



ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO 2 COMPONENTE TERRITORIAL, REFERENTE AL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; el mismo contempla dos partes principales, la administración de la información catastral; y, la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales.

El GAD Portoviejo, mediante el presente proyecto de Ordenanza, establecerá mediante la suma del valor del suelo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. 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.

El catastro predial debe ser debidamente actualizado y clasificado mediante el inventario o censo de los bienes inmuebles sujetos al Estado y los particulares, con la finalidad de lograr una correcta determinación fiscal y económica. El sistema catastral tiene por objeto actualizar la organización, funcionamiento y desarrollo del catastro inmobiliario urbano y rural en el cantón Portoviejo. Para esto, 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.

El GAD Portoviejo, establecerá los aspectos del mantenimiento de los datos en el dominio o la titularidad del predio, el mantenimiento catastral y su registro; así mismo, se plantea gestionar un catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral; con el propósito de perdurar los servicios que presta la Administración Municipal, en un instrumento productivo para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales. Para esto, se establecerán especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los ciudadanos en general, buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente,



que se distinga por un empadronamiento catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud los componentes cualitativos y cuantitativos del hecho generador; y, que refleje ante el contribuyente una calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales, concomitantemente a las normas jurídicas vigentes y sus principios.

En ese contexto, producto de la obtención de los datos del sistema catastral en los procesos de actualización, los valores implementados en lo referente a la valoración del suelo y de las edificaciones en la ejecución de consultorías y convenios que permitan actualizar periódicamente el catastro de predios, 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 y al comportamiento del mercado de bienes y raíces en el cantón Portoviejo.

Estos productos obtenidos, para su aplicación, requieren ser formalizados a través de un acto normativo, en cumplimiento a lo establecido por el COOTAD, en cuanto a mantener actualizada la información catastral, la determinación del impuesto predial urbano y rural, mediante una base de datos actualizada y confiable para una mejor recaudación de los tributos. Estos avalúos guardarán relación con los precios de mercado tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada, complementariamente a la normativa vigente, adicionando normas relacionadas que permitan coadyuvar y mantener un catastro con fines multifinalitarios sujetos a las normas técnicas nacionales de Catastro.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO 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 artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, establece que los gobiernos municipales tendrán competencia exclusiva, sin perjuicio de otras que determine la ley, *“formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 55 letra i) del COOTAD, determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, *“elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 139 del COOTAD, 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 artículo 494 del COOTAD, señala que *“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 artículo 502 del COOTAD, establece 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;

Que, el artículo 516 del COOTAD, establece que *“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 artículo 322 del COOTAD, 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, los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, son establecidos por el GAD Portoviejo, a través del área municipal de catastro mediante la elaboración del plano de valoración de suelo de predios urbanos y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales tanto para el área urbana como rural del cantón;

Que, mediante Acuerdos Ministeriales el MIDUVI, estableció las Normas Técnicas Nacional de Catastro, como obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios en sus aspectos económicos, físicos y jurídicos; y, de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial los elementos indicados en los presentes acuerdos;

Que, mediante MEMORANDO GADMP-2023-DCDT-0377 de fecha 23 de octubre de 2023, en conformidad al artículo 55 letra i) y 60 letra d) y e) del COOTAD, el Director Cantonal de Desarrollo Territorial, remite conjuntamente con el señor Alcalde “el Proyecto



de Ordenanza denominado “ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”; para su tratamiento, de conformidad al artículo 60.d) del COOTAD;

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO 2 COMPONENTE TERRITORIAL, REFERENTE AL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”

TÍTULO (...)

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS; Y, TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo (...)- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos; así como, los factores para la valoración de las edificaciones y la aprobación de la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales en concordancia con la normativa vigente.

Artículo (...)- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza, es norma obligatoria para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios; o, poseionarios de bienes inmuebles en el cantón Portoviejo.

Artículo (...)- Objeto.- La presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, procedimientos normativos, metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones para la determinación del valor de la propiedad, la determinación del avalúo de la propiedad



incluyendo el plano de valor del suelo urbano y rural, la 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 de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, establecido de conformidad con la ley.

Artículo (...)- Objetivo del catastro.- El catastro tiene como objetivo, la identificación sistemática, lógica, geo-referenciada y ordenada de los predios, en base a datos, integral e integrada. El catastro urbano-rural sirve como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Además, regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano-rural, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados, para los propietarios y usuarios de los predios.

Artículo (...)- Reglamentación.- Para los efectos de la presente Ordenanza, se aplicará la terminología y procedimientos aprobados que, se incorporan como documentos habilitantes a la presente normativa.

Artículo (...)- Documentación e información complementaria.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- a) El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral Predial;
- b) Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- c) Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral, presupuestos de urbanización;
- d) Los instructivos;
- e) Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas que regulan el Catastro;
- f) Los documentos justificativos de la formación del valor de la propiedad;
- g) Los formularios diseñados para la obtención de los elementos declarativos para la propiedad inmueble (superficies, características, avalúos);
- h) Procedimientos correspondientes a la gestión y actualización catastral, así como la valoración de predios.

Art. (...) Definiciones.- Para efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:



1. 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.
2. Avalúo de la Edificación. Se determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación por los factores que aumentan o reducen su valor inicial.
3. Avalúo de la Propiedad. 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). Este valor corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, y aplicados los factores de corrección que reducen o aumentan su valor de mercado, establecidos para los fines que establece la normativa vigente.
4. Avalúo del Solar. Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo especificado en el plano de valores, y por los factores que aumentan o reducen su valor inicial.
5. Avalúo imponible. Es el avalúo de la propiedad, restando las rebajas que para los efectos impositivos determinan las normas vigentes.
6. Avalúo. Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Código o clave 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.



12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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 mediante ordenanza por GAD de Portoviejo, que es atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.
16. Predio. Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.
17. Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT). Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.
18. Sistema Catastral Municipal. Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y geográficas, el 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.
19. Sub-predio. Área dentro de un predio que se destina para el uso del suelo, acorde a las características propias del terreno. Representadas por las agregaciones de coberturas.
20. Zona valorativa. Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
21. 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.



22. Zonas con uso alternativo al agrario. Son aquellas que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no está relacionada con el ámbito agropecuario.

23. Zonas de Amortiguamiento Urbano. Áreas ubicadas en la zona rural colindantes a la zona urbana, que, por sus características de uso o tamaño de lote, son de similares características que la zona urbana periférica.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

SECCIÓN I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo (...)- Dominio o propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, 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, solo 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 el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo, los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles, su ubicación geográfica, forma y cabida.

Cuando existan diferencias entre propietarios y poseedores de predios colindantes, el GAD Portoviejo, ingresará en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en la normativa vigente; mientras se obtenga, la decisión judicial por parte de la autoridad competente. De tal forma que, se pueda registrar definitivamente los linderos de los predios y su ubicación cartográfica que estuvieran en conflicto. La ubicación geográfica de un bien inmueble, lo constituyen: la descripción de los linderos cuando sean lo suficientemente claros y precisos; las coordenadas geográficas; y, los levantamientos planimétricos que sean descritos de manera expresa o sean parte en la Escritura Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, provenientes de un mismo predio, el GAD Portoviejo, inscribirá en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, cuando ambos predios fueran a ingresarse por primera vez. En caso que, ya estuvieren catastrados, se dejará las cosas tal como estuvieren a la fecha en que se detectara el conflicto de linderos o sobre posición; hasta que la autoridad competente mediante decisión judicial resuelva el derecho respectivo.

Cuando se presentare una situación de conflicto de linderos; o, sobre posición parcial o total, el GAD Portoviejo, notificará a los propietarios y posesionarios de la situación presentada, para que ejerzan sus derechos que tuvieren. Los levantamientos planimétricos presentados



adicionalmente a las Escrituras Públicas, solo constituirán información que será parte de la documentación que constituya el archivo adjunto en la ficha catastral.

Artículo (...)- Del mantenimiento catastral.- El GAD Portoviejo, está obligado a mantener actualizado el sistema municipal de información catastral, 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 que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los sistemas de información municipal, con la documentación que conste en las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo; o, que sean dispuestas por autoridad judicial competente.

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

Artículo (...)- Del registro catastral.- Todos los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial del cantón Portoviejo, deberán ser valorados y constatarán el avalúo actualizado en el catastro Municipal que, se utilizará como base de información 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 el 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:

- a) El plano general del territorio del cantón de Portoviejo;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Planos temáticos.

Artículo (...). - Integración de los registros catastrales.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento de información y se puedan generar agrupamientos, clasificados en:



- a) Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- b) Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s);
- c) De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial;
- d) 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 (...)- Dependencias municipales responsables.- Corresponde al área responsable del Catastro Municipal, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos; y, en general de la propiedad inmueble, 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, de conformidad con los principios técnicos que rige la materia.

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

La Dirección Financiera Municipal, a través de sus áreas administrativas correspondientes, realizará los procesos de la verificación y comprobación de la base imponible, la determinación del impuesto predial y sus deducciones, rebajas y exoneraciones. El cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además la baja de títulos de crédito cuando se requiera efectuar por medio de una Resolución Administrativa expedida por esta unidad financiera municipal. Además de resolver motivadamente los reclamos tributarios.

La Dirección de Obras Públicas del GAD Portoviejo, le corresponde comunicar a manera de reporte, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Las demás Direcciones, Empresas Públicas Municipales y Entidades Adscritas, también tendrán la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que estén bajo su responsabilidad, que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo (...)- De la formación del catastro predial.- La formación del catastro predial, se realizará en atención a lo siguiente:

1. El catastro de los predios:



- a) 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;
- b) El registro de predios declarados mostrencos;
- c) El registro de predios que no tengan historia de dominio o tenencia;
- d) 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, como son:
 - Datos de tenencia 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).

2. Planos o registros cartográficos digitales: Se realizarán a través de los siguientes procesos:

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

3. Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble:

- a) Los documentos que diseñe e incorpore el área municipal responsable del Catastro;
- b) Los propietarios y poseedores de bienes inmuebles podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos, o de valor, que requiera el GAD Portoviejo, para la actualización de la ficha catastral;
- c) Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales que consten firmados por el titular del dominio; o, también a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Portoviejo;



- d) El responsable del Catastro Municipal, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo (...)- De las actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral. Corresponde al área responsable del Catastro Municipal, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- a) Inclusión/re inclusión;
- b) Bajas de registros catastrales;
- c) Fusión y división del solar, o edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal;
- d) Transferencia de dominio;
- e) Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- f) Actualizaciones de datos del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- g) Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos en donde se detecte algún error en su formación que afecten el avalúo de un predio, el responsable del Catastro Municipal, podrá de manera documentada autorizar su actualización. Cuando del Plano de Valores del Suelo, requiera ser revisado de manera sectorial, porque previo análisis, se haya evidenciado que no se ajusta al valor del mercado actualizado o porque se haya detectado errores en su elaboración, podrá, solicitar al alcalde o alcaldesa que a través del Concejo Municipal se apruebe la modificación del valor del suelo en un sector determinado. El Órgano Legislativo, podrá aprobar dicha actualización mediante Resolución, de acuerdo a la extensión del territorio en que deba efectuarse la actualización. 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.

Artículo (...)- Inventario catastral.- Los registros alfanuméricos 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. Permite 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 la elaboración de convenios, cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo.



SECCIÓN II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo (...)- Notificaciones a los contribuyentes.- El área responsable del Catastro Municipal, solicitará a través del área de comunicación municipal, notificar por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles en el cantón Portoviejo, el conocimiento de la vigencia del avalúo para el bienio que corresponda; y, la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles con las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo (...)- De los predios sin edificaciones y no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se determinará 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;
- b) Predio sin edificación: Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y de haberlos, el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales; y,
- c) Predio sin edificar que se encuentre afectado por proyecciones viales, zonas de alto riesgo y suelo urbano de protección ambiental; los cuales estarán incluidos como sujetos de la exclusión del recargo a los solares no edificados, aquello se especificará en la ordenanza tributaria predial.

CAPÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

SECCIÓN I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo (...)- De los propietarios.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Portoviejo, está obligada a registrarlos en el área responsable del Catastro Municipal, adjuntando la Escritura Pública debidamente inscrita 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 alfanumérico. 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.



SECCIÓN II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo (...)- 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:

- a) Identificación predial;
- b) Régimen de tenencia;
- c) Ubicación del Predio;
- d) Titular del dominio;
- e) Situación Legal;
- f) Ocupantes del predio;
- g) Descripción física;
- h) Infraestructura y servicios en el lote;
- i) Datos socioeconómicos y demográficos del componente familiar;
- j) Uso del predio;
- k) Medidas y linderos;
- l) Datos de Copropiedad;
- m) Ubicación cartográfica y fotografía frontal;
- n) Restricciones; y,
- o) Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

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

Artículo (...)- 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.

Artículo (...)- Avalúo del terreno.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica y de la infraestructura complementaria, la comunicación, transporte y servicios municipales; la información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permita definir la estructura del territorio urbano y establecer los 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 Portoviejo; y, que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor del suelo 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 suelo, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Artículo (...)- Costos de urbanizaciones.- Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente el costo de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo o declaraciones, que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces.

Artículo (...)- Cálculo del Avalúo Base 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 contenido en el Plano de Valores del Suelo. En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno se expresa de la siguiente manera: **VBS = At x VUB**, En donde: *VBS= Avalúo bruto del suelo; At = Área del terreno, en m² y VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)* .

Artículo (...)- 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 valores del suelo.

Artículo (...)- Factor tamaño del predio.- Este factor se ha determinado en función del lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; por lo tanto, de acuerdo al tamaño de un predio (área en m²) se aplicará el coeficiente de depreciación, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE	COEFICIENTE
Menor o igual 104 m ²	0.80
105-120 m ²	0.95
121 a 1200 m ²	1.00
1201 a 2500 m ²	0.95
2501 a 5000 m ²	0.90
Mayor a 5000 m ²	0.80

Artículo (...)- Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo).- Este factor se aplicará cuando la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. El resultado de este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80. 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. En este sentido, se expresa de la siguiente manera: Fórmula: **Fff=√ (F/p) k**, En donde: *Fff: Factor frente /fondo; F: Frente del predio en estudio; P: Profundidad del predio y K: Coeficiente igual a 2.5.*

Artículo (...)- Factor forma.- Se deprecian 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. En este sentido, se expresa de la siguiente manera: Fórmula: **Ff=La/Ar**, En donde: *Ff = Factor Forma; La =Cantidad de lados y Ar = cantidad de ángulos rectos.* Si Ff es igual a 1, Ff=1; Si Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces Ff = 0.90 y Si Ff es mayor a 2, entonces Ff = 0.85.



