



ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496 sobre la actualización del avalúo y de los catastros, se ha procedido a elaborar el proyecto de ordenanza denominado “ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO, PARA EL BIENIO 2018-2019”. El proyecto de ordenanza contempla dos partes principales: La administración de la información catastral; y la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo -(GAD Portoviejo), mediante el presente proyecto de ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la gestión de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, determinados de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El sistema catastral predial urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo 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.

En este ámbito, el proyecto de ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral; así mismo, se complementa con el instructivo de procedimientos en los trámites

para el catastro y el Manual de Políticas y Procedimientos de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en un instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales, en aplicación de las normas vigentes y de los principios contemplados en ellas.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS

Producto de la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente; el observatorio de valores implementado; en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones; y a ejecución de consultorías y convenios que han permitido actualizar periódicamente el catastro de predios desde el año 2011 hasta el 2016, se cuenta actualmente con información predial actualizada, plano de valores, tablas de valoración de las edificaciones, y un modelo de valoración acorde a las características de la ciudad y al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

Los productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de la respectiva ordenanza, cuyos resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

Complementariamente a la normativa vigente, se han creado normas relacionadas que coadyuvan a tener y mantener un catastro con fines multifinalitarios:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac;
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016;



- Ley orgánica. Para la eficiencia en la Contratación pública, R.O. Segundo Suplemento, del 20 de marzo de 2017.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."*.

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón PORTOVIEJO conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República.

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"; en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, "elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "...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.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial".

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "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, el COOTAD establece en el artículo 502 la normativa para la determinación del valor de los predios, en la que 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 mencionado 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;

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- “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.”

Que, el COOTAD en el artículo 522 dispone que "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"

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales.

Que, con fecha 31 de diciembre de 2015, en la Edición Especial del Registro Oficial N° 435, se publicó la “Ordenanza para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del Impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Portoviejo, bienio 2016 -2017”.

Que, el Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma.

En ejercicio de las facultades conferidas le conferidas por la Constitución y la Ley, el Concejo Municipal del cantón Portoviejo,

EXPIDE:



ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019

ARTÍCULO 1.- Agréguese a continuación del Título VII el siguiente Título y artículos in numerados.

TÍTULO (...)

DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo in numerado (1).- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón PORTOVIEJO.

Artículo in numerado (2).- OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Artículo in numerado (3).- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

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

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

DAOTGS: Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo 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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo in numerado (4). – OBJETO DEL CATASTRO.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Artículo in numerado (5). - DEL REGLAMENTO CATASTRAL. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de Procedimientos de trámites aprobados, que se incorporan como documentos habilitantes a la presente Ordenanza.

Artículo in numerado (6).- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral, presupuestos de urbanización;
- Los instructivos de procesos, el Manual de Procedimiento y las monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales

para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Artículo in numerado (7).- DOMINIO O PROPIEDAD. - 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.

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

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la DAOTGS deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto¹.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho².

Artículo in numerado (8).- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la

¹ Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

² Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros



información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo in numerado (9).- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Portoviejo deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Portoviejo.
El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Planos temáticos

Artículo in numerado (10).- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.

- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo in numerado (11).- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Director de la DAOTGS, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

El Director de la DAOTGS, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección DAOTGS o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo in numerado (12).- DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Ortofotos georeferenciadas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Cartografía temática

c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos que diseñe e incorpore la DAOTGS, los propietarios y poseedores de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Portoviejo para la actualización de la ficha catastral. Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Portoviejo.

El Director del DAOTGS, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo in numerado (13).- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones de datos de del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo in numerado (14).- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

SECCIÓN I APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo in numerado (15).- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- La Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Portoviejo, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo in numerado (16).- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/O NO TERMINADAS. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- a) *Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.* - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) *Predio sin edificación.* - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales existentes.

CAPÍTULO III

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo in numerado (17).- DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo in numerado (18).- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Portoviejo, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO.
- Matrícula inmobiliaria.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.).
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).
- Monto de la transacción
- Tipo de Transacción

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de la Dirección de Información, Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas, incluyendo los datos que la Dirección especifique para la actualización del catastro.

SECCIÓN I

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo in numerado (19).- 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 digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Artículo in numerado (20).- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;

- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- e) 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.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

AVALÚO DEL TERRENO

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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 avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo, tanto para áreas urbanizadas como no urbanizadas.

El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El VUB, es el valor unitario base por cada metro cuadrado de superficie de terreno

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times VUB$$

En donde:

VS = Avalúo del suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)

Factores Endógenos de Modificación Del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática

$$As = At \times VUB \times Fe$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Precio unitario base del terreno

Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar. El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) Factor tamaño del predio

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente.

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.80

Superficie (m ² .)	Coefficiente
Hasta 1,200	1.00
1,201.01 - 2,500.00	0.95
2,501.01 - 5,000.00	0.90
mayor a 5,000.00	0.80

b) Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo)

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80

Fórmula:

$$Fff = \sqrt{(F/p)} k$$

En donde,

Fff: Factor frente /fondo

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

K: Coeficiente igual a 2.5

c) Factor forma

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, el factor no será menor de 0.85

$$Ff = La/Ar$$

En donde

Ff = Factor Forma

La = Cantidad de lados

Ar = cantidad de ángulos rectos

Sí Ff es igual a 1, $Ff=1$

Sí Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces $Ff = 0.90$

Si Ff es mayor a 2, entonces $Ff = 0.85$

d) Factor de localización en la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

Tipo de ubicación en la manzana	Factor
Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En Pasaje/Callejón	1.00
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
En Triángulo	0.90

e) Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Accidentado	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80
Sobre Nivel de la vía	0.85

f) Factor riesgo

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.95
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL TERRENO

As = At x VUB x Fe

En donde,

As = Avalúo del Suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Precio unitario base del terreno

Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar.

El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60

Factor de actualización

Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre ente 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente.

Este porcentaje será determinado por el Director de la DAOTGS, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto

Avalúo del terreno

AT = As x Fac

AT= Avalúo del terreno

As = Avalúo del suelo

Fac = Factor de actualización

AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²)

FÓRMULA GENERAL

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_{\text{cons}} = V_{\text{tip}} \times (1 + \text{Fac})$$

Donde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito

por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

$$AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$$

En donde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas

TABLA TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN - PRECIO UNITARIO (USD \$/m ² .) DE ESTRUCTURA				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotaje	280.00	320.00	350.00
T2	Hormigón Armado	210.00	220.00	250.00
T3	Hacer/Hierro (Cercha, Metal)	180.00	200.00	230.00
T4	Ladrillo/Bloque/Tapia/Adobe/Piedra (Soportante)	90.00	90.00	
T5	Mixto (Madera/Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	180.00	200.00	230.00
T6	Madera Tratada	140.00	140.00	160.00
T7	Madera Sin Tratar	100.00	100.00	
T8	Otro (Caña)	45.00	45.00	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
PILOTAJE	No Tiene	Hormigón Simple	Bloque	Madera/Hormigón	T1
	Acero		Ladrillo	Hierro/ Hormigón	T1
T1	Madera Procesada Fina		Ferro cemento	Acero/Hormigón Losa Deck	T1
	Hormigón Armado		Gypsum	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T1
			Prefabricado H. Simple	Madera Fina	T1
			Madera Procesada Fina	Losa de H. A.	T1



ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
HORMIGÓN ARMADO T2	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T2
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T2
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/ Hormigón	T2
	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T2
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T2
	Hormigion Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T2
			Gypsum	Losa de H. A.	T2
			Prefabricado H. Simple		T2
		Madera Procesada Fina		T2	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Hacero/Hierro (Cercha,Metal) T3	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T3
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T3
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/ Hormigón	T3
	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T3
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T3
	Hormigion Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T3
			Gypsum	Losa de H. A.	T3
			Prefabricado H. Simple		T3
		Madera Procesada Fina		T3	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
MAMPOSTERÍA SOPORTANTE T4	No Tiene	No tiene	Piedra	Madera sin tratar	T4
	Madera sin tratar	Tierra	Bloque	Madera/Hormigón	T4
	Hierro	Ladrillo visto	Ladrillo	Hierro/ Hormigón	T4
	Acero	Hormigón Simple	Prefabricado H. Simple		T4
	Madera Procesada Fina				T4

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Mixto (Madera/Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón) T5	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T5
	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T5
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T5
	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T5
	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T5
	Hormigion Armado		Piedra	Madera Fina	T5
			Bloque	Losa de H. A.	T5
			Ladrillo		T5
			Ferro cemento		T5
			Gypsum		T5
			Prefabricado H. Simple		T5
		Madera Procesada Fina			

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Tratada T6	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T6
	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T6
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T6
	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T6
	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T6
	Hormigion Armado		Piedra	Madera Fina	T6
			Bloque	Losa de H. A.	T6
			Ladrillo		T6
			Ferro cemento		T6
			Gypsum		T6
			Prefabricado H. Simple		T6
			Madera Procesada Fina		



ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Sin Tratar T7	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T7
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T7
	Hierro	Ladrillo visto	Lona		T7
	Acero	Hormigón Simple	Caña		T7
			Madera Sin Tratar		T7
			Piedra		T7
			Bloque		T7
			Ladrillo		T7
		Gypsum			

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Caña T8	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T8
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T8
		Hormigón Simple	Lona		T8
			Madera Sin Tratar		T8
			Caña		T8

Factor Acabados – *Fac*

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción

Tipo Acabado				Factor
1	Básico Tradicional			0.40
2	Económico			0.80
3	Bueno			1.00
4	Lujo			1.25
5	No Tiene			-

El tipo de acabado se definirá por las suma de sus numerales índices que corresponde a cada característica; así

Básico tradicional		Igual o menor a 25		
Económico		Mayor a 25 y menor o igual a 36		
Bueno		Mayor a 36 y menor o igual a 48		
Lujo		Mayor a 48		

Factor de Depreciación- *Fd*

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el

mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Donde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Factor Estado de Conservación - Fes

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial de la siguiente manera:

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
1	Malo	0.40
2	regular	0.80
3	Bueno	1.00
4	Muy Bueno	1.05

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual



VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	Descripción	Vida Útil	% Residual
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Factor Uso - *Fus*

Para aplicar el factor de uso por piso, se considerarán los siguientes valores

No Tiene	1.00	NoTiene			
1. HABITACIONAL	1.00	Balcón	1.15	SALUD	Salas de hospitalización
		Baños sauna/Turco/hidromasaje			Laboratorios
		Habitacional			Asistencia social
		Área Comunal			Áreas de atención médica
		Departamento			1.20 Deportivo o similares Cubierto
		Patio/Jardín			1.10 Deportivo o similares abiertos
		Lavandería			1.10 Gimnasio
		Mezzanine			1.20 Salas de Cine
		Batería Sanitaria			1.10 Discotecas y Similares
		Garita/ Guardianía			1.10 Salas de juego
		Patio/Jardín			1.10 Sala de Eventos
		Terraza			1.10 Museos
		Cuarto de máquinas			1.05 Mirador
		Comercial pequeño			1.00 Centros de Tolerancia
INDUSTRIAL	1.15	Bodega	OTROS SERVICIOS	1.10	Funerarias
		Galpón			Cementerios
		Nave Industrial	CENTRALES Y PLANTAS	1.20	Centrales y/o plantas
		Silos	CULTOS RELIGIOSOS	1.20	Cultos religiosos
OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN	1.25	Oficina Privada	SEGURIDAD	1.15	Reclusorios
		Oficina Públicas			Estación de Cuerpo d Bomberos
COMERCIAL	1.25	Centro Comercial			Cuarteles
		Comercio Especializado			Unidades de Pol'cia Comunitarias
		Gasolineras y afines			Terminal terrestre
		Lavadoras de auto			terminal Aéreo
		Mercado			terminal marítimo
FINANCIERAS	1.30	Bancos/ Financieras	PATIOS Y PARQUEADEROS	0.60	Malecón
HOSPEDAJE	1.15	Hostal	AGROPECUARIO	0.40	Parqueaderos
		Hostería			Caballerizas
		Motel			Establos
		Hotel			Ivernaderos
EDUCATIVO	1.00	Aulas y Similares			Galpones de Aves

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dicho valores

Factor de etapa de construcción -*Fet*

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
EN PLANO	-
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	20.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	473.71	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	145.69	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	99.31	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambre de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	69.39	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Césped Sintético	m2.	29.92	3	10%
Cancha Césped natural	m2.	5.00	5	10%

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

SECCIÓN II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURALES

Artículo in numerado (21).- METODOLOGÍA Y DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL. Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales,

se utilizará la información entregada como parte de la ejecución del proyecto mediante el convenio suscrito entre el GAD Portoviejo y el MAGAP-PRAT, programa SIGTIERRAS.

Los elementos actualizables para el presente bienio que permite la valoración masiva de los predios rurales, son:

- Aplicación de IPC vigente a la matriz de valor para el componente suelo
- Aplicación de IPC vigente a los costos directos que afectan a las construcciones
- Actualización de modelos geomáticos
- Ajuste de Zonas Agroeconómicas Homogéneas
- Aplicación de unidades alternativas al agrario

El IPC aplicado para la de valoración del bienio 2018 – 2019, es el resultado de la diferencia del IPC agosto 2017 (mes de la actualización de los diferentes componentes) y el IPC diciembre del 2015, este último debido a que el estudio de mercado rural fue realizado en el año 2015.

ZONA	dic-15	ago-17	Coefficiente IPC
Región costa	104.89	106.5	1.0096

Artículo in numerado (22).- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DEL SUELO.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad

a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

RIEGO - FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,3
OCASIONAL	1,1
NO TIENE	1,0
NO APLICA	1,0



Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE - FP			
CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	>5 - 10	SUAVE	0,95
3	>10 - 20	MEDIA	0,90
4	>20 - 35	FUERTE	0,80
5	>35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	>45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1..n}$ = Área de Intersección

$fp_{1..n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD - FE	
DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1,0
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1,0

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD - FACC		
CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,85
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60



Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD - FT	
DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1,00

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,15	
Normal	1,00	
Demérito	0.50	

Se incorporan en la valoración del suelo rural las siguientes unidades alternativas al agrario a nivel cantonal:

AGREGACIÓN	Valor ha (\$)	Valor m ² (\$)
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10096	1,010
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25240	2,524
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	50480	5,048
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	75720	7,572
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	100960	10,096
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	126200	12,620
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	151440	15,144
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	176680	17,668
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	201920	20,192

Las unidades al agrario 8 y nueve solo podrán ser aplicadas en terrenos colindante a vías principales en terrenos que sean igual o menor a 10,000 m² y que se intersecten en un radio de influencia de 100 m. desde la vía.

Artículo in numerado (23).- DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIONES Y DE REPOSICIÓN

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²)

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

$$P_a = P_e \times \text{Fac}$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Fac = factor acabados

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva.



Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$
$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a= Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d= Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

F_t= Factor total

F_d= Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

F_e= Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

F_u= Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

<i>COSTO INDIRECTO (CI)</i>		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25



TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

COLUMNAS:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO	
Hormigón Armado	75,50	78,94	82,37	85,80	PRIMER PISO
Acero	75,83	79,28	82,72	86,17	
Aluminio	92,17	96,36	100,55	104,74	
Madera 1	57,98	60,61	63,25	65,88	
Paredes Soportantes	32,68	34,17	35,65	37,14	
Otro	16,34	17,08	17,83	18,57	
Madera 2	18,80	19,65	20,51	21,36	
Hormigón Armado	30,20	31,57	32,95	34,32	NO TIENE CUBIERTA
Acero	30,33	31,71	33,09	34,47	
Aluminio	36,87	38,55	40,22	41,90	
Madera 1	23,19	24,24	25,30	26,35	
Paredes Soportantes	17,98	18,79	19,61	20,43	
Otro	8,99	9,40	9,81	10,21	
Madera 2	7,52	7,86	8,20	8,54	
Hormigón Armado	11,33	11,84	12,36	12,87	TIENE CUBIERTA
Acero	11,37	11,89	12,41	12,93	
Aluminio	13,83	14,45	15,08	15,71	
Madera 1	8,70	9,09	9,49	9,88	
Paredes Soportantes	6,54	6,83	7,13	7,43	
Otro	3,27	3,42	3,57	3,71	
Madera 2	2,82	2,95	3,08	3,20	

