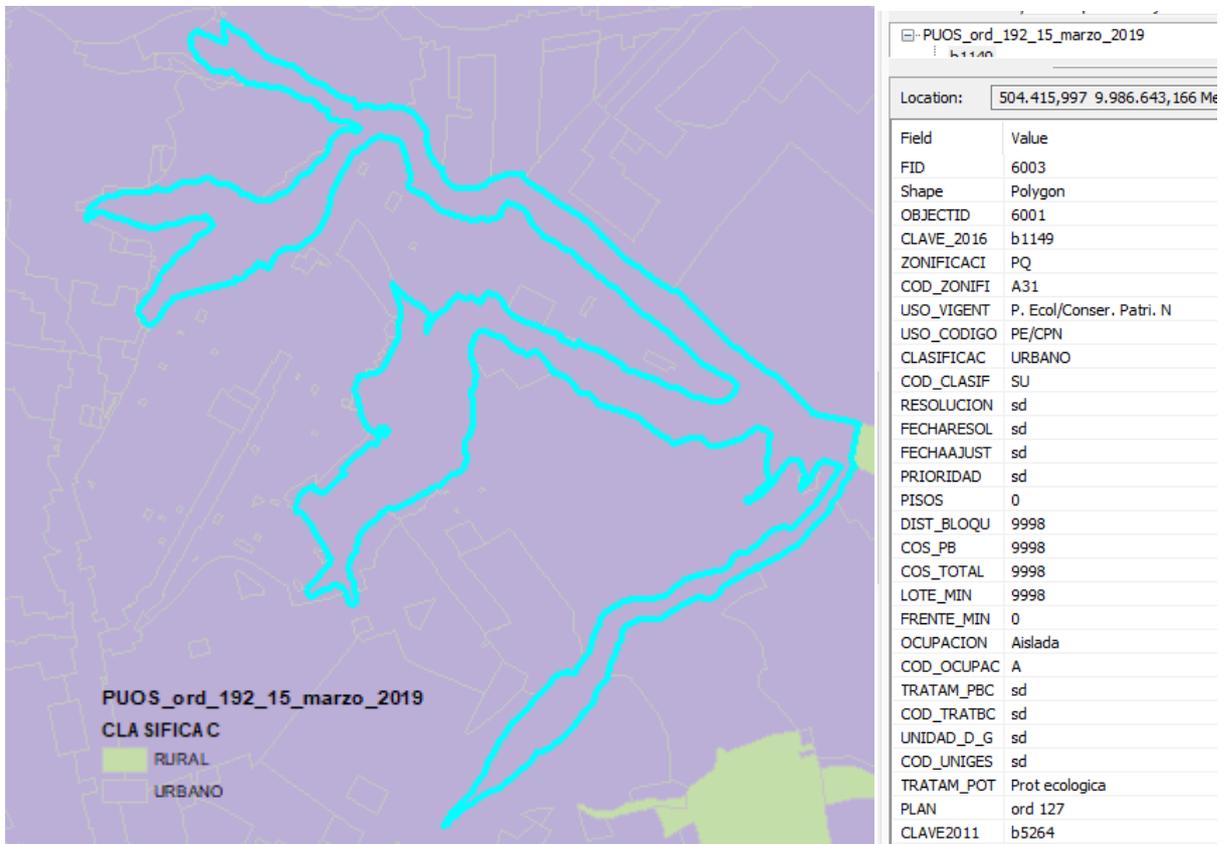


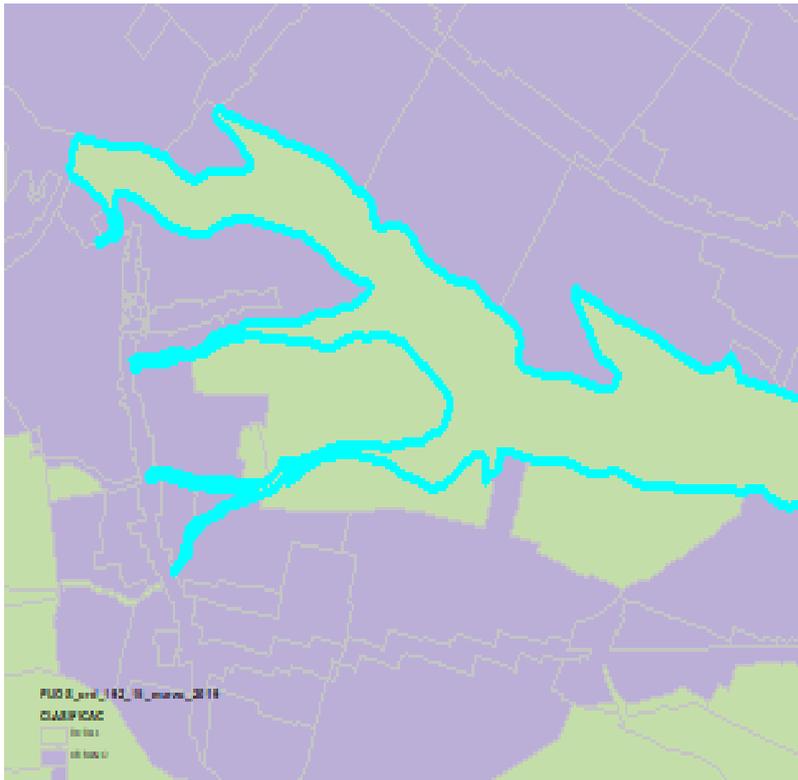
VALORACIÓN DE ÁREAS URBANAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización –COOTAD–, indica que es la obligación de actualizar cada dos años la valoración de la propiedad urbana y rural, así mismo, nos indica que debe tener el valor justo por lo que en caso de que un lote posea una zonificación como área de protección ecológica, debido a que no se puede generar edificaciones en base a la ocupación de suelo como se puede ver en la siguiente imagen de la zonificación:

N°	ZONA	EDIFICACION									LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO m
		ALTURA MAXIMA		RETIROS				DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS-PB	COS TOTAL		
		PISOS	M	F	L	P	M	%	%			
A31	PQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A32	A203-50	3	12	5	3	3	6	50	150	200	10	
A33	A604-50 (PB)	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15	
A34	A603-50	3	12	5	3	3	6	50	150	600	15	
A35	A404-50	4	16	5	3	3	6	50	200	400	12	



Así también, tiene una concepción similar a las áreas de protección rurales ya que presenta las mismas características y zonificación (A31), por lo que estas se pueden comparar.



Field	Value
FID	4950
Shape	Polygon
OBJECTID	4940
CLAVE_2016	b1148a
ZONIFICACI	PQ
COD_ZONIFI	A31
USO_VIGENT	P. Ecol/Conser. Patri. N
USO_CODIGO	PE/CPN
CLASIFICAC	RURAL
COD_CLASIF	SRU
RESOLUCION	sd
FECHARESOL	sd
FECHAAJUST	sd
PRIORIDAD	sd
PISOS	0
DIST_BLOQU	9998
COS_PB	9998
COS_TOTAL	9998
LOTE_MIN	9998
FRENTE_MIN	0
OCUPACION	Aislada
COD_OCUPAC	A
TRATAM_PBC	sd
COD_TRATEC	sd
UNIDAD_D_G	sd
COD_UNIGES	sd
TRATAM_POT	Prot ecologica
PLAN	ord 127
CLAVE2011	b4957

VALORACION TERRENO RURAL												
ZONA: AEROPUERTO												
No.AIVAR	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGÚN LA CLASE AGROLOGICA (USD/m2)									** Áreas Especiales	Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII			
11020301	PIFO	1,00	0,61	0,51	0,42	0,33	0,24	0,02	0,010	1,00	III	
11040301	YARUQUI	1,20	0,73	0,61	0,50	0,40	0,29	0,02	0,010	1,20	III	
11040303	YARUQUI	3,00	1,83	1,53	1,26	0,99	0,72	0,04	0,030	3,00	III	
11050301	CHECA	2,40	1,46	1,22	1,01	0,79	0,48	0,04	0,010	2,40	VII	
11060301	EL QUINCHE	3,00	1,83	1,53	1,26	0,99	0,48	0,04	0,010	3,00	VII	
11060302	EL QUINCHE	3,00	1,83	1,53	1,26	0,99	0,48	0,04	0,010	3,00	VII	
11070301	GUAYLLABAMBA	2,00	1,22	1,02	0,84	0,66	0,48	0,04	0,010	2,00	VII	
11070302	GUAYLLABAMBA	2,00	1,22	1,02	0,84	0,66	0,48	0,04	0,010	2,00	V	
11070303	GUAYLLABAMBA	2,00	1,22	1,02	0,84	0,66	0,48	0,04	0,010	2,00	VII	

Considerando que las áreas de protección son restringidas para la construcción de edificaciones, por tanto no existe o es baja la potencialidad de uso del suelo para edificaciones y que los valores de las AIVAS de protección rurales que cumplen con la función de protección, el valor del suelo se encuentran entre 1 y 4 dólares, cuando no se disponga de información de muestras inmobiliarias en estas áreas, para establecer el valor del m2 de suelo se determina el 2% de los valores de las AIVAS aledañas a fin de obtener valores similares a los de protección en las áreas rurales.

Para el cálculo del valor en el caso de tener muestras, el proceso es el siguiente:

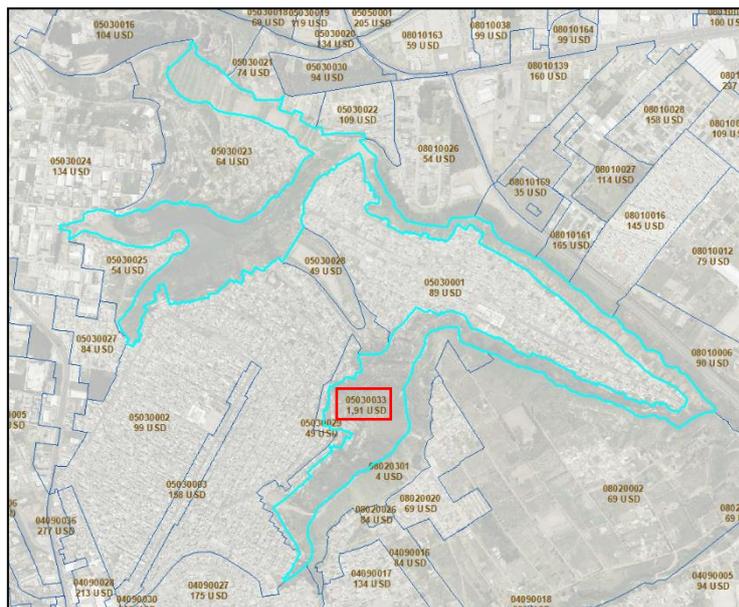
1. Realizar el recorrido y verificar si existen muestras inmobiliarias en el AIVA
2. Proceder con el cálculo según se indica en la Norma de Valoración vigente.
3. Determinar el valor del AIVA

En el caso de no existir muestras inmobiliarias, se realiza el siguiente proceso:

1. Se identifica todas las AIVAS urbanas colindantes
2. Se saca el promedio de valor de todas las AIVAS colindantes identificadas
3. Se toma como valor para estas áreas de protección el 2% del promedio encontrado.

Ejemplo:

Gráfico del AIVA urbana de Protección.



Cálculo del valor del AIVA de protección urbana cuando no existen muestras en el sector.

CODIGO_AIV	NOMBRE	N_VALOR
08010006	EL CARMEN II	90
08010016	CONJUNTO HABITACIONAL PUEBLO BLANCO	145
08010026	COOPERATIVA BOMBEROS	54
08010027	SIERRA HERMOSA II	114
08010161	SECTOR COLEGIO FAE	165
08020002	EL CARMEN BAJO	69
05030001	LA BOTA	89
05030021	BARRIO CARRETAS BAJO	74
05030022	BARRIO LA ELOISA	109
05030023	BARRIO PUERTAS DEL SOL	64
05030024	ZONA INDUSTRIAL COLLALOMA BAJO	134
05030025	BARRIO LA ESMERALDA	54
05030027	BARRIO LUCHADOR ELOY ALFARO	84
05030028	ESTADIO BARRIAL COMITE DEL PUEBLO	49
05030029	COMITE DEL PUEBLO LADERAS	49
05030002	COMITE DEL PUEBLO	99
05030016	ZONA INDUSTRIAL CARRETAS	104
04090027	6 DE JULIO	175
PROMEDIO		96
valor del AIVA 0503 - 0033 (2% del promedio)		1,91