Artículo (...)- Factor de localización en la manzana.- Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto. Expresado de la siguiente manera:

TIPO DE UBICACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
Lote intermedio	1.00
En Pasaje/Callejón	1.00
En Triángulo	0.90
Interior sin acceso propio	0.70

Artículo (...)- Factor por topografía.- Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicará factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80. Expresado de la siguiente manera:

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



Artículo (...)- Franjas de servidumbre.- Se aplicará una depreciación de hasta el 0.70 a aquellos predios sobre los cuales incidan franjas de servidumbre de los canales y líneas de alta tensión. Expresado de la siguiente manera:

SERVIDUMBRE	FACTOR
Sin franjas de servidumbre	1.00
Franjas inciden hasta el 10% del predio	0.90
Franjas inciden hasta el 10.01% al 50.00% del predio	0.80
Franjas inciden a partir del 51% del predio	0.70

Artículo (...)- Valoración económica del suelo urbano.- El avalúo del suelo está determinado por el valor base del suelo, y los factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática: **Formula: $As = At \times VUB \times Fe$** , En donde: *As = Avalúo del Suelo; At = Área del terreno, en m²; VUB= Precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo y Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar. El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60.*

Artículo (...)- 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 por parte de los propietarios de los predios, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre 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 responsable del área del Catastro Municipal, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto.

Para poder solicitar una actualización del avalúo, los propietarios de bienes inmuebles presentarán la Escritura de transferencia de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, donde conste el valor del predio, o podrán presentar el avalúo declarativo mediante Informe elaborado por un perito calificado por el Consejo de la Judicatura o la Superintendencia de Bancos.



SECCIÓN III AVALÚO DE EDIFICACIONES

Artículo (...)- Cálculo del avalúo de las 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 avaluada a costos actualizados, donde 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 asignan 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.

Artículo (...)- 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). 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: $V_{cons} = V_{tip} \times (1 + Fac)$, En 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) y 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: Fórmula: $AE = (Ae \times PUBe \times (1 + Fac) \times Fuso \times Fd \times Fes \times Fet) + VA + IE$, 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 y IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Artículo (...)- Tipología de construcción.- 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: Expresado en el siguiente cuadro:
ANEXO 1



Artículo (...)- Factor acabado.- 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: Expresado en el siguiente cuadro:

TIPO DE ACABADO	FACTOR
Lujo	1.25
Bueno	1.00
Económico	0.80
Básico Tradicional	0.40
No tiene	-

Artículo (...)- Tipo de acabado.- El tipo de acabado se definirá por la suma de sus numerales índices que corresponden a cada característica; Expresado en el siguiente cuadro:

TIPO DE ACABADO	RANGO
Lujo	Mayor a 26
Bueno	Mayor a 19 y menor o igual a 26
Económico	Mayor a 13 y menor o igual a 19
Básico Tradicional	Menor o igual 13

Artículo (...)- Factor de depreciación.- 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 aplicará la siguiente fórmula: $Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$, En donde: *Fd = Factor depreciación; E = Edad de la estructura y Vt = Vida útil del material predominante de la estructura.*

Artículo (...)- Factor estado de conservación.- 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	FACTOR
Muy Bueno	1.05
Bueno	1.00
Regular	0.80
Malo	0.40

Se considerará estado de conservación como muy bueno, cuando la edificación tenga hasta 2 años de conservación.

Artículo (...)- Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual.- A partir del costo de reposición, las edificaciones por su desgaste en el tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual. Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, en aplicación a la siguiente fórmula: $[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$, En donde: *Vr= Valor Residual; A= Área edificada; PUBe= Precio unitario base de la edificación y Pr= Porcentaje residual.*

La tipología de los factores del valor residual por la vida útil, se expresa en los siguientes cuadros:

ANEXO 2

Artículo (...)- Precios unitarios base para adicionales constructivos e instalaciones especiales.- El valor de 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. Cuando se requiera avaluar un elemento adicional constructivo o instalación especial, que por sus características no conste en las tablas que contiene la presente Ordenanza, en el sistema catastral informático, constará un campo que permita ingresar/adicionar el valor unitario que corresponda. Para esto se sustentará el valor de dicho elemento y se solicitará al área municipal de Tecnología, que lo incluya en la tabla de valoración de la base de datos. Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones. Establecidas en el siguiente cuadro: **ANEXO 3**

CAPÍTULO IV

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS PROPIEDADES RURALES

SECCIÓN I

DEL CATASTRO Y AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES RURALES

Artículo (...)- 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, acto que se realiza mediante convenio suscrito entre el GAD Portoviejo y el MAGAP-PRAT, programa SIGTIERRAS, respecto al



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

- a) Las Zonas Homogéneas Agroeconómicas
- b) Matriz de valoración
- c) Factores de ajuste del suelo
- d) Precios Unitarios de la Construcción

Artículo (...)- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: **ANEXO 4 y ANEXO 5.**

1. 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.

Para la actualización del valor del suelo se utiliza como alternativa conforme lo precisa la normativa nacional de catastro, tomar como referencia transacciones de mercado de inmuebles, realizados en años anteriores, y actualizarlos con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos. La fórmula a continuación, refiere a obtener el coeficiente del IPC a aplicarse, para la actualización de los avalúos del suelo:

$$C_{IPC} = 1 + \left(\frac{IPC_{actual} - IPC_{histórico}}{100} \right)$$

En donde: C_{IPC} : Coeficiente del IPC; IPC_{actual} : IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se calcula el C_{IPC} ; $IPC_{histórico}$: IPC obtenido de Ecuador en cifras, de acuerdo al año en donde se realizó el estudio de mercado. Para el cantón Portoviejo, se ha definido utilizar el IPC referido a la ciudad de Manta. IPC_{2023} : 112.21 y IPC_{2021} : 104.29

Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones. Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las 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 valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas 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:

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



En 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)* y *IPC: índice de precio al consumidor.*

2. Predios con uso alternativo al agrario:

Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

3. 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 aplicados a los sub-predios son los siguientes: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes. Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación. Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores de aplicación para sub-predios según el riego:

TIPO	FACTOR
PERMANENTE	1.20
OCASIONAL	1.10
NO TIENE	1.00
NO APLICA	1.00

En el **ANEXO 6** se describen las agregaciones a las cuales no se aplica el factor de riego.

Factores de aplicación para sub-predios según la pendiente:

Nº	PORCENTAJE	TIPO	FACTOR
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:

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

En donde: FP = Factor de Pendiente del Predio; $A_{1..n}$ = Área de Intersección; $fp_{1..n}$ = Factor pendiente del área de intersección y A_t = Área Total.

Factores de aplicación para sub-predios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACIÓN	FACTOR
PLENA PRODUCCIÓN	1.00
EN DESARROLLO	0.90
FIN DE PRODUCCIÓN	0.90
NO APLICA	1.00

Factores de aplicación para predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

Nº	TIPO	FACTOR
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:

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

En donde: FA = Factor de Accesibilidad del Predio; A_1 = Área de Intersección; fp = Factor Accesibilidad y A_t = Área Total



Factores de aplicación para predios según la titularidad:

DESCRIPCIÓN	FACTOR
CON TÍTULO	1.00
SIN TÍTULO	0.95
S/I	1.00

Factores de aplicación para predios según la diversificación:

CALIFICACIÓN	FACTOR
Mérito	2.00
Normal	1.00
Demérito	0.50

SECCIÓN II

VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y DE REPOSICIÓN

Artículo (...)- 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), que se indican en el Anexo 4 Principales Materiales de la Construcción del Cantón Portoviejo, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos, Rubros de equipo y maquinaria.

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:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right) \times C_{IPC}$$

En 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) y C_{IPC} : Coeficiente del IPC.



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:

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

En 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_a = 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 y 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 de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2023.

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: Como se expresa además en los siguientes cuadros: **ANEXO 7**

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0.40
Económico	0.80
Bueno	1.00
Lujo	1.10

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.



ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	1,19
Factor acabado económico	1,35
Factor acabado bueno	1,46
Factor acabado lujo	1,55

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 aplicará la siguiente fórmula:

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

En Donde: f_d = Factor depreciación; E = Edad de la estructura; V_t = Vida útil del material; predominante de la estructura y 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: **ANEXO 8**

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción: **ANEXO 9**

CAPÍTULO V DE LOS RECLAMOS

Artículo (...). - **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 el mismo órgano municipal. El servidor público municipal que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.



Artículo (...)- Reclamos sobre los avalúos. - Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante la Dirección Financiera Municipal, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto; y, al responsable del Catastro Municipal, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo, dentro del término de hasta treinta días de recibido el reclamo, el responsable del Catastro Municipal, atenderá el reclamo y pondrá en conocimiento del sujeto pasivo el resultado del trámite. Para tramitar la impugnación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo (...)- 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 ventanilla del área de Catastro Municipal, la cual será resuelta dentro del término de quince días, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

SECCIÓN I RESPONSABILIDADES

Artículo (...)- Deberes de terceros. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta Ordenanza, los responsables de las áreas municipales pertinentes, los Notarios Públicos y el Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo, para la elaboración e inscripción de una Escritura Pública, exigirán que previamente el contribuyente presente:

- a) Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal;
- c) Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento o Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales o quien haga sus veces, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente;
- d) Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Para esto, 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 Pública, haya sido inscrita sin los requisitos establecidos, la Administración Municipal, solicitará la nulidad del documento y recomendará aplicar las sanciones correspondientes a los responsables que realizaron la protocolización o registro de la misma.



Artículo (...)- Reportes.- Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios Públicos y el Registrador de la Propiedad del cantón Portoviejo, enviarán al área responsable del Catastro Municipal; y, a la Dirección Financiera Municipal, 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; y,
- d) Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios Públicos 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 responsable del Catastro Municipal. Las Direcciones Municipales y Empresas Públicas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital de su documentación que afecte la información catastral.

Artículo (...)- De la solicitud de trámites. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización del área responsable del Catastro Municipal, para lo cual debe presentar:

- a) Cédula de ciudadanía;
- b) Certificado de votación;
- c) Registro único de contribuyentes; y,
- d) Certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

Artículo (...)- Otros efectos.- Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización; en el caso que los datos de la Escritura Pública difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constará en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- a) Levantamiento planimétrico en físico y digital;
- b) No adeudar al GAD Portoviejo;
- c) 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 contener 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 con el cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el área responsable del Catastro Municipal, en los plazos establecidos en los procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.



Artículo (...)- 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 A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital, que será en un dispositivo de disco compacto. El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo, Arquitecto u afines, quienes deberán estar debidamente registrados en el área responsable del Catastro Municipal 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 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 y afectaciones; deberán ser revisados y aprobados por el área responsable del Catastro Municipal, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD Portoviejo.

Artículo (...)- Certificaciones. - La Dirección Financiera Municipal y el área responsable del Catastro Municipal, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, le solicite el contribuyente. El área responsable del Catastro Municipal, 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 deberá presentar previamente:

- a) Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- b) Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita;
- c) No adeudar al GAD Portoviejo;
- d) Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) o Informe Técnico y de Aprobación de Fraccionamiento, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial;
- e) Cédula de ciudadanía o registro único de contribuyentes y certificado de votación actualizados; y,
- f) Levantamiento planimétrico, cuando el caso lo amerite.

Artículo (...)- De la certificación.- Una vez entregada la documentación completa requerida al contribuyente, el área responsable del Catastro Municipal, entregará la certificación solicitada dentro del término que indique el procedimiento elaborado para el efecto, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.



La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, solo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el órgano legislativo. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a los procedimientos que regule la normativa vigente.

Artículo (...)- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligado a catastrarla en el área responsable del Catastro Municipal, en el plazo de un (1) mes, contados desde la inscripción en la Registro de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, para que conste en el inventario catastral.

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

Artículo (...)- Régimen disciplinario. - El responsable del área de Catastro Municipal, en caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa, dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo; o, sobre del avalúo real del predio y, no justificaren su conducta, solicitará a la Unidad de Talento Humano, que inicie el procedimiento disciplinario.

DISPOSICIÓN PERMANENTE

Primera. - En todo lo no contemplado en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en el COOTAD y demás normativa conexas de manera supletoria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- A partir del siguiente año, se deberá efectuar la codificación y actualización de la presente Ordenanza, de conformidad a lo establecido en la Disposición General Décimo Sexta del COOTAD.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas expedidas con anterioridad a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2024, de conformidad a lo establecido en el artículo 324 del COOTAD.



Dada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los veinticuatro días del mes de noviembre de 2023.

Mgs. Javier Humberto Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO 2 COMPONENTE TERRITORIAL, REFERENTE AL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 26 de octubre y 24 de noviembre de 2023, 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 24 de noviembre de 2023.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



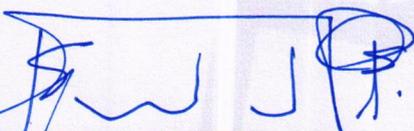
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, a las 10H00.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO 2 COMPONENTE TERRITORIAL, REFERENTE AL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”.

Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

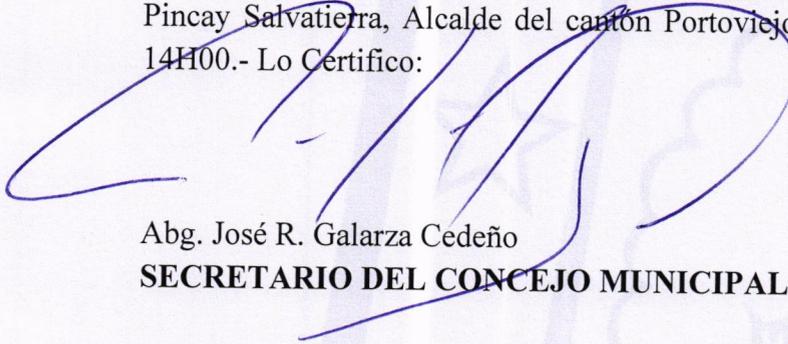




ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 30 de noviembre de 2023.- 14H00.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO 2 COMPONENTE TERRITORIAL, REFERENTE AL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO “DE LA 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 2024-2025”**, y procédase de acuerdo a la Ley.


Mgs. Javier Humberto Pincay Salvatierra
ALCALDE DE PORTOVIEJO

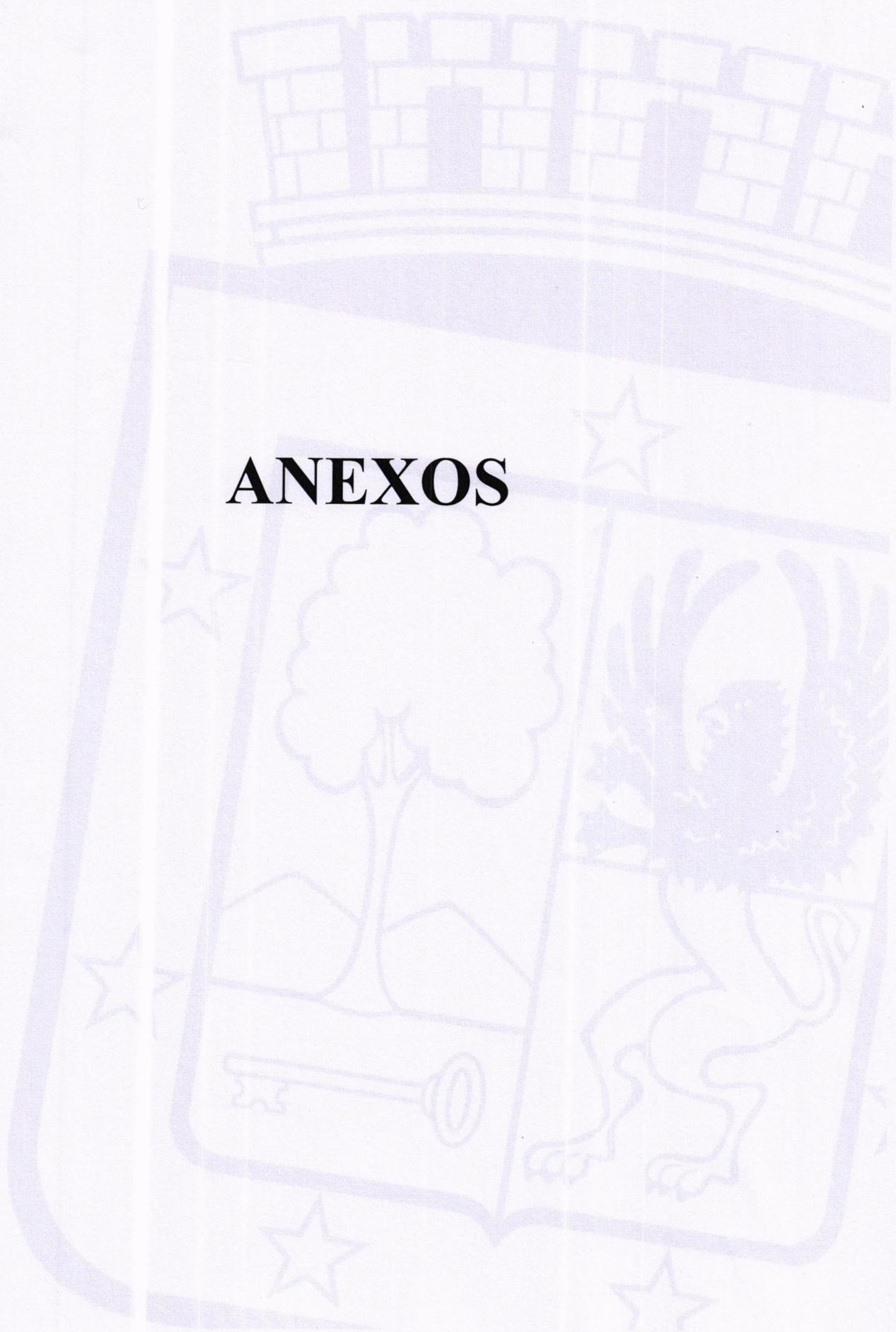
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el magister Javier Pincay Salvatierra, Alcalde del cantón Portoviejo, el jueves 30 de noviembre de 2023.- 14H00.- Lo Certifico:


Abg. José R. Galarza Cedeño
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL





ANEXOS





ANEXO 1

PRECIO UNITARIO (USD \$/M2) DE ESTRUCTURA POR TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN				
TIPOLOGÍA S	DESCRIPCIÓN	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotaje	315	355	375
T2	Hormigón Armado	225	235	275
T3	Acero/Hierro (Cercha, metal)	210	230	260
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra	120	120	120
	Soportante	90	90	90
T5	Mixto (madera, Hormigón)	180	200	230
	Mixto (Metal/Hormigón)			
T6	Madera Tratada	140	150	160
T7	Madera sin tratar	100	100	100
T8	Otro (Caña)	45	45	45

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
PILOTAJE T1	No Tiene	Hormigón Simple	Bloque	Madera/Hormigón	T1
	Acero		Ladrillo	Hierro/ Hormigón	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	La drillo visto	Piedra	Hierro/ Hormigón	T2
	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T2
	Madera Procesada Fina		La drillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T2
	Hormigón 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		La drillo	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



ANEXO 2

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)

USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
NO TIENE	NINGUNO	1.00
HABITACIONAL	BATERÍA SANITARIA	1.00
	BODEGA RESIDENCIAL	
	CASA	
	CASA BARRIAL	
	CIRC PEAT CUBIERTA, HALL, CORREDOR, GRADAS	
	CIRCULACIÓN VEHICULAR CUBIERTA	
	DEPARTAMENTO	
	ARITA GUARDIANIA	
	LAVANDERÍA EDIFICIO	
	MEZZANINE	
	PARQUEADERO EDIFICIO	
	PATIO/JARDÍN	
	PORCHE	
	BALCÓN/TERRAZA	
COMERCIAL	TANQUE DE AGUA/CISTERNA	1.00
	CUARTO DE MÁQUINAS/BASURA	
	ALMACÉN/COMERCIO MENOR/LOCAL	
	RESTAURANTE/BAR	
	CENTRO COMERCIAL	
	COMERCIO ESPECIALIZADO	
	GASOLINERÍA Y AFINES	
OTROS	LAVADORA DE AUTOS	1.25
	MERCADO	
	PLAZA COMERCIAL	
	LAVANDERÍA DE ROPA	
	RADIO	
	TALLER DE MECÁNICA AUTOMOTRIZ	
RECREACIÓN	TALLER DE METAL MECÁNICA	1.00
	TELEVISORA	
	CENTROS DE TOLERANCIA	
	ESCENARIO DEPORTIVO CUBIERTO	
	ESCENARIOS DEPORTIVOS ABIERTOS	
	PISCINA CUBIERTA	
	PISCINA DESCUBIERTA	
	CANCHAS DE ARCILLA	
	CANCHAS DE CÉSPED SINTÉTICO	
	CANCHAS ENCEMENTADAS	
CANCHAS ENGRAMADAS		
RECREACIÓN	BANOS SAUNA/HIDROMASAJE/SPA	1.10
	GIMNASIO	



USO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
	DISCOTECA/KARAOKE/PENAS	1.00
	FUENTE DE AGUA/ESPEJO DE AGUA	
	MIRADOR	
	SALA COMUNAL/JUEGOS	
AGROPECUARIO	CABALLERIZA/ESTABLO	0.40
	GALPONES DE AVES	
	INVERNADERO	
CENTRALES Y PLANTAS	CENTRALES Y/O PLANTAS	1.20
CULTO RELIGIOSO	CONVENTO	1.20
	IGLESIA/CAPILLA	
EDUCATIVO	AULA	1.00
	CENTRO DE EDUCACIÓN BÁSICA	
	CENTRO DE EDUCACION INICIAL	
	COLEGIO/BACHILLERATO	
	UNIVERSIDAD/INSTITUTO SUPERIOR Y SIMILARES	
CULTURA	CENTRO CULTURAL	1.00
	MUSEO	1.10
	SALA DE CINES/TEATRO	1.20
	AUDITORIOS	1.00
FINANCIERAS	BANCO/FINANCIERA	1.30
HOSPEDAJE	HOSTAL	1.15
	HOSTERÍA	
	HOTEL	
	MOTEL	
INDUSTRIAL	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	1.15
	GALPÓN	
	NAVE INDUSTRIAL	
	SILOS	
OFICINAS ADMINISTRACION	OFICINA PRIVADA	1.25
	OFICINA PUBLICA	
PATIOS Y PARQUEADEROS	49 - PARQUEADERO CUBIERTO	0.60
	50 - PARQUEADERO DESCUBIERTO	
SALUD	ÁREAS DE ATENCIÓN MÉDICA	1.15
	CENTRO DE REHABILITACIÓN	
	CLÍNICAS	
	LABORATORIOS	
	SALA DE HOSPITALIZACIÓN (HOSPITALES)	
BIENESTAR SOCIAL	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.15
SEGURIDAD	ESTACIONES DE CUERPO DE BOMBEROS	1.15
	RECLUSORIO	
	RETEN POLICIAL/CUARTEL	
	UNIDAD POLICIAL COMUNITARIA	
SERVICIO FUNERARIO	CEMENTERIO	1.10
	FUNERARIAS	
TRANSPORTE	TERMINAL MARÍTIMO	1.30
	TERMINAL TERRESTRE	
	MUELLE /FACILIDAD PESQUERA	
	TERMINAL AÉREO	
INFRAESTRUCTURA	SUBESTACIONES ELÉCTRICAS	1.10

Cuando exista más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dichos valores.