PARED:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón	43,35	45,32	47,29	49,26
Ladrillo o Bloque	22,84	23,88	24,91	25,95
Piedra	29,51	30,85	32,19	33,53
Madera	12,18	12,73	13,28	13,84
Metal	27,70	28,96	30,22	31,48
Adobe o Tapia	28,21	29,50	30,78	32,06
Bahareque - Caña Revestida	12,18	12,73	13,28	13,84
Caña	12,18	12,73	13,28	13,84
Aluminio o Vidrio	159,78	167,04	174,30	181,57
Plástico o Lona	7,29	7,62	7,95	8,28
Otro	3,64	3,81	3,98	4,14



CUBIERTA:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
(Losa de) Hormigón	52,78	55,18	57,58	59,98
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,02	24,07	25,12	26,16
Teja	23,02	24,07	25,12	26,16
Zinc	13,86	14,49	15,12	15,75
Otros Metales	68,72	71,84	74,96	78,09
Palma, Paja	18,45	19,29	20,13	20,97
Plástico, policarbonato y similares	16,49	17,24	17,99	18,74
Otro	6,93	7,25	7,56	7,88

Los acabados generales de la construcción, son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

Cód.	Acabado	Factor
1	Básico Tradicional	0.40
2	Económico	0.80
3	Bueno	1.00
4	Lujo	1.10

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_e} \right) + \left(\frac{E}{V_e} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_e = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00



Vida útil

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

Para aplicar el factor uso en el avalúo de las edificaciones se utilizará los factores siguientes:

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de poscosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95



Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

MATERIAL 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	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
GALPON AVICOLA	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
PISCINAS (camarón/piscicola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									49,26	60,18	60,18	38,34	38,34
TENDALES	29,43												

CAPÍTULO IV DE LOS RECLAMOS

Artículo in numerado (24). - RECLAMOS Y RECURSOS. - Concluido este proceso de actualización catastral, se 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.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo in numerado (25).- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de DAOTGS, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Información, Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo in numerado (26).- DE LAS INSPECCIONES. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será

resuelta por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo in numerado (28).- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en la presente Ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.
 - Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD PORTOVIEJO solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
- b. Particiones entre condóminos.
- c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
- d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Información, Avalúos y Catastros.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo in numerado (29).- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Información, Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo in numerado (30).- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección

DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección Municipal que corresponda y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Portoviejo, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Coordinación respectiva de la dirección DAOTGS, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD, deberán contener el documento autorizado por el Coordinador de dicha área.

Artículo in numerado (31).- CERTIFICACIONES.- La Dirección Financiera y/o la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Portoviejo. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, aprobado.

Artículo in numerado (32).- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Información, Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO.

Artículo in numerado (33).- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE INFORMACIÓN, AVALÚOS Y CATASTROS.- El Director de Información, Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad la misma que deberá estar debidamente fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.



2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.
3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo in numerado (34).- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS.-

Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del Director de Información, Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo in numerado (35).- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, Ley de Plusvalía, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogados todos los Capítulos de la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS

Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, BIENIO 2016-2017, con excepción de los capítulos IV y V correspondientes a la “determinación de impuesto predial urbano” y la “determinación del avalúo a los predios rurales” respectivamente así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el avalúo de los predios que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página WEB de la institución.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO


Abg. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 23 y 30 de noviembre de 2017, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 30 de noviembre de 2017.


Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, a las 14H30.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA**

ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019.


Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 30 de noviembre de 2017, a las 15H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 – 2019**, y procédase de acuerdo a la Ley.


Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día jueves 30 de noviembre de 2017, a las 15h00.- Lo Certifico.


Ab. David Míeles Velásquez
SECRETARIO GENERAL-E