



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 459

**Quito, viernes 15 de
enero de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

24 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ESMERALDAS**

ORDENANZA No. 023-GADMCE-2015

**QUE REGULA LA FORMACIÓN
Y ADMINISTRACIÓN DE LOS
CATASTROS PREDIALES URBANO-
RURAL, LA DETERMINACIÓN
DEL VALOR DEL SUELO Y
EDIFICACIONES DE LOS BIENES
INMUEBLES URBANO-RURAL,
PARA EL BIENIO 2016 - 2017 Y SUS
IMPUESTOS PREDIALES**

No. 023-GADMCE-2015

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS****Considerando:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos,*

aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, el Art. 492 del COOTAD, enuncia que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentará por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: 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, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, en aplicación al Art 496 del COOTAD.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que él, Art. 497 del COOTAD.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los Avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 65 del Código Tributario establece que en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN
Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANO-RURAL, LA
DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y
EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES
URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS
PARA EL BIENIO 2016 -2017 Y SUS IMPUESTOS
PEDIALES**

Art. 1.- PERÍODO DE APLICACIÓN.- Fijase a través de esta Ordenanza, la metodología de valoración que determina los nuevos avalúos para la propiedad urbana y rurales del cantón Esmeraldas que regirán durante el bienio 2016-2017, constantes en los PLANOS VALOR DEL SUELO.

CAPITULO I

**FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS
CATASTROS DE PEDIOS URBANOS Y RURALES
DEL CANTÓN ESMERALDAS**

El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del Cantón Esmeraldas.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor 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 y controles.

Art. 2.-DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles del cantón Esmeraldas, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL: La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la

identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 5.- LEVANTAMIENTO PREDIAL.- Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- A. IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL LOTE
- B. IDENTIFICACION DEL TITULAR DE DOMINIO
- C. DOCUMENTACIÓN LEGAL DEL TITULAR DE DOMINIO
- D. DATOS DEL LOTE
- E. SERVICIOS QUE POSEE EL LOTE
- F. DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN
- G. CÓDIGOS DE LA FICHA CATASTRAL
- H. DATOS DE ZONA RURAL
- I. UBICACIÓN Y CROQUIS DEL PREDIO

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7.- PERÍODO DE APLICACIÓN.- Fijase a través de esta Ordenanza, la metodología de valoración que determina los nuevos avalúos para la propiedad urbana y rurales del cantón Esmeraldas que regirán durante el bienio 2016-2017, constantes en los PLANOS VALOR DEL SUELO.

Art. 8.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, certificado de gravamen.

Art. 9.-CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016 -2017

Art. 10.-AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA.- El valor total de la propiedad urbana

será igual a la sumatoria del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APU = AvTu + AvC$$

Dónde:

APU = Avalúo de la Propiedad Urbana

AvTu = Avalúo del Terreno Urbano

AvC = Avalúo de la Construcción

Art. 11.-AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.- El valor total de la propiedad rural será igual a la sumatoria del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APRu = AvTr + AvC$$

Dónde:

APRu = Avalúo de la Propiedad Rural

AvTr = Avalúo del Terreno Rural

AvC = Avalúo de la Construcción

SECCIÓN PRIMERA

VALORACIONES DEL SUELO URBANO

Art. 12.-AVALÚO DEL TERRENO.- Es el precio unitario del suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector multiplicado por la superficie de la parcela o solar el mismo que deberá someterse a las características intrínsecas de cada lote de terreno y a sus dimensiones, la que se expresa de acuerdo a la siguiente relación matemática:

$$AvTu = St \times \{Vb \times [(Fp) \times (Ff) \times (Fv) \times (Fta) \times (Fe) \times (Fto)]\}$$

Donde:

■ **AvTu** = Avalúo del Terreno Urbano

■ **Vb** = Valor base

■ **St** = Superficie del terreno

■ **Fv** = Factor Vía

■ **(Fp)** = Factor Fondo o profundidad,

■ **(Ff)** = Factor Frente;

■ **(Fta)** = Factor Tamaño

■ **(Fe)** = Factor Varias esquinas o esquina

■ **(Fto)** = Factor Topografía

Art. 13.-VALOR BASE DEL TERRENO.- Para el cálculo del avalúo de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por \$/m² de terreno, constantes en el PLANO DE PRECIOS DE LA TIERRA, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas y del procesamiento de la información; valor que se constituye en el valor base para el proceso de cálculo individualizado del avalúo del terreno de los inmuebles del Cantón Esmeraldas, los mismos que son el resultado del proceso de análisis de:

- Valores de las curvas de iso valor
- Polígono valorativos.
- Valores en calle o tramo de calle.
- Valores en lote.

a.) VALOR EN CALLE O TRAMO DE CALLE, es el valor modelado y definido del polígono valorativo, aplicado un factor, en función de las dimensiones de vía pública o privada, con el cual es colindante el lote, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote. Para el efecto se han tomado las especificaciones establecidas en las regulaciones vigentes, de la ordenanza S/No expedida el 15 de septiembre de 1976, por el ingeniero Jorge Prado Estupiñán, Alcalde de la Municipalidad del cantón Esmeraldas:

TIPO	CARACTERÍSTICAS	ANCHO (m)	CALZADA	SENTIDO	ACERAS	MATERIAL	FACTOR
CAMINO	SERVIDUMBRE DE PASO	2.00 4.00	2.00-4.00		----	TIERRA/LASTRE	0.95
VÍA CAMINO	PEATONAL	5.00 6.00	1 Ó 2 CALZADAS 4.25		CENTRAL 0.75	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.00
VÍA	VEHICULAR TERCARIA	7.00 11.00	DOS CALZADAS 2.5	UNO	LASTRES 1.00 - 1.50	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.10
	SECUNDARIA	12.00 16.00	DOS CALZADAS 5.00	DOS	LASTRES 1.00 - 2.00	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.15
	PRIMARIAS AVENIDAS (PARTERRES)	17.00 25.00	DOS CALZADAS 6.00	DOS	PARTERRE 1.50 - 3.00	PAVIMENTO / ADOQUÍN	1.20

b.) **VALOR BASE.-** A partir de la identificación del valor comercial del valor en calle, se procederá a avaluar los lotes del Polígono Valorativo de la Manzana, para lo cual se tomará en cuenta factores de corrección para la individualización de los avalúos en función de las características propias de cada solar; criterios que corresponden a metodologías reconocidas en el medio y que son aplicables a la realidad del Cantón Esmeraldas. Este será el Valor Base para el cálculo del avalúo del lote.

Art. 14.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE.- Las características específicas de la estructura urbana de la ciudad y de las cabeceras parroquiales del Cantón Esmeraldas, identificados a través del loteo y forma de fraccionamiento del terreno, hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote: Fondo o profundidad, frente, forma, tamaño.

i. Factor Fondo ó Profundidad (Fp)

La aplicación de éste factor parte de la proposición de que el valor unitario determinado en calle, del lote, vaya disminuyendo a medida que se aleja de la calle y se profundiza. Con esto los metros que tienen mayor valor son los que están cerca de la calle y los metros de menor valor son los que están ubicados en el extremo con respecto al frente del lote.

$$Fp. = (Folt. / Foa)^{0.5}$$

Fp. = Factor Fondo o profundidad,

Folt = Fondo del lote tipo

Foa. = Fondo a avaluar, en caso de que el terreno sea irregular, se toma el valor de **Fr**

Fr = Factor Forma o Fondo relativo;

0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada ($\sqrt{}$).

ii. Factor frente (Ff).

Para determinar la influencia del frente en los lotes, se debe aplicar la siguiente expresión:

$$Ff = (Fa/Flt)^{0.25}$$

Donde:

Ff = Factor frente

Fa = Frente a avaluar

Flt = frente del lote tipo

0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo de $Fa/2$ o mitad del frente tipo sería: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft**

iii. Factor Forma o Fondo Relativo (Fr).

Sin embargo de las características regulares del loteo en el Cantón Esmeraldas, deberemos tomar en cuenta, que cuando la forma del terreno es irregular, se hace necesario aplicar el mecanismo del Fondo Relativo o Equivalente.

$$Fr = S/f$$

Dónde:

Fr = Factor Forma o Fondo relativo

S = superficie o área del lote

f = frente

Con el dato del fondo relativo o equivalente se procede a calcular el factor fondo y el factor frente. El resultado final será la multiplicación del valor por los factores de frente y fondo obtenidos.

iv. Factor Tamaño¹ (Fta)

Debemos tomar en cuenta que la composición de las leyes de la Economía, relacionadas a las del mercado, esto es, a la oferta y demanda, nos establece que a mayor precio menor demanda y a menor precio mayor demanda. Es así que los terrenos que se encuentran dentro de los límites urbanos con grandes superficies tienen pocos compradores, a diferencia de los lotes de superficies pequeñas, tendrán muchos compradores.

Por esta razón para la elaboración de avalúos se deberá aplicar la relación: entre el lote a avaluar sobre lote tipo, en base a los siguientes rangos de tamaño, que a continuación se detalla:

$$Fta = St/Slit$$

Dónde:

Fta = Factor Tamaño

St = Superficie del lote a avaluar

Slit = Superficie del lote tipo

TAMAÑO	FACTOR
2-4 veces	1.20
5-9 veces	1.15
10-19	1.10
20 veces o más	1.00

¹ Ibid..

v. Factor Varios Frentes o Esquina (Fe)

En términos de los usos comerciales, los lotes esquineros tienen una mayor demanda y deseabilidad que los ubicados en el centro de la cuadra y por el sólo hecho de ser escasos les hacen más codiciados y por ende más costosos. Esto hace que un lote esquinero, en los ejes viales y comerciales, tengan un incremento de valor.

En tal sentido procederemos a sumar los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y dividirlo para dos. Como observamos en la siguiente expresión:

$$Fe = (Vf1 + Vf2 + + Vfn) / n$$

Donde:

Fe = Factor Varias esquinas o esquina

Vf1 = Valor del Frente 1, 2,n del lote

n = Número de valores que concurren en esquina

SECCIÓN SEGUNDA**VALORACIONES DEL SUELO RURAL**

Art. 15.- AVALÚO DEL TERRENO.- El valor del suelo Rural extraído para cada Polígono valorativo, será el valor que registrará para el valor a la vía o tramo de vía del lote o fina Tipo, para cada unidad de análisis que es, la Parroquia, Sector, Zona, Finca; multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, forma y superficie; resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará la siguiente expresión matemática:

Valor de terreno Rural = Valor base de la zona homogénea (zona de Influencia) x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno.

$$AvTr = Vsh \times Fa \times S$$

$$Fa = Flo. \times Fd. \times Fta \times Far. \times Fv.$$

Dónde:

AvTr = Avalúo del Terreno rural

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Fa = factores de afectación

S = Superficie del Terreno / Fina / Solar

Flo. = Factor de Localización

Fd. = Factor Distancia.

Fta. = Factor tamaño

Far. = Factor Acceso al Riego

Cs = Calidad del suelo Rural

Art. 16.- VALOR BASE DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por \$/m² (propiedades pequeñas) o por hectáreas (ha.) de terreno o finca (medianas o grandes propiedades) en las áreas rurales, como lo establece la COOTAD, se tomará como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas.

Este valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores en polígono de la zona homogénea.

- Valores de las curvas de isovalor

- Polígono valorativos.

- Factores de Afectación

A partir de la identificación del valor comercial, se procederá a avaluar los solares del Polígono Valorativo, para lo cual se tomará en cuenta factores de corrección para la individualización de los avalúos en función de las características propias de cada solar; Este será el Valor Base para el cálculo del avalúo del lote.

Art. 17.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE.- Las características específicas de la estructura rural de las parroquiales del cantón Esmeraldas, identificadas a través del loteo y forma de fraccionamiento del territorio, hacen que se tomen en cuenta factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote. Las fórmulas de los factores a ser aplicados, que más adelante se detallan, tendrán como función principal darle una mayor objetividad y sustento técnico al cálculo de los avalúos, habida cuenta que cada finca tiene sus características propias y se diferencian uno de otro.

El valor base de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- **Geométricos:** Jerarquización de los poblados, Localización, forma, tamaño.

- **Accesibilidad al Riego;** permanente, parcial, ocasional.

- **Accesos y Vías de Comunicación;** primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.

- **Calidad del Suelo,** de acuerdo al estudio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones.

a) ASPECTOS GEOMÉTRICOS:**i.- Localización (Flo.)**

La oferta y demanda del mercado inmobiliario de fincas rurales, por general, está basado en la localización o ubicación de la finca, es decir, en relación de cercanía o

alejamiento de la finca con respecto a un centro poblado que le sirva de abastecimiento, de acopio y mercadeo. Para el efecto primeramente cualificaremos jerárquicamente a que centro poblado está más cercano; como se comprenderá no es lo mismo estar más cerca de una ciudad con todos los servicios y equipamiento (capital provincial, cantonal), que a una cabecera parroquial o asentamiento de un anejo, que en su escala tiene o no el equipamiento de servicios o en su defecto facilita el acopio o mercadeo de los productos.

Para definir esta relación se establece un índice

JERARQUIZACIÓN DE POBLACIONES CERCANAS (Flo.)	
CAPITAL PROVINCIAL	1.000
CABECERA CANTONAL	0.975

CABECERA PARROQUIAL	0.950
ASENTAMIENTO (BARRIO, ANEJO,)	0.925
NINGÚN ASENTAMIENTO	0.900

ii. Distancia Con Respecto Al Centro Poblado (Fd)

Para la determinación del índice de mayoración y demérito, relacionada con la ubicación o *localización* de la finca a ser avaluada, estableceremos como procedimiento la medición de la finca que se encuentre en el nivel medio con respecto a las poblaciones cercanas, de tal manera que, a la que se encuentre en el medio le pondrá un índice 1, y las que estén más cercanas irán valorándose hasta un índice de 1.3 y las que estén más alejadas se aplicará un índice de 0.7. Lo cual significa que se mayoran las propiedades que están más cercanas a un centro poblado, lo cual permite establecer la diferencia que el mercado por el lado de la oferta ha establecido como diferencia.

LOCALIZACIÓN CON RESPECTO AL CENTRO POBLADO (Fd)		
CONDICIÓN	DISTANCIA DE LA FINCA AL CENTRO POBLADO EN KM.	ÍNDICE
CERCANO OPTIMO	0 A 4	1.3
MEJOR	5 A 15	1.2
MEDIANAMENTE MEJOR	16 A 30	1.1
MEDIO	31 A 40	1.0
MENOR	41 A 50	0.9
MEDIANAMENTE MENOR	51 A 60	0.8
ALEJADO MALA	61 A MAS	0.7

iii. Accesos Y Vías De Comunicación, Valor En La Vía. (Fv.)

Es el valor modelado y definido del polígono valorativo, en función del tipo de vía pública y sus dimensiones, con la cual es colindante en su frente o respaldo la finca, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote.

Como consecuencia de las particularidades geométricas de los tipos de vías de las cabeceras parroquiales del cantón Esmeraldas, se aplicará las siguientes influencias del valor base referencial del polígono valorativo, a fin de determinar el valor en Vía.

TIPO DE VÍA*	INFLUENCIA	DISTANCIA				
		300 a 500	501 a 1000	1001 a 4000	4001 a 6000	6001 a más
PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN	1	1.3	1.2	1.0	0.8	0.7
TERCER ORDEN	2	1.2	1.1	1.0	0.8	0.7
HERRADURA Y FLUVIAL	3	1.1	1.05	1.0	0.8	0.7
NO TIENE	4	0.7				

iv. Factor Tamaño² (Fta)

Debemos tomar en cuenta que la composición de las leyes de la Economía, relacionadas a las del mercado, esto es, a la oferta y demanda, nos establecen que la curva de la demanda es descendente a mayor precio menor demanda y a menor precio mayor demanda. Es así que las fincas con grandes superficies tienen pocos compradores, a diferencia de las fincas con superficies pequeñas, tendrán muchos compradores.

$$Fta = S/St$$

Dónde:

Fta = Factor Tamaño

S = Superficie de lote a avaluar

St = Superficie del lote tipo

TAMAÑO	FACTOR
2 - 3 Veces	1.20
4 - 6 Veces	1.15
7 – 10 Veces	1.10
11 – 20 Veces	1.05
Más de 21 Veces	1.00

v. Acceso Al Riego (Far.)

Este factor de análisis está relacionado con el acceso que tienen las fincas o terrenos productivos al riego, es decir está referido a la infraestructura instalada que la obra pública o por el privada ha implementado, a fin de que se encuentren debidamente cubiertas por la irrigación, esta nos dice de la cantidad y calidad de las aguas con las que cuenta una finca.

ACCESIBILIDAD AL RIEGO NATURAL (Far.)					
ACCESIBILIDAD	Distancia				
	0 a 100	101 a 200	201 a 300	301 a 401	401 a más
	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8

b) CALIDAD DEL SUELO

Las condiciones que describen la productividad de la tierra, determinan y definen la clase de tierra, Esta clasificación se encontrará debidamente graficado en el plano temático respectivo, para que el llenado de la ficha sea correspondiente a la realidad territorial; el detalle que se anota a continuación será una guía para definir la clase de tierras en base a las características que priman en los suelos de acuerdo al sistema americano de clasificación.

I CLASE³: Son suelos sin limitaciones que restrinjan su uso, adecuado para todo tipo de cultivos. Suelos profundos, casi planos, bien drenados y fáciles de trabajar, buena capacidad de retención de agua, buena fertilidad y no son sujetos a inundaciones.

II CLASE: Tienen pocas limitaciones por lo que requieren de moderadas prácticas de conservación. Profundidad menor que la de un suelo ideal, susceptibilidad moderada a la erosión por el agua o el viento, grado de humedad corregible por drenaje. Aptos para cultivo de ciclo corto.

III CLASE: Suelos con mayores limitaciones que requieren prácticas especiales de conservación, pendiente moderada elevada, mayor susceptibilidad a la erosión por agua y viento, baja fertilidad, usado para cultivos anuales y eventualmente para pastizales.

² Ibid..

³ Cámara de Agricultura de Pichincha_ Revista Agro mundo_ Clasificación de Tierras con Fines Catastrales, Ing. René Espinosa DINAC.

IV CLASE: Suelos con limitaciones severas que restringen la elección de cultivos anuales. Aptos para pastizales, susceptibilidad severa a erosión por agua y viento, suelos superficiales y de baja capacidad para retención de humedad.

V CLASE: Suelos con limitaciones muy severas, utilizados para forestales y eventualmente para pastos. Suelos con piedras o sujetos a frecuentes inundaciones. Áreas de relieve cóncavo donde no es factible su drenaje.

VI CLASE: Suelos restringidos para cultivos y pastos, utilizados para forestales y vida silvestre. Tiene limitaciones continuas difícilmente corregidas como: pendientes muy pronunciadas, severa erosión y de pedregosidad, baja retención de humedad. Están considerados como suelos malos.

VII CLASE: Son suelos escarpados con erosión muy severa: suelos salinos o salino-sódico toda el área. Niveles de fertilidad muy bajo, su uso se limita a vegetación forestal y a la conservación de cuencas hidrográficas.

VIII CLASE: Suelos muy escarpados o con excesiva pedregosidad y jocosidad, suelos salinos o salino sódicos, playas de arena, manglares o suelos inundados casi todo el año.

Al efecto, se adjunta una guía práctica de clasificación de tierras de conformidad con la siguiente tabla:

GUÍA PRÁCTICA PARA CLASIFICACIÓN DE TIERRAS CON FINES CATASTRALES								
CARACTERÍSTICAS	I CLASE	II CLASE	III CLASE	IV CLASE	V CLASE	VI CLASE	VII CLASE	VIII CLASE
TEXTURA	Franca a Franca arcillosa	Moderadamente gruesa en los primeros 60 cm	Gruesa o muy fina en los primeros 90 cm.	Gruesa a todo el perfil (0-150)	Muy fina en todo el perfil	Muy gruesa en todo perfil	Gravilla	Rocosa o Pedrosa (Minería)
PROFUNDIDