

**GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI**  
**DEPARTAMENTO DE O.P.**  
**RECEPCION DE DOCUMENTOS**

HORA **08 DIC 2023** No. **507**  
 08 H50

*[Firma]*  
**FIRMA**

**Chunchi**  
 GAD Municipal



Resol. No.- 098-RC-GADMCH  
 Chunchi, 27 de Noviembre del 2023

**GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI**  
**DPTO. DE RENTAS**  
**RECEPCION DE**  
**DOCUMENTOS**

Hora: **9:52**  
 N°: **086**  
 Fecha: **08-12-2023**

*[Firma]*  
**FIRMA**

**SEÑORES CONCEJALES.**

Abg. Byron Merchán. Mgs  
 Sra. Isabel Flores  
 Ing. Jesenia Moreano  
 Ing. Gabriel Andrade  
 Tec. Luis Morocho  
 Lic. Diego Espinoza

**PROCURADOR SÍNDICO.**  
**ASISTENTE TECNICO DE RENTAS**  
**JEFA FINANCIERA DEL GADMCH.**  
**DIRECTOR DE PLANIFICACION.**  
**ASISTENTE ADMINISTRATIVO DE SECRETARIA**  
**ANALISTA DE SISTEMAS INFORMATICOS**

Presente.

De mi consideración:

Luego de saludarles, me permito comunicarles que el Concejo Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de Noviembre del 2023, en el **CUARTO PUNTO** Conocimiento, análisis y de ser factible aprobación del Plano de Valor del suelo de los predios Rurales, Urbanos y Sectores Homogéneos para el BIENIO 2024-2025, contenido en el oficio N.001-CEAC-GADMCH-2023 de fecha 16 de noviembre, suscrito por la Lic. Jessica Reyes, Presidenta de la Comisión Especial de Avalúos y Catastros, **RESUELVE: Lic. Jessica Reyes.-** Manifiesta que han tenido varias reuniones de trabajo sobre valoración de los predios urbanos y rurales de los Sectores Homogéneos de las Cabeceras Parroquiales conforme dispone el **COOTAD** en el **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 y el **Art. 516.- Valoración de los predios rurales.** Los predios rurales 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 respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas. Se realizaron varias encuestas de campo sobre la valoración de los predios, de acuerdo a estas encuestas y como son nuestros respaldos también para eso se ha procedido a realizar los informes para eso le doy paso al compañero al Técnico Gabriel Andrade para que les pueda explicar cómo se hizo el procedimiento.- **Ingeniero Gabriel Andrade.-** Exponer sobre la valoración urbana rural o en su defecto sería aprobada el día de hoy esta valoración por el pleno del Concejo para posterior a esto realizar la Ordenanza Que Regula El Valor De Los Predios Urbanos Y Rurales Del Cantón Chunchi, ese es el objetivo

*[Firma]*

**GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI - DPTO. FINANCIER.**  
**RECEPCION DE DOCUMENTOS**

Hora: **0848** N°: **0752**  
 Fecha: **08-12-2023**

*[Firma]*  
**FIRMA**

*[Firma]*  
 Recibido  
 12-12-2023  
 P. J. Condor

*[Firma]*  
 Recibido  
 13-12-2023

*[Firma]*  
 Recibido  
 08-12-2023

*[Firma]*  
 Recibido  
 08-12-2023

*[Firma]*  
 Recibido  
 12-12-2023

*[Firma]*  
 Recibido  
 11-12-2023

*[Firma]*  
 Recibido  
 08-12-2023  
 9:53

hoy se va a presentar el plano de valor para su conocimiento y posterior de ser el caso su respectiva aprobación, como podemos ver en la pantalla tenemos dentro de la base legal y la norma técnica, nos habla dentro del COOTAD el artículo 495 y 496 sobre el avalúo de predios, **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. **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. Este artículo nos exige de forma obligatoria actualizar a todas las Municipalidades o Distritos Metropolitanos las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, dentro de la Norma técnica de catastros tenemos lo que es la valoración masiva con fines catastrales, fases de valoración masiva urbana esta tiene cinco fases, estas fases que menciona el artículo 41 es todas las fases que se ha venido desarrollando durante este año para poder obtener el valor de la valoración de los predios urbanos y rurales y el artículo 42 la valoración masiva rural, en el artículo 41 en la parte 1 en la determinación de extractos de la zona de estudio zonas homogéneas, qué quiere decir esto que dentro de la zona urbana se utiliza la cartografía temática para la valoración del plan de valores ponderación que no es más que la implantación de las redes de la estructura básica, redes de energía eléctrica, agua, alcantarillado, equipamientos urbanos, Salud, Educación, Seguridad, Recreativo, Otros Servicios, Recolección De Basura, Transporte, Telecomunicaciones, Accesibilidad Áreas Urbanas, Centros Administrativos y otros, dentro de esta cartografía lo que nos está explicando es que tenemos que tener en cuenta todas estas redes de infraestructura básica, equipamiento urbano y accesibilidad, dentro de todo esto tenemos que tener en cuenta para la ponderación y luego los resultados ya estableciendo por sectores zonas homogéneas es la primera determinación de extractos de la zona de estudio, ya les vamos a presentar un mapa de estas zonas homogéneas predios urbanos para que ustedes tengan una idea más clara, se



menciona que se debe tomar en cuenta servicios básicos, vías calidad de suelo, etcétera toda la información urbana que se tiene, en la segunda fase el estudio del mercado inmobiliario esto se realiza en base a encuestas alrededor de un 17% aproximadamente de toda la zona urbana del Cantón se ha realizado encuestas esto corresponde a 212 encuestados, con relación al precio por metro cuadrado, cuando hablamos de zona urbana es por metro cuadrado, cuando hablamos de zona rural es por hectárea, en la zona urbana tenemos esos datos el procesamiento de análisis y resultados que sería la tercera fase, ya tenemos prácticamente unos resultados en el sector urbano en base a las encuestas, y en base a la simulación que se ha realizado obtenemos como ustedes pueden ver en cinco sectores, estos son características similares del precio por metro cuadrado de acuerdo a las encuestas, se divide por sectores de acuerdo a la base de datos que se obtiene de las encuestas, hay que considerar los cuadros de cobertura de servicios accesibilidad lo que es agua potable, alcantarillado, si tienen todo esto va a haber una ponderación de resultados, no es el resultado que le dice un especulador qué dice mi terreno cuesta \$50,000, 200 metros cuadrados, eso se pondera en la simulación que se realiza o ya lo han realizado, porque yo cuando llegué ya lo habían realizado, y habían sacado estos resultados, los cuales estoy presentando al momento, aquí tenemos los cinco sectores con cobertura y déficit, el cuadro me dice todos los servicios que cuentan de la zona o los sectores, estos cinco sectores son la netamente la zona urbana, tenemos las zonas comerciales, todo eso se ingresa al sistema para la simulación, Luis no sé si me ayudas donde realizaron la simulación.- **Técnico Luis Morocho.** En el Cantón Chunchi tenemos cinco sectores homogéneos que dependen de la accesibilidad a los servicios públicos energía, agua potable, alcantarillado, servicio de equipamiento si estamos cerca de pronto de Escuelas, Unidades Médicas, Colegios, eso no sirve para sacar los sectores homogéneos de iguales características como vemos en el plano, aquí está también un cuadrado están catalogados los sectores homogéneos, para eso nos sirve las ponderaciones, no sirve para que el Señor Alcalde tome las decisiones en dónde estamos con déficit, estos cuadrillos que estamos presentando son donde tenemos déficit, nosotros vemos que del 100%, tenemos un 88.55 en el sector 1, en la red vial tenemos un 11.44 de déficit, en sí no es déficit porque aquí en Chunchi nos manejamos con vías asfaltadas, adoquinadas, lastradas y de tierra inclusive, nosotros llegaríamos a un 100% si tenemos una cobertura de asfalto, que ese es el valor de ponderación más alto, pero no sucede aquí en Chunchi, Chunchi no nos da para eso, por eso siempre vamos a tener un déficit ahí, dónde nos vamos a preocupar es en aceras y bordillos qué es nuestra competencia, en aseo y recolección de basura, como pueden ver en aceras y bordillos en el sector de color amarillo sector 5 tenemos una cobertura de 37.10% del 100% y un déficit del 62.90% esto se refiere a la Urbanización flores, este análisis se realizó de acuerdo al levantamiento de información y de acuerdo a las ponderaciones de los sectores homogéneos, esto no sirve para ver dónde invertir donde faltan las aceras y bordillos, en el sector 4 también tenemos un déficit del 17.20%, también puede ver que los sectores uno y dos están bien atendidos, que si ustedes ven es el 0%, 1.50 por ciento de déficit, no es nada con el 100%, en aseo y recolección de

basura tenemos un déficit en el Eudoro Flores porque no tenemos las vías adoquinadas, tenemos lastradas o de tierra, eso nos arrojó los valores estos de aquí de acuerdo al estudio de las zonas homogéneas, una vez determinado las ponderaciones, se determinó las zonas homogéneas conforme pueden ver aquí en el plano, tenemos el sector central que es de aquí de Chunchi que se refiere al parque, si ustedes revisan las tablitas que les pasé tenemos los valores que es lo que se va a aprobar, si ustedes ven en el sector 1, tenemos un valor de 93.92 en el bienio 2022 - 2023 y en el bienio 2024 - 2025, 117 con 34, hay un incremento de 23.42 dólares con relación al año anterior, este estudio como decía el compañero director de acuerdo a las encuestas de acuerdo al proceso de valoración que no es más que la mediana de toda la muestra que se tomó por cada sector nos arrojó estos valores como ustedes pueden ver, el sector 1 tiene 117 con 34, el sector 2, 108 con 71 tomarían esos valores actualmente, el sector 3, 99 dólares, el sector 4, 96 con 99, y el sector 5, 95 con 07, esos valores tomarían los sectores de la zona urbana, de igual manera se hizo el proceso en las cabeceras parroquiales, del muestreo se toma la mediana y de ahí nos arroja el resultado, en la zona urbana tenemos impositiva del 0.25 al 5 por 1000 y en la zona rural tenemos de 0.25 al 3 por 1000, en ese Rango viendo la equidad, el sector de aquí de Chunchi.- **Ingeniero Gabriel Andrade.**- Para el bienio 2024 2025 el cuadro de valoración es el siguiente, cómo podemos ver ese es el valor en dólares por hectárea, en Capsol 52,260 en el anterior bienio, bienio son 318.238 dólares por hectárea, podemos ver al lado derecho la diferencia de cada uno de ellos, en cada cabecera cantonal esos valores sí son considerables, hay que tratar de atenuar de acuerdo a las condiciones socioeconómicas de cada sector o cabecera parroquial, se ha considerado siete zonas homogéneas agro económicas que se distribuyen mediante una matriz, la primera está representada por la parroquia de Chunchi, las cuencas de los ríos Launag y otros los premios se encuentran relacionados a actividades pecuarias con una pendiente media y con buen acceso vial, la segunda zona se encuentra en el valle de Piñancay y sus alrededores en una zona agroecológica son favorables para el desarrollo de cultivos florícolas y frutales, la zona 3 área Noreste del cantón coincide con Gonzol en esta zona se concentra mayor parte de cereales pendientes medias buena accesibilidad, la falta de agua para riego impide el desarrollo agrícola, zona 4 la zona de páramos situado al sureste del cantón abunda vegetación de origen natural destinada a la conservación, la zona 5 ubicada en la parroquia de Compud y una parte de Llagos, mayoritariamente dedicada a la explotación de ganado vacuno, zona 6 está ubicada en la comuna de Joyagshí, zona de proximidad a la provincia del cañar por lo que existe una influencia al valor de la Tierra zona productora de leche del cantón, y la zona 7 en la parte central de la parroquia de Chunchi es la zona de mayor concentración ganadera de la parroquia, ahora sí vamos al plano de valor del suelo.- **Técnico Luis Morocho.**- Son siete zonas agroeconómicas que están determinados a la zona de cada sector, tenemos la parte central la parte de William Salazar zona 7, esa es la parte más representativa del cantón, por sus pastos que son caballería y ganadería, la zona 1 es en Launag, zona 2 en Gonzol, zona 3 parte de Gonzol, zona 4 son los páramos de Launag ahí predomina solamente la paja, zona árida del Cantón Chunchi, zona 5 parte de Compud



y Llagos, zona 6 la parte de Joyagshí, influye el valor porque colindamos con cañar, ya que los cañarejos han comprado terrenos en Joyagshí, ahí tienen la matriz de valor esta es la matriz base con la que se hizo los cálculos, para determinar los valores por predio, tenemos agregaciones de valor, hay área construida, área sin cobertura, banano, café, caña de azúcar, chaparral, ciclo corto, coníferas, maderales, forestales, diversos, frutales, frutales permanentes, semipermanentes, huertas, otros vegetales, otras áreas, otros cultivos, pastos, pastos naturales unidades alternativas al Agrario y vegetación natural, para determinar estos valores con las encuestas nos acercamos a todo el territorio llegamos al sitio en sí y preguntamos a los moradores del sector cuánto está valorado la hectárea del terreno, pero aparte de lo que preguntamos de lo urbano, tiene riego, si es chaparros decir si es que son laderosos con piedras, si es que siembran que no más es lo que siembran, todo eso se consideró para elaborar esta matriz eso es lo que ustedes van a revisar y si es factible aprobar es lo que nosotros les presentamos por medio de planificación para que ustedes se sirvan a analizar.- **Licenciada Laura Aguirre.**- Viéndole los contras por ejemplo ¿En Capsol es zona vulnerable en alerta amarilla, zonas de deslizamiento también se tomó en consideración?.- **Técnico Luis Morocho.**- A la fecha que se hizo el proceso de valoración, no sé si se cuenta con el estudio de que está en alerta eso no está contemplado aquí, zona de riesgo, en la Armenia se consideró en base al grado de afectación se rebaje los predios pero aquí en este caso no hay afectación todavía, está declarado si no sé si en la parte legal Doctor en esta cuestión de riesgos hay alguna exoneración si es que nosotros contamos con el estudio de riesgo y como dice el número de hectáreas que está considerado, si de pronto tienen alguna exoneración en ese sentido ahí se puede aplicar en el modelo de ordenanza.- **Abogado Byron Merchán.**- En ese sentido yo pediría oficiar a gestión de riesgos de manera directa para que ellos sean quienes dictaminen esto para podernos amparar porque caso contrario, obviamente están en una situación de riesgo pero aún no pasa nada, puede pasar como no.- **Licenciada Jessica Reyes.**- Elevación la consideración de aprobar los planos de valor del suelo de los predios urbanos rurales y de los sectores homogéneos para el bienio 2024 2025.- *Acto seguido se somete a votación y se Resuelve por Unanimidad Aprobar la moción de la Licenciada Jessica Reyes, moción acogida por el Arquitecto Miguel Córdor, esto es aprobar los planos de valor del suelo de los predios urbanos rurales y de los sectores homogéneos para el bienio 2024 - 2025.*

Particular que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Atentamente;  
DIOS PATRIA Y LIBERTAD.

Abg. Cristian Landy Molina.  
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.