Factor de etapa de construcción –Fet

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

ETAPA DE LA EDIFICACIÓN	FACTOR
Terminada	1.00
En acabados	0.85
En estructura	0.50
En Proyecto	0.00



ANEXO 3

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 Alambra 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%



ANEXO 4:

MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL

COBERTURAS	1301ZH01		1301ZH02		1301ZH03		1301ZH04		1301ZH05		1301ZH06	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO										
ÁREA CONSTRUIDA	26,875.8	-	10,665.0	-	21,330.0	-	31,995.0	-	75,371.7	-	96,906.5	-
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1,066.5	-	-	-	1,066.5	-	1,066.5	-	75,371.7	-	96,906.5	-
ARROZ	8,532.0	10,665.0	7,465.5	9,598.5	6,399.0	8,532.0	5,332.5	8,532.0	75,371.7	-	96,906.5	-
BANANO	8,532.0	-	7,465.5	-	10,131.8	13,331.3	5,332.5	8,532.0	75,371.7	-	96,906.5	-
CACAO	8,532.0	-	10,131.8	-	10,131.8	13,331.3	5,332.5	8,532.0	-	-	96,906.5	-
CAFÉ	-	-	-	-	10,131.8	13,331.3	5,332.5	8,532.0	-	-	96,906.5	-
CAMARONERA	13,437.9	-	-	-	-	-	5,332.5	-	-	-	96,906.5	-
CAÑA DE AZÚCAR	-	-	-	-	-	-	5,332.5	8,532.0	-	-	96,906.5	-
CICLO CORTO	6,719.0	8,532.0	5,332.5	7,998.8	3,412.8	6,399.0	4,266.0	6,399.0	75,371.7	-	96,906.5	-
CONÍFERAS MADERABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
FLOR SIN PROTECCIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
FORESTAL DIVERSOS USOS	6,719.0	-	7,465.5	-	1,066.5	-	1,066.5	-	75,371.7	-	96,906.5	-
FORESTAL MADERABLE	-	-	-	-	6,399.0	-	5,332.5	-	-	-	96,906.5	-
FORESTAL NO COMERCIALES	-	-	-	-	1,066.5	-	1,066.5	-	-	-	96,906.5	-
FRUTALES PERMANENTES	8,532.0	-	8,532.0	10,665.0	10,131.8	13,331.3	5,332.5	8,532.0	75,371.7	-	96,906.5	-
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6,719.0	8,532.0	6,399.0	8,318.7	6,399.0	8,318.7	5,332.5	8,532.0	75,371.7	-	96,906.5	-
HUERTA	6,719.0	8,532.0	10,131.8	12,798.0	10,131.8	-	5,332.5	8,532.0	-	-	96,906.5	-
OTRAS AREAS	6,719.0	8,532.0	10,131.8	-	6,399.0	6,399.0	6,399.0	9,598.5	75,371.7	-	96,906.5	-

COBERTURAS	1301ZH01		1301ZH02		1301ZH03		1301ZH04		1301ZH05		1301ZH06	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO										
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	6,719.0	-	5,332.5	7,998.8	3,412.8	3,412.8	6,399.0	9,598.5	75,371.7	-	96,906.5	-
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	10,131.8	13,331.3	10,131.8	13,331.3	10,131.8	-	6,399.0	-	75,371.7	-	96,906.5	-
PALMA AFRICANA	10,131.8	13,331.3	10,131.8	13,331.3	10,131.8	11,198.3	6,399.0	11,198.3	75,371.7	-	96,906.5	-
PALMITO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
PASTOS	6,399.0	7,998.8	5,332.5	7,998.8	3,412.8	5,332.5	2,133.0	5,332.5	-	-	96,906.5	-
PASTOS NATURALES	2,133.0	-	4,266.0	-	2,666.3	-	1,599.8	-	75,371.7	-	96,906.5	-
PISCÍCOLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
TABACO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
TE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,906.5	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	26,918.5	-	26,918.5	-	26,918.5	-	26,918.5	-	26,918.5	-	26,918.5	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	53,836.9	-	53,836.9	-	53,836.9	-	53,836.9	-	67,329.2	-	67,329.2	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	80,755.4	-	80,755.4	-	80,755.4	-	80,755.4	-	80,755.4	-	80,755.4	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	107,673.8	-	107,673.8	-	107,673.8	-	107,673.8	-	107,673.8	-	107,673.8	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	134,592.3	-	134,592.3	-	134,592.3	-	134,592.3	-	134,659.5	-	134,659.5	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	161,510.8	-	161,510.8	-	161,510.8	-	177,750.4	-	161,510.8	-	161,510.8	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	188,429.2	-	188,429.2	-	188,429.2	-	222,187.1	-	188,429.2	-	188,429.2	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	215,347.7	-	215,347.7	-	221,832.0	-	248,849.6	-	235,653.8	-	201,988.7	-
UNIDAD DE AMORTIGUAMIENTO UR	92,785.5	-	92,785.5	-	166,907.3	-	92,785.5	-	185,480.4	-	120,514.5	-
VEGETACIÓN NATURAL	1,066.5	-	1,066.5	-	1,066.5	-	1,066.5	-	75,371.7	-	96,906.5	-



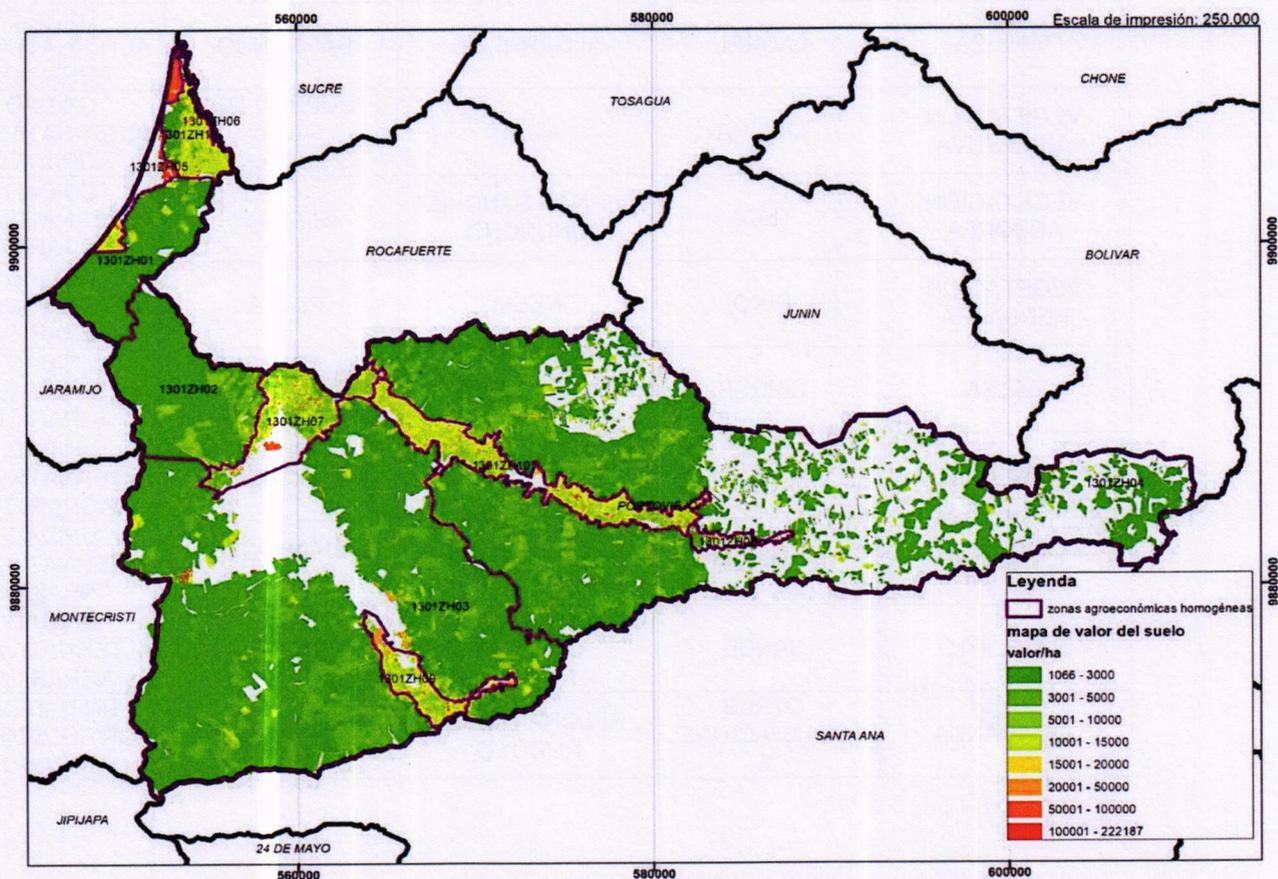
1301ZH07		1301ZH08		1301ZH09		1301ZH10		1301ZH11	
NO TECNIFICADO	TECNIFICADO								
9,690.2	-	15,997.5	-	86,139.1	-	10,665.0	-	26,875.8	-
3,199.5	-	4,052.7	-	-	-	7,537.0	-	1,066.5	-
7,465.5	-	4,052.7	-	13,331.3	15,997.5	10,665.0	-	13,437.9	14,931.0
13,331.3	14,397.8	5,119.2	7,465.5	13,331.3	15,997.5	13,651.2	15,997.5	8,532.0	10,665.0
11,731.5	14,397.8	5,119.2	7,465.5	13,331.3	15,997.5	13,651.2	15,997.5	8,532.0	10,665.0
-	-	5,119.2	-	13,331.3	15,997.5	13,651.2	-	-	-
-	-	15,997.5	-	-	-	-	-	13,437.9	-
-	-	4,052.7	6,185.7	-	-	10,665.0	-	-	-
6,932.3	9,065.3	4,052.7	6,399.0	13,331.3	15,997.5	10,665.0	13,331.3	13,437.9	14,931.0
-	-	4,052.7	-	-	-	10,665.0	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,932.3	9,065.3	4,052.7	-	13,331.3	-	10,665.0	-	6,719.0	8,852.0
-	-	4,052.7	-	13,331.3	-	10,665.0	-	-	-
3,199.5	-	4,052.7	-	-	-	7,537.0	-	-	-
11,731.5	13,864.5	5,119.2	7,465.5	13,331.3	15,997.5	13,651.2	15,997.5	13,437.9	14,931.0
7,465.5	9,598.5	4,052.7	-	13,331.3	15,997.5	13,331.3	15,464.3	8,532.0	10,665.0
11,731.5	13,864.5	5,119.2	7,465.5	13,331.3	15,997.5	13,651.2	15,997.5	8,532.0	10,665.0
6,932.3	-	4,052.7	-	13,651.2	15,997.5	10,665.0	-	13,437.9	14,931.0

1301ZH07		1301ZH08		1301ZH09		1301ZH10		1301ZH11	
NO TECNIFICADO	TECNIFICADO								
6,932.3	9,065.3	4,052.7	-	13,331.3	15,997.5	10,665.0	12,798.0	13,437.9	14,931.0
21,330.0	-	4,052.7	-	-	-	19,197.0	-	10,131.8	13,331.3
21,330.0	22,396.5	-	-	13,651.2	15,997.5	19,197.0	20,796.8	10,131.8	13,331.3
21,330.0	22,396.5	-	-	-	-	19,197.0	20,796.8	-	-
5,332.5	8,532.0	4,052.7	6,399.0	10,665.0	13,331.3	8,532.0	10,665.0	6,399.0	8,532.0
4,266.0	-	2,133.0	-	8,532.0	-	7,537.0	-	2,133.0	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-	10,767.4	-
26,918.5	-	26,918.5	-	40,398.0	-	33,665.1	-	26,932.3	-
67,329.2	-	53,836.9	-	53,836.9	-	53,863.6	-	60,596.4	-
80,755.4	-	87,528.7	-	80,755.4	-	80,795.9	-	80,755.4	-
107,673.8	-	107,673.8	-	107,673.8	-	107,727.2	-	107,673.8	-
134,659.5	-	134,592.3	-	134,592.3	-	134,659.5	-	134,592.3	-
168,323.6	-	161,510.8	-	161,510.8	-	168,323.6	-	161,510.8	-
188,429.2	-	188,429.2	-	188,429.2	-	181,790.3	-	188,429.2	-
222,187.1	-	215,347.7	-	215,347.7	-	215,347.7	-	215,347.7	-
148,243.5	-	139,071.6	-	129,793.1	-	139,071.6	-	92,785.5	-
3,199.5	-	4,052.7	-	6,460.9	-	7,537.0	-	1,066.5	-



ANEXO 5:

PLANO DE VALORES DEL SUELO RURAL





ANEXO 6:

AGREGACIONES A LAS CUALES NO APLICA EL FACTOR DE RIESGO

AGREGACIONES/COBERTURAS				
PALMA AFRICANA	PACHACO	FORESTALES	ARENAL	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1
MALEZA	LAUREL	ALGARROBO	BARRANCO	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2
VEGETACIÓN ARBUSTIVA	MELINA	ALISO	CUERPO DE AGUA NATURAL	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3
VEGETACIÓN ARBÓREA	TECA	FERNÁN SÁNCHEZ CHUNCHO	GLACIAR	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4
VEGETACIÓN HERBÁCEA	PINO	NEEM	PLAYA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5
BALSA	CIPRÉS	CAÑA GUADUA O BAMBÚ	BANCO DE ARENA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6
CAUCHO	PIGÜE	CONSTRUCCIONES	ÁREA SALINA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7
CUTANGA	PICHANGO	EQUIPAMIENTO/ INSTALACIONES	CAMARONERA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8
EUCALIPTO	SANDE	CANTERA	PISCÍCOLA	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9
JACARANDÁ	OTRAS PLANTACIONES	AFLORAMIENTO ROCOSO	ESTANQUE O RESERVORIO	UNIDAD DE AMORTIGUAMIENTO URBANO



ANEXO 7:

PRINCIPALES MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CANTÓN PORTOVIEJO, SALARIOS DE LAS COMISIONES SECTORIALES DEL MINISTERIO DEL TRABAJO, EN LOS ACUERDOS. RUBROS DE EQUIPO Y MAQUINARIA

Rubros de materiales de las Construcciones, EMR 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	2
Cemento	Kg	0,15
Ripio Minado	m ³	20
Polvo de piedra	m ³	16,08
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	0,99
Piedra Molón	m ³	15
Clavos	Kg	2,31
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16
Columna, viga de madera rustica	M	4,5
Columna de caña guadua	M	5
Pared de madera rustica	m ²	8
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	100
Zinc	m ²	2,75
Galvalumen	m ²	13,4
Steel Panel	m ²	4,83
Adobe común	U	0,6
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	20
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0,5
Eternit	m ²	7,94
Ardex	m ²	3,64
Duratecho	m ²	5,41
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plástico Reforzado	m ²	1,77
Policarbonato	m ²	21,67
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2,2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1
Alfajía	m (u)	1,5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1,22
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1,22



Teja Lojana o Cuencana	U	0,49
Tira eucalipto	U	1
Tirafondo	U	0,3
Ladrillo Jaboncillo	U	0,38
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	41,5
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4,94

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	3,62
Ay. de herrero	3,62
Ay. de carpintero	3,62
Albañil	3,66
Fierrero	3,66
Maestro de obra	3,86
Chofer tipo D	5,31
Carpintero	3,66
Ay. De soldador	3,62
Operador de Retroexcavadora	4,06
Maestro estructura especializado	4,06
Maestro Soldador	4,06
Maestro Aluminero	4,06
Ay. Aluminero	3,62
Ay. Especializado	3,62
Instalador de perfilería aluminio	3,62

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)	
	HORA	
Herramienta menor	0,5	
Compactador mecánico	5	
Volqueta 12 m ³	25	
Concretera 1 Saco	5	
Vibrador	4	
Andamios	2	
Retroexcavadora	25	
Soldadora Eléctrica 300 A	2	
Taladro Peq.	1,5	
Camión Grua	20	



MAPA DE VALORES DEL SUELO URBANO

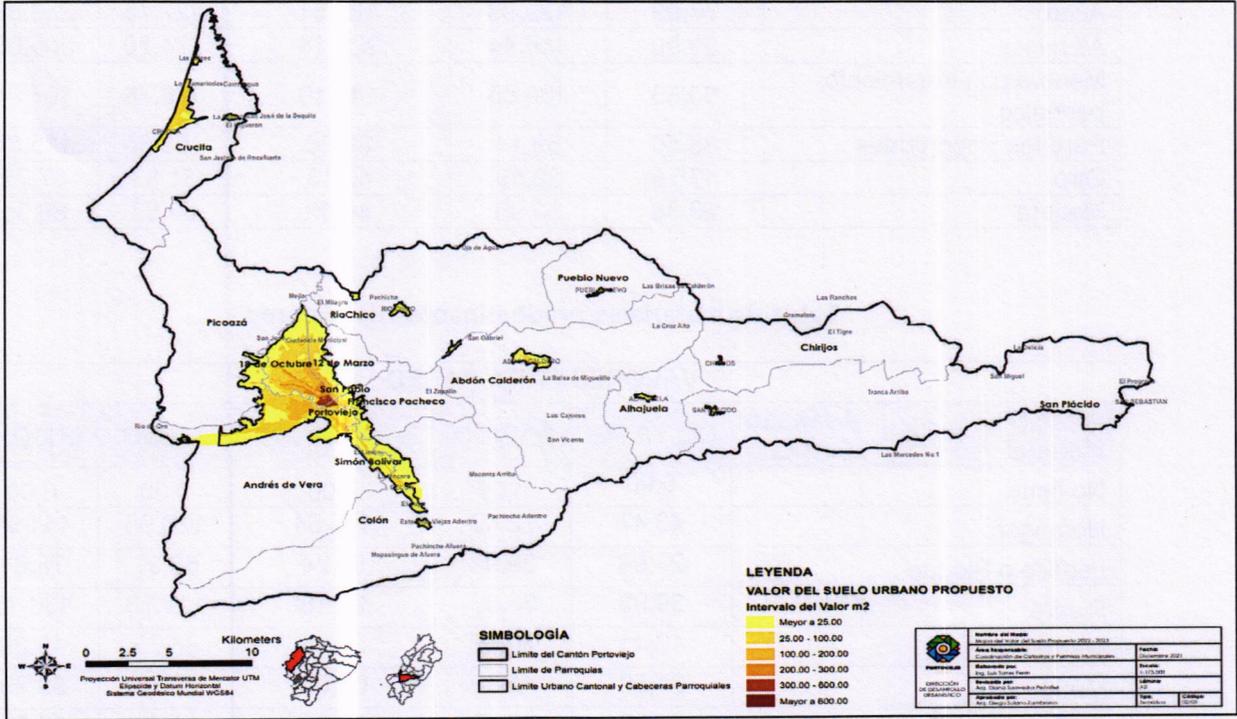




Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	77,60	129,28	188,56	226,58	252,58
Acero	77,99	129,93	189,51	227,73	253,85
Aluminio	93,90	156,44	228,18	274,20	305,65
Madera con tratamiento periódico	60,53	100,85	147,10	176,76	197,04
Paredes Soportantes	35,50	59,14	86,26	103,65	115,54
Otro	17,75	29,59	43,13	51,83	57,77
Madera	20,38	33,96	49,53	59,52	66,35

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón	43,47	72,43	105,64	126,95	141,51
Ladrillo o Bloque	23,96	39,92	58,24	69,97	78,01
Piedra	39,99	66,62	97,18	116,76	130,17
Madera	12,41	20,67	30,16	36,23	40,39
Metal	27,58	45,95	67,03	80,55	89,79
Adobe o Tapia	28,33	47,18	68,84	82,72	92,21
Bahareque - Caña Revestida	12,41	20,67	30,16	36,23	40,39
Caña	12,41	20,67	30,16	36,23	40,39
Aluminio o Vidrio	154,74	257,79	376,01	451,83	503,67
Plástico o Lona	5,39	8,98	13,1	15,74	17,54
Otro	2,7	4,48	6,55	7,87	8,77

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(Loza de) Hormigón	22,16	36,92	53,86	64,71	72,14
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,17	36,93	53,86	64,71	72,14
Teja	14,22	23,69	34,55	41,52	46,28
Zinc	73,09	151,78	177,62	213,44	237,93
Otros Metales	18,46	30,74	44,87	53,91	60,10
Palma, Paja	21,84	36,37	53,05	63,75	71,06
Plástico, policarbonato y similares	7,11	11,84	17,28	20,76	23,14
Otro	54,78	91,27	133,12	159,97	178,32



ANEXO 8:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se pueden observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	AÑOS
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores de Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95



ANEXO 9:

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MATERIAL/ MEJORA	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón	116,01	116,01	116,01	116,01	21,64		33,28
Ladrillo Bloque	116,01	116,01	116,01	116,01			
Piedra	131,04	131,04	131,04	131,04			
Madera	100,01	100,01	100,01	100,01		44,64	
Metal	116,38	116,38	116,38	116,38		65,51	
Adobe o Tapia	66,45	66,45	66,45	66,45			
Bahareque - caña revestida	51,52	51,52	51,52	51,52			
Caña	16,02	16,02	16,02	16,02			
Otro	6,14	6,14	6,14	6,14		55,08	