



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGISTRÁN EN EL BIENIO 2016-2017

Exposición de motivos:

La realidad económica de crisis del país ha generado una serie de inconvenientes en todos los sectores productivos y poblacionales, lo que ha puesto en riesgo la estabilidad productiva y generación de empleo, falta de circulante, provocando un estado de inestabilidad social-económica.

En atención a la solicitud de la Corporación Núcleo de Floricultores de Cayambe y Regional Norte de fecha 12 de febrero del 2016, en la que manifiestan: **"se realice una revisión por metro cuadrado de invernadero ya que el valor de la ordenanza no es real"** y es a partir de esta petición es que se realizaron una serie de actividades y entre ellas reuniones, inclusive se hizo una visita de campo a una de las plantaciones. Así como una serie de reuniones con entidades públicas como SIGTIERRAS.

Con fecha 2 de julio del 2016, en una reunión de trabajo entre las autoridades del GADIPMC y los directivos de la Corporación Núcleo de Floricultores de Cayambe y Regional Norte, se acuerda: revisar los valores del cuadro donde constan las mejoras adheridas al predio, las mismas que son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción, donde se establecen los valores en dólares por metro cuadrado de mejoras, en la columna INVERNADEROS.

Con fecha 17 de junio del 2016, mediante oficio S/N con trámite 0007119, el Centro Agrícola de Cayambe ingresa oficio donde menciona que **"...en unidad con todos los ganaderos y agricultores abajo firmantes solicitamos a usted de la manera más comedida, se digno autorizar a quien corresponda la inspección y re avalúo de los predios debido a que existen incongruencias en la valoración de los mismos, tanto en el predio del terreno como de las construcciones y cultivos..."**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Considerando:

Que, de conformidad con lo previsto en el Art. 494 del COOTAD, corresponde a las municipalidades y distritos metropolitanos mantener actualizados los catastros de predios urbanos y rurales y que dichos bienes e inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado en los términos establecidos en este Código;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Que, el art. 496 del COOTAD contempla la actualización del avalúo y de los catastros para lo que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural de cada bienio;

Que, el art. 31 de la Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales que regirán en el bienio 2016-2017, indica que dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses;

Que, el día 4 de Agosto de 2016 mediante oficio Nro.473-2016-DA-GADIPMC la Alcaldía del cantón Cayambe solicita se *emita un informe técnico de ajuste de acuerdo a lo solicitado y las propuestas definidas en el acta firmada entre el GADIP del Municipio y el Núcleo de Floricultores;*

Que, las mejoras adheridas al predio son instalaciones u obras de infraestructura que representan una inversión en el mismo con el fin de mejorar sus niveles de seguridad, productividad, funcionalidad, aprovechamiento del espacio, intensificación e incorporación de valor agregado, es que la valoración de los invernaderos consistió en calcular el precio de la construcción al valor actual del material predominante de la estructura que soporta dicho invernadero;

Que, para proceder con la actualización del valor de inicio estimado para los invernaderos, se ha procedido a ajustar los costos de aquellos materiales necesarios para la construcción " invernadero", obteniendo así un valor base por metro cuadrado por cada tipo de invernadero para lo que se ha seguido los siguientes pasos:

PASO 1: Parámetros a ser identificados

Registro de los siguientes datos:

- Área del invernadero (m²).
- Material de construcción del invernadero (metal o madera).
- Estado del invernadero (bueno, regular o malo).

PASO 2: Costo del invernadero

Considerando el tipo de material predominante de la estructura que soporta el invernadero, se valora con la aplicación de un presupuesto y los Análisis de Precios Unitarios con fórmulas



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

sistemáticas de algoritmos matemáticos para calcular el costo por m² de construcción, siendo los precios unitarios nuevamente investigados conjuntamente con el GAD y actualizados a la fecha de generación de este informe a manera de ejemplo de aplicación de valoración de invernaderos:

- Área de la mejora: 10.000 m²
- Tipo de invernadero: Metal
- Estado del invernadero: Bueno
- Costo Unitario de Metal: 7.63 USD/m²
- Costo Total: 7.63 usd/m² x 10.000 m²
- Costo Total: 76.300 USD

1.1. ALGORITMOS PARA VALORAR MATERIALES DE INVERNADEROS

Resultado de la actualización y del proceso antes referido se elaboró un presupuesto de obra y Análisis de Precios Unitarios aplicado con fórmulas sistemáticas para valorar los materiales predominantes en los invernaderos, conforme la metodología aplicada alcanzado los siguientes resultados por material:

Cod.	ESTRUCTURA	PARED	CUBIERTA	ESTADO	Valor (m ²) \$USD
Metal Tipo 1	Metal	Plástico	Plástico	Bueno	7.63
Metal Tipo 2	Metal	Plástico	Plástico	Malo-Regular ¹	5.50
Madera Tipo 1	Madera	Plástico	Plástico	Bueno	4.58
Madera Tipo 2	Madera	Plástico	Plástico	Malo-Regular	3.50

Los algoritmos matemáticos utilizados son:

Si el material de la mejora es METAL T1 y el estado bueno seleccione:

$$V_{LM,METAL} = ((C_{concretera} + C_{Soldadora})K3 + (1C_{Soldador})K3 + ((C_{Correa\ tipo\ G200x50x15x3} * K22)) + V_{UP,PLASTICO} + V_{UC,PLASTICO}) * k135$$

Si el material de la mejora es METAL T2 y el estado malo o regular seleccione:

¹ Se considera un estado MALO o REGULAR a partir de los 5 años de edad del invernadero, tiempo en el cual se necesita realizar el recambio del plástico.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

$$V_{UMMETAL} = \left((C_{uconcretera} + C_{uSoldadora})K3 + (1C_{uSoldador})K3 \right. \\ \left. + ((C_{uCorrea\ tipo\ G200x50x15x3} * K22)) + V_{UPPLASTICO} + V_{UCPLASTICO} \right) * k136$$

Si el material de la mejora es MADERA T1 y el estado bueno seleccione:

$$V_{UMMADERA} = (V_{UMMADERA1} + V_{UPPLASTICO} + V_{UCPLASTICO}) * k137$$

Si el material de la mejora es MADERA T2 y el estado malo o regular seleccione:

$$V_{UMMADERA} = (V_{UMMADERA1} + V_{UPPLASTICO} + V_{UCPLASTICO}) * k138$$

**1.2. ALGORITMO PARA VALORAR MATERIALES DE MEJORAS PARA USO PECUARIO
(Establos, salas de ordeño, y galpones avícolas)**

HORMIGÓN

$$V_{UMHORMIGON} = (V_{UMHORMIGON} + V_{UPLADRILLO\ BLOQUE} + V_{UCASBESTO}) * k139$$

PIEDRA

$$V_{UMPIEDRA} = (V_{UMHORMIGON} + V_{UPLPIEDRA} + V_{UCASBESTO}) * k139$$

LADRILLO O BLOQUE

$$V_{UMLADRILLO\ BLOQUE} = (V_{UMHORMIGON} + V_{UPLADRILLO\ BLOQUE} + V_{UCASBESTO}) * k139$$

MADERA

$$V_{UMMADERA} = (V_{UMMADERA} + V_{UPLADRILLO\ BLOQUE} + V_{UCASBESTO}) * k139$$



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

METAL

$$V_{UMMETAL} = (V_{UMACERO} + V_{UMPLADRILLO BLOQUE} + V_{UMCASABESTO}) * k139$$

ADOBE TAPIAL

$$V_{UMADOBE TAPIAL} = (V_{UMMADERA1} + V_{UMPLADOBE TAPIAL} + V_{UMCASABESTO}) * k139$$

BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA

$$V_{UMBAHAREQUE-CAÑA REVESTIDA} = (V_{UMMADERA1} + V_{UMPLAMADERA} + V_{UMCASABESTO}) * k139$$

CAÑA

$$V_{UMCAÑA} = (V_{UMPLAMADERA} + V_{UMCASABESTO}) * k135$$

1.3. CONSTANTES UTILIZADAS PARA VALORAR MEJORAS

K135 = Rendimiento para mejora invernadero metal T1	0,1390
K136 = Rendimiento para mejora invernadero metal T2	0,1002
K137 = Rendimiento para mejora invernadero madera T1	0,1195
K138 = Rendimiento para mejora invernadero madera T2	0,0913
K139 = Rendimiento para mejoras de uso pecuario	0,50

A considerar:

La constante para el rendimiento del valor de la mejora invernadero (tipo) siendo el material de la construcción metal T1, T2 o madera T1, T2; toma como referencia 1,00 m² de estructura y 6,00 a 13,00 m de largo de pared; por consiguiente el factor "k" aplicado a las mejoras es la unidad de metro cuadrado a construir dividido para la superficie del ancho de metro lineal de mejora.

La constante para el rendimiento del valor de las mejoras uso pecuario tipo (establo de ganado mayor, establo de ganado menor, galpón avícola y salas de ordeño); toma como referencia 1,00 m² de estructura y 2,00 m de largo de pared; por consiguiente el factor "k" aplicado a las mejoras es la unidad de metro cuadrado a construir dividido para la superficie del ancho de metro lineal de mejora.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

1.4. ADICIÓN DE AGREGACIONES EN LA LEYENDA CANTONAL

Como parte del proceso de ajuste de la valoración, se incluirá en cada una de las zonas agroeconómicas homogéneas 4 agregaciones que tendrán una valoración por metro cuadrado.

En estas agregaciones se incluirán todos aquellos predios que sean fraccionados y cuya superficie no supere los 1000 metros cuadrados.

Las agregaciones que se aumentan a la leyenda cantonal son: UAA_1: \$USD 6,50/m², UAA_2: \$USD 12/m², UAA_3: \$USD 15/m², UAA_4: \$USD 20/m², UAA_5: \$USD 6/m²;

Que, el procedimiento técnico descrito, detalla las actividades realizadas para el ajuste de la valoración masiva de tierras rurales, mediante el aprovechamiento y uso de las herramientas informáticas y técnicas que facilita el sistema SINAT, a través un proceso de actualización eficiente y objetivo que garantiza la aplicación de una política tributaria justa, equitativa y progresiva, en cumplimiento de expresas disposiciones legales previstas en el COOTAD y bajo los criterios metodológicos antes descritos, de los cuales se desprende el valor ajustado para invernaderos y establos;

Que, en consecuencia y para que el ajuste de sustentación al valor de mercado de las mejoras y de las agregaciones descritas anteriormente se incorpore como nuevo parámetro de valoración;

Que, la Municipalidad debe disponer la sustitución en la Ordenanza del cuadro de valores en mejoras adheridas al predio que se encuentran en la Ordenanza de Aprobación de Zonas Homogéneas y de Valoración de la Tierras Rural, y la subsecuente Determinación, Administración y Recaudación de los impuestos a los predios rurales del cantón Cayambe;

En uso de sus facultades y atribuciones establecidas en el art. 264 inciso final de la Constitución de la República, en concordancia con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve expedir la siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016-2017

Art. 1.- En la parte pertinente del literal b) del artículo 13, hágase los siguientes cambios:

Sustitúyase el cuadro siguiente:

² UAA: Unidad Alterna Agro. Se incluyen en esta agregación todos aquellos predios que tienen una superficie menor a 1000 m² y cuyo uso ya no es el agrícola o pecuario.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS											
MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
ESTABLO GANADO MAYOR	96,85	96,85	100,86	80,72	89,21	48,88	34,48	61,16			
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
PISCINAS PISCÍCOLAS	11,01									11,01	
ESTANQUE O RESERVOIRIO	15,71										
INVERNADE ROS				7,83	13,95				13,95	7,83	
TENDALES	22,71										
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Por el cuadro que a continuación se detalla:

MEJORAS	VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS												
	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	48,43	48,43	50,43	40,17	44,93	26,70	19,51	14,05					
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	48,43	48,43	50,43	40,17	44,93	26,70	19,51	14,05					
SALA DE ORDEÑO	48,43	48,43	50,43	40,17	44,93	26,70	19,51	14,05					
GALPON AVICOLA	48,43	48,43	50,43	40,17	44,93	26,70	19,51	14,05					
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,01												
ESTANQUE O RESERVORIO	15,71								15,71				
INVERNADEROS									6,11	7,63	5,50	4,58	3,50
TENDALES	22,70												
PLANTA DE POSCOSECHA													

Art. 2.- En la parte final del literal a.1. del artículo 13 cuyo texto dice: "Anexo 1.- Mapa de Valor de la Tierra Rural", realícese el siguiente cambio:


Modifíquese la palabra "**Mapa**" por la palabra "**Mapas**"

Art. 3.- En la disposición transitoria tercera, en su parte pertinente replácese el año "**2015**" por el año "**2016**"

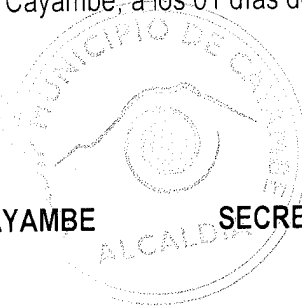
DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma a la Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, dominio web de la institución y en la Gaceta Municipal.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 01 días del mes de septiembre de 2016.

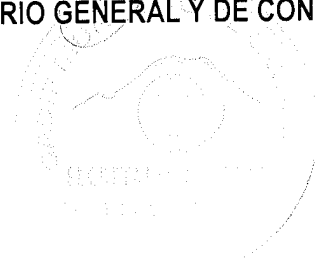

Msc. Guillermo Churuchumbi

ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE




Dr. Ulises Capelo

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Cayambe, 02 de septiembre del 2016 a las 10:00.- La presente Reforma a la Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones ordinarias llevadas a cabo los días 26 de agosto y 01 de septiembre del 2016, respectivamente. Lo certifico.


Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Cayambe, 02 de septiembre del 2016 a las 10:30.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Msc. Guillermo Churuchumbi, la **"REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2016-2017"**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción pertinente.


Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Cayambe, a 02 de septiembre de 2016 a las 11:00.- Analizada la presente Reforma a la Ordenanza, de conformidad con el artículo 322 del COOTAD, la **SANCIONO**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal, en el Portal Web de la municipalidad y en el Registro Oficial, conforme se especifica en el art. 324 del mismo cuerpo legal.- Cayambe, a 02 de septiembre del 2016.


Lic. Guillermo Churuchumbi Msc.
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE

RAZÓN.- Siento como tal que, el Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la presente Reforma a la Ordenanza que antecede.- Lo certifico.- Cayambe, a 02 de septiembre del 2016 las 11:20.


Dr. Ulises Capelo
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO