación de su estructura económico-social; los contenidos de la normativa vigente de Zonificación Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza N° 031-2017; y que, mediante el desarrollo del método del potencial de desarrollo del suelo y la aplicación de la metodología de sistemas, ha posibilitado definir Polígonos de Valoración del suelo



urbano, que se expresa en el Mapa de valor del suelo urbano, **Anexo 1** (Mapa N°7: Valoración del suelo urbano para el bienio 2020 – 2021) incluido como anexo de la presente ordenanza.

Artículo 8.- Valoración del suelo urbano. - Es el proceso que se realiza para determinar el Valor individual de cada uno de los terrenos urbanos.

El valor del terreno urbano, se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$VSu = S * P * I * \left(\frac{Ff + FI + Fcs}{3} \right)$$

Donde:

- VSu** = Valor del terreno urbano (Valor del suelo).
- S** = Superficie del terreno.
- P**
= Precio del suelo, expresado en el **Mapa No. 7: Valoración del suelo urbano.**
- I**
= Factor de inflación anual, que se mantendrá en uno (1), para el bienio 2020 – 2021.
- Fcs** = Factor de constructibilidad (terreno edificable).
- Ff** = Factor de relación Frente – fondo.
- FI** = Factor de localización (ubicación) en la manzana.

Cuando el terreno tiene **una afectación total** según el factor de edificabilidad se aplicará las siguientes formulas según el caso de afectación:

- a) Terreno no edificable

$$VSu = S * P * I * \left(\frac{Ff + FI + Fc1}{3} \right)$$

- b) Terreno edificable con restricciones

$$VSu = S * P * I * \left(\frac{Ff + FI + Fc2}{3} \right)$$

Donde:

- VSu** = Valor del terreno urbano (Valor del suelo).
- S** = Superficie del terreno.
- P** = Precio del suelo, leído en el **Mapa No. 7: Valoración del suelo urbano.**
- I**
= Factor de inflación anual, que se mantendrá en uno (1), para el bienio 2020 – 2021.
- Ff** = Factor de relación Frente – fondo.
- FI** = Factor de localización (ubicación) en la manzana.
- Fc1** = Factor de constructibilidad (terreno no edificable).

Fc2 = Factor de constructibilidad (terreno edificable con restricciones).

Cuando el terreno tiene **una afectación parcial o una combinación de afectaciones** según el factor de edificabilidad se aplicará la siguiente fórmula según los casos se presenten:

$$VSu = Se * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fcs}{3} \right) + Sne * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc1}{3} \right) + Ser * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc2}{3} \right)$$

Donde:

$$Se * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fcs}{3} \right) = \text{Porción de terreno edificable}$$

$$Sne * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc1}{3} \right) = \text{Porción de terreno NO edificable}$$

$$Ser * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc2}{3} \right) = \text{Porción de terreno edificable con mejoras}$$

VSu = Valor del terreno urbano (Valor del suelo).

Se = Porción de superficie del terreno edificable.

Sne = Porción de superficie del terreno NO edificable.

Ser = Porción de superficie del terreno edificable con mejoras.

P = Precio del suelo, leído en el **Mapa No. 7: Valoración del suelo urbano.**

I

= Factor de inflación anual, que se mantendrá en uno (1), para el bienio 2020 – 2021.

Ff = Factor de relación Frente – fondo.

Fl = Factor de localización (ubicación) en la manzana.

Fc1 = Factor de constructibilidad (terreno no edificable).

Fc2 = Factor de constructibilidad (terreno edificable con restricciones).

Fcs = Factor de constructibilidad (terreno edificable).

De haber mayor número de combinaciones de afectación / no afectación, se procederá de igual forma sumando las partes proporcionales según la fórmula general siguiente:

$$VSu = \sum \left[Se * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fcs}{3} \right) \right] + \sum \left[Sne * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc1}{3} \right) \right] + \sum \left[Ser * P * I * \left(\frac{Ff + Fl + Fc2}{3} \right) \right]$$

Artículo 9.- Aplicación de Factores al terreno. -

Los factores que en la actualidad constan en la ficha predial urbana y que deben ser aplicados, se calcularán de la siguiente manera:

Factor por Constructibilidad del suelo (Fc): De acuerdo a las disposiciones constantes en la Ordenanza 031-2017 de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, se han registrado las condiciones de Edificabilidad, establecidos en los artículos: 48, 49, 50, 51 y demás pertinentes, que permiten establecer las siguientes definiciones:

Terreno edificable: es aquel que no cuenta con ninguna afectación para su edificación.

Terreno edificable con restricción: Es aquel terreno con condición de riesgo mitigable, definido por la Dirección de Seguridad y Riesgos, en el cual se puede mitigar a través de la obra civil, permitiendo la implantación de edificaciones y actividades de acuerdo a la Zonificación existente del sector, siempre y cuando las obras de mitigación sean aprobadas por la Dirección de Gestión Territorial y la Dirección de Seguridad y Riesgos.

Terreno no edificable: Son áreas con condición de riesgo no mitigable como aquellas con pendientes mayores a 27 grados (50%), áreas dispuestas a riesgo volcánico, de inundación, con susceptibilidad de movimientos de remoción en masa, de deslizamiento o localizadas en fallas geológicas.

Estas condiciones corresponden a lo contenido en el **Anexo 2** Mapa N°. 4: Áreas de afectación-GADMUR 2019, y en el **Anexo 3** Mapa N° 5: Edificabilidad por afectaciones-GADMUR 2019 (lahares, protección natural y redes de alta tensión).

Los factores que se aplicarán se expresan en el siguiente cuadro No 1:

CUADRO NO. 1

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN	FACTOR APLICAR
EDIFICABLE	Terreno disponible totalmente	Fcs=1,00
EDIFICABLE CON RESTRICCIÓN	Terreno edificado, vulnerable a riesgos por posibles Lahares (LAH).	Fc2=0.95
NO EDIFICABLE	Terreno que se encuentre en zonificación protección natural, vulnerable a riesgos de posibles Lahares, Redes de Energía del Sistema nacional interconectado: PN, RE, (LAH + PN), (LAH + RE)	Fc1=0.90

El área o porcentaje de terreno edificable, edificable con restricción, y no edificable, correspondiente a cada lote, debe ser proporcionado en forma clara y específica por la Dirección de Gestión Territorial en coordinación con la Dirección de Seguridad y Riesgos, mediante Ordenanza, mapa aprobado por la autoridad competente, o informe técnico suscrito por la autoridad responsable. Información que deberá constar en el certificado de normas particulares emitido por la Dirección de Gestión Territorial.

En los informes técnicos emitidos por la Dirección de Gestión Territorial, de aprobación de subdivisiones, urbanizaciones, integraciones parcelarias, reestructuraciones parcelarias y declaratorias de propiedad horizontal o sus reformas, deberán constar los porcentajes o áreas de: terreno edificable, edificable con restricción, y no edificable, correspondiente a cada lote o alícuota creada o resultante de cualquiera de los actos administrativos antes detallados.

- a) **Factor por Relación geométrica: Frente / fondo del terreno.** - En base a las condiciones del mapa Geomorfológico del territorio del Cantón Rumiñahui, se establece que el *área urbana* se asienta sobre un territorio colinado (colinas de geografía alargada), lo que determina que la morfología de los terrenos (Lotes), tengan una relación Frente – Fondo adecuada para su edificabilidad hasta una relación 1:5, los factores asignados para las relaciones mayores y menores se expresan en el cuadro No 2.

CUADRO NO. 2

ÁREA DE LOTE en m ²	Mayor 0,4 y Menor a 1:1	Desde 1:1 Hasta 1:5	Entre 1:4 Y 1:5	Relación 1:06
1 en Adelante	0,8	1.0	1.0	0.95

- b) **Factor por localización dentro de la manzana.** - Los terrenos adquieren mayor o menor condición de edificabilidad y rentabilidad en función a su localización. Los factores que se aplicaran son los que se expresan en el siguiente cuadro No3.

CUADRO NO. 3

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTOR
EN CRUZ	Terreno que de manera general expresa una geometría definida por el acceso a las cuatro vías	0.80
INTERIOR	Terreno que se localiza al final de un pasaje.	0.85
TRIANGULAR	Terreno con geometría triangular definido por tres vías	0.90
EN CALLEJÓN	Terreno que se ubica en la parte interior de la longitud de un pasaje	0.90
EN L	Terreno cuyo vértice interior gira más o menos a 90 grados para dar lugar salida y/o acceso a otra vía	0.90
EN T	Terreno que, teniendo frente a dos vías, tiene un acceso lateral edificable o no, a una tercera vía	0.90
INTERMEDIO	Se localiza en los puntos más o medios de la longitud de la manzana	0.95
INTERMEDIO CON DOS FRENTE	Terreno cuyos frentes dan salida a dos vías	0.95
MANZANERO INTERIOR	Terreno que de manera general expresa una geometría triangular con acceso total por un solo frente	0.95
MANZANERO TOTAL	Terreno limitado por cuatro vías	1.00
ESQUINERO	Tiene frente a dos calles	1.00
EN CABECERA	Se localiza en todo el frente de la manzana	1.00

SECCIÓN II VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 10.- Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos.

- c) La tabla de valores de agregación de Valor de los elementos constructivos, es el resultado de realizar presupuestos de obra de los diferentes sistemas constructivos existentes en el Cantón Rumiñahui, con información de análisis de precios unitarios y estudio de presupuestos de obra, que permitieron efectuar la relación a metro cuadrado de construcción por cada rubro edificado, para estructurar la tabla de valores de agregación, que se expresa en el **Anexo 5**, de la presente Ordenanza.

Artículo 11.- Valor Unitario del metro cuadrado de construcción.

Para determinar el valor unitario del metro cuadrado (m²) de construcción, se establece por la sumatoria de los valores unitarios de cada elemento registrado en la variable descripción de las construcciones establecida en la ficha predial que se refieren a Estructura, Acabados e Instalaciones, que tienen relación directa con la tabla de agregación de valores.

El Valor por metro cuadrado obtenido, corresponde al Valor de reposición o nuevo.

Artículo 12.- Valoración de la Construcción.

Para obtener el valor de un bloque edificado, se aplicará la siguiente fórmula

$$VC = Se \times VU \times Ftc$$

Donde:

- VC = Valor de la construcción.
Se = Superficie del Bloque edificado
VU = Valor Unitario expresado en USD por m² de construcción.
Ftc = Factor total de corrección por estado de conservación

Artículo 13.- Aplicación de factores a la construcción. –

Los factores de corrección del valor Unitario por metro cuadrado (m²) de construcción por la edad de la edificación y por el estado de conservación y mantenimiento de la unidad se calcularán de la siguiente manera:

Factor edad. - El factor edad corresponde a la depreciación calculada en función de la vida útil de los materiales empleados en Estructura, Paredes o mampostería y Cubierta que se expresan en el **Anexo 4** de la presente Ordenanza.

El detalle del cálculo de la depreciación por la vida útil de los materiales de construcción a aplicar se detalla en la memoria técnica del estudio.

- a) **Factor estado de conservación y mantenimiento.** - El estado de conservación comprende el grado de mantenimiento de las condiciones físicas de la construcción referidas a elementos de la estructura, mampostería, acabados e instalaciones.

En función del estado de conservación se pueden establecer las siguientes clases, denominaciones y calificaciones:

Muy Bueno: El inmueble no requiere reparaciones en su estructura, acabados e instalaciones. Esta clase generalmente son aplicables a construcciones nuevas o aquellas que no han sobrepasado la edad de 3 años.

Bueno: El inmueble requiere reparaciones de poca importancia en su estructura, mampostería, pisos, cubierta y acabados en general. Esta clase indica que existe un control y cuidado de las condiciones físicas de la construcción.

Regular: El inmueble requiere reparaciones de alguna importancia tanto en su estructura como en los enlucidos, pisos e instalaciones.

Malo: El inmueble requiere reparaciones importantes en acabados, instalaciones y en especial en su estructura, presentando un marcado deterioro de la construcción.

Los factores a aplicar se expresan en el siguiente cuadro No 4:

Obsoleto: El inmueble requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como cubiertas, cerchas, paredes, pisos y contrapisos.

CUADRO NO. 4

ESTADO	FACTOR DE CONSERVACIÓN
OBSOLETO	0,15
MALO	0.30
REGULAR	0.60
BUENO	0.80
MUY BUENO	1.00

La fórmula a aplicar para corregir el valor Unitario por m² de construcción por la edad de la edificación y por el estado de conservación y mantenimiento se expresa en la siguiente fórmula:

$$F_{tc} = \frac{\frac{(FeCol + FePared \text{ o } Mamp. + FeCub)}{3} + FCons}{2}$$

En donde:

F_{tc}

= Factor total de corrección por estado de conservación y edad de la edificación

FeCol = Factor edad columnas

FePared o Mamp. = Factor edad Mampostería

$FeCub = \text{Factor edad Cubierta}$
 $FCons = \text{Factor de conservación}$

Artículo 14.- Valoración de edificaciones de uso especial. – Los valores establecidos en el cuadro de agregación de valor por m² de construcción, son determinados para uso habitacional (residencial), el mismo que es la base para ajustar el valor de una unidad arquitectónica que este destinada a otros usos y empleo de tecnología actualizada, definidos como especiales en: Bancos, Centros Comerciales, Distribuidoras de Vehículos, Centros de Salud (Hospitales), Centros educativos en 2 pisos o más de altura, y Gasolineras.

El factor de mayoración a aplicar corresponde a la sumatoria de: su estructura, instalaciones técnico mecánicas, hidráulicas, sanitarias, circuitos cerrados de Tv, sistemas contra incendios, sistemas de comunicación (voz y datos) y otros elementos tecnológicos con los que cuentan este tipo de las unidades, los que constituyen elementos adicionales o complementarios a la generalidad de unidades habitacionales (Casas Residenciales), definidas en el presente estudio.

El factor a aplicar por el uso se define en el cuadro No 5.

CUADRO NO. 5

USO DE LA UNIDAD ARQUITECTÓNICA	FACTOR TOTAL DE MAYORACIÓN
Residencial	1,00
Gestión municipal y provincial	1,05
Centros educativos (mayor a 2 piso)	1,15
Cuerpo de bomberos	1,20
Complejos recreativos	1,20
Distribuidoras de vehículos	1,20
Fuerte militar	1,20
Centros comerciales	1,25
Centros de salud (hospitales)	1,25
Hoteles y Hosterías	1,25
Gasolineras	1,25
Bancos	1,30
Instalaciones Industriales	1,30

**CAPÍTULO III
VALORACIÓN RURAL
SECCIÓN I
VALORACIÓN DEL SUELO RURAL**

Artículo 15.- Mapa del Valor del Suelo Rural. -Es el Mapa del Valor del Suelo Rural por hectárea y el respectivo Valor por m² para predios rurales menores a 10.000,00 m² (Una hectárea), el mismo que es el resultado de los estudios, investigaciones y análisis de las Condiciones agronómicas que se relacionan directamente con la textura, profundidad efectiva, drenaje, nivel de fertilidad y la acides del suelo, y se expresan en las ocho clases de tierra establecidos en el manual de USDA (Departamento de Agricultura de

los Estados Unidos), valido y aplicable en nuestro País. El mapa se halla en el Anexo 4 Mapa N° 14: Valoración del suelo rural para el bienio 2020-2021.

La asignación de puntajes para identificar y definir la Clasificación Agrologica es la establecida a continuación, en el cuadro No.6.

CUADRO NO. 6

ESCALA DE VALORES DE PUNTAJE POTENCIALES SEGÚN ESTUDIOS REALIZADOS	
CLASE DE SUELO	PUNTAJE ASUMIDO POR CLASE DE SUELO
PRIMERA I	74,00
SEGUNDA II	61,50
TERCERA III	51,00
CUARTA IV	42,00
QUINTA V	33,00
SEXTA VI	24,00
SÉPTIMA VII	14,00
OCTAVA VIII	4,50

El comportamiento climatológico, estructura altitudinal s.n.m., régimen térmico; precipitación y humedad edáfica; expresadas en las Zonas Bioclimáticas, se integran con las Zonas de Clasificación Agrológica del Suelo obteniendo el mapa de Zonas Homogéneas por clasificación Agrológica del Suelo y Características Bioclimáticas, que se sintetiza en el cuadro No 7.

CUADRO NO. 7

CLASE DE SUELO	ZONAS BIOCLIMÁTICAS	ZONAS HOMOGÉNEAS POR CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DEL SUELO Y CARACTERÍSTICAS BIOCLIMÁTICAS
III	A, B	III-A; III-B;
IV	A, B, C	IV-A; IV-B; IV-C
V	A, B, C, D, E	V-A; V-B; V-C; V-D; V-E
VI	A, B, C, D, E	VI-A; VI-B; VI-C; VI-D; VI-E
VII	A, B, C, D, E	VII-A; VII-B; VII-C; VII-D; VII-E
VIII	A, B, C, D, E	VIII-A; VIII-B; VIII-C; VIII-D; VIII-E

Con las investigaciones, análisis y procesamiento de la información de precios de la tierra rural, relacionados con los aspectos técnicos expresados en cuadros antes indicados, se ha definido el Mapa de Valor del Suelo

Rural por hectárea, y el valor de la tierra por m² para terrenos inferiores a 1 hectárea, expresados en el Anexo 4 Mapa N° 14: Valoración del suelo rural para el bienio 2020-2021 de la presente Ordenanza

Artículo 16.- Valoración del suelo rural.

Para obtener la valoración del suelo rural se aplicará la siguiente fórmula:

$$VS = ((Vz1 \times Az1) + (Vz2 \times Az2) + (Vz3 \times Az3) + \dots + (Vzn \times Azn)) \times (Ft \times Fd)$$

En donde:

- VS = Valor del Suelo Rural.
- Vz1 = Valor de la Zona Geoeconómica 1
- Vn = Valor de la Zona Geoeconómica n.
- Az1 = Área de la Zona Geoeconómica 1
- Azn = Área de la Zona Geoeconómica n
- Ft = Factor Tamaño del predio rural
- Fd = Factor Destino Económico del predio rural.

Artículo 17.- Factores de corrección. -Los factores de corrección del valor establecido en el Mapa del Valor del Suelo Rural, son los siguientes:

- Ft = Factor Tamaño del predio rural
- Fd = Factor Destino Económico del predio rural.

Los mismos que se detallan en los cuadros siguientes:

FACTOR TAMAÑO TERRENOS MAYORES A UNA HECTÁREA

CUADRO NO. 8

RANGOS DE SUPERFICIE (Ha.)		FACTOR
DESDE	HASTA	
1	2,5	1
2,50001	5	0,955
5,00001	10	0,910
10,00001	15	0,865
15,00001	20	0,820
20,00001	30	0,775
30,00001	40	0,730
40,00001	50	0,685
50,00001	75	0,640
75,00001	100	0,595
100,00001	150	0,550

FACTOR TAMAÑO DE TERRENOS MENORES A UNA HECTÁREA

CUADRO NO. 9

RANGOS DE SUPERFICIE (m ² .)		FACTOR
DESDE	HASTA	
1	250	1,2
250,01	500	1,18
500,01	750	1,16
750,01	1.000,00	1,14
1.000,01	1.250,00	1,12
1.250,01	1.500,00	1,1
1.500,01	2.000,00	1,08
2.000,01	2.500,00	1,06
2.500,01	5.000,00	1,04
5.000,01	7.500,00	1,02
7.500,01	10.000,00	1

150,00001	200	0,505
200,00001	EN ADELANTE	0,460

Factor destino económico (USO).

CUADRO NO. 10

DESTINO ECONÓMICO /USO	FACTOR
PREDIO	
USO ESPECIALES	1,00
BODEGAS	1,10
COMERCIAL	1,10
DEPORTIVO	1,10
GASOLINERAS	1,10
TURÍSTICO	1,10
INDUSTRIAL	1,10
RECREACIONAL	1,10
VIVIENDA	1,10
FLORÍCOLA	1,05
AGRÍCOLA	1,00
BIOACUÁTICO	1,00

EDUCACIÓN	1,00
GANADERO	1,00
HIDROCARBURÍFERO	1,00
MINERO	1,00
OTROS	1,00
FORESTAL	0,70
PROTECCIÓNECOLÓGICA	0,50

Usos Especiales: corresponden a otros usos no contemplados en la presente tabla.

Artículo 18.- Cálculo del avalúo del lote de terreno. - Para la determinación del avalúo individual del predio rural, a partir del Valor establecido en el respectivo polígono de Valor por hectárea de terreno del Mapa N° 14:

Valoración del suelo rural para el bienio 2020-2021), se aplica la siguiente fórmula matemática:

$$VSr = ((Vz1 \times Az1) + (Vz2 \times Az2) + (Vz3 \times Az3) + \dots + (Vzn \times Azn)) \times (Ft \times Fd)$$

En donde tenemos las acepciones siguientes:

VSr = Valor del Suelo Rural.

Vz1 = Valor de la Zona Geoeconómica 1

Vn = Valor de la Zona Geoeconómica n.

Az1 = Área de la Zona Geoeconómica 1

Azn = Área de la Zona Geoeconómica n

Ft = Factor Tamaño del predio rural

Fd = Factor Destino Económico del predio rural.

SECCIÓN II VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN RURAL

Para la valoración de la construcción rural, se aplicará lo dispuesto para las construcciones de carácter urbanas establecidas en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 19. – 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 lo que se da inicio al debido proceso 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.

Artículo 20.- Reclamos y Recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en la normativa vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Actualización de avalúo. - La Dirección de Avalúos y Catastros, en forma obligatoria, realizará estudios, investigaciones u homologaciones que permitan la actualización de la información del sistema valorativo urbano y rural.

SEGUNDA.- Del ingreso de predios y construcciones de años anteriores. - En los casos de ingreso al catastro de predios y construcciones creados en años anteriores, solo para efectos tributarios, la valoración se calculará en función de las ordenanzas vigentes a los años correspondientes.

TERCERA.- Documentos anexos.- Forman parte de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:

Anexo No. 1 Mapa N° 7: Valoración del suelo urbano para el bienio 2020 – 2021

Anexo No. 2 Mapa N°. 4: Áreas de afectación- GADMUR 2019

Anexo N. 3 Mapa N° 5: Edificabilidad por afectaciones-GADMUR 2019 (lahares, protección natural y redes de alta tensión).

Anexo 5: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los Valores de las Transacciones de los Terrenos y/o predios que superen al Valor constante en el **Plano de Valor del Suelo Urbano** (Anexo No 1) y **Tablas de agregación de valor de las construcciones**, establecida en el (Anexo No 2) de la presente Ordenanza, para el bienio 2020 – 2021, mantendrán su valor de transacción para el cálculo de la base imponible.

SEGUNDA. - La Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Rumiñahui, deberá ingresar al sistema de catastral, las Obras consideradas como Mejoras Adheridas al predio, como son: Cerramientos, Muros, Cisternas, Piscinas, Patios encementados, Vías adoquinadas, Jardines, Caminerías, y otras obras, construidas y verificables en el sitio, en un bien inmueble sea Unipropiedad o Propiedad Horizontal, elemento que debe reflejarse en la información valorativa del inmueble urbano y/o rural; estos elementos son diferentes a los bloques constructivos, que se levantan con la ficha predial del bien inmueble.

Para los bienes inmuebles que fueron sujetos del ingreso de mejoras adheridas a la propiedad hasta diciembre de 2019, se procederá de la siguiente forma: del avalúo de la construcción a diciembre de 2019 más el monto de mejoras registrado en el Catastro hasta diciembre 2019, se restará el nuevo avalúo de la construcción calculado a enero 2020, el resultado de dicha operación, será el nuevo valor de mejoras adheridas a la propiedad que se registrará en el Catastro Municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguense todas las normas legales de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden conformidad con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- En particular, deróguense las siguientes ordenanzas:

- a) La Ordenanza Municipal 028-2014 de Catastro y Valoración de Predios y Aplicación de los Impuestos Prediales Urbano y Rural en el Cantón Rumiñahui, publicada en Registro Oficial N° 402, de 22 de diciembre de 2014;
- b) Ordenanza Municipal 030-2015, reformativa a la Ordenanza catastral y valoración de predios y aplicación de los impuestos prediales Urbano y Rural en el Cantón Rumiñahui, publicada en el Registro Oficial 685 del 05 de febrero de 2016;
- c) Ordenanza Municipal No. 015-2016, que contiene la Segunda reforma a la Ordenanza No. 028-2014 catastral y valoración de predios y aplicación de los impuestos prediales urbano y rural, publicada en el suplemento 5 del Registro Oficial N° 913 de 30 de diciembre de 2016; y,
- d) Ordenanza Municipal 021-2017 que contiene la tercera reforma a la Ordenanza No. 028-2014 catastral y valoración de predios y aplicación de los impuestos prediales urbano y rural, publicada en Registro Oficial, Edición Especial N° 179 de 28 de diciembre de 2017.

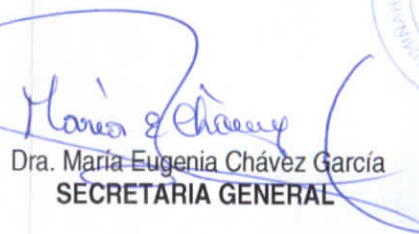
DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La Ordenanza Catastral de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales en el Cantón Rumiñahui entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2020, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los veinte y tres días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE



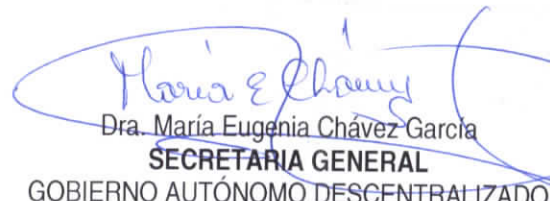
Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL



MECHG/GSZV
23.12.2019

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 23 de diciembre de 2019.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria de 20 de diciembre de 2019 (Resolución No. 2019-12-132), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 23 de diciembre de 2019 (Resolución No. 2019-12-135). LO CERTIFICO.-

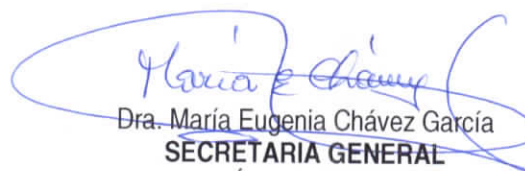


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 23 de diciembre de 2019.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui que **ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.




Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



SANCIÓN

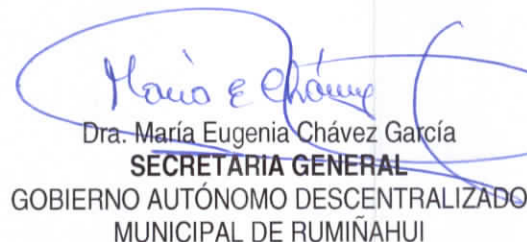
Sangolquí, 23 de diciembre de 2019.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA CATASTRAL DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021 EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI** en la fecha antes indicada. Sangolquí, 23 de diciembre de 2019.- **LO CERTIFICO.**-



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/GSZV
23.12.2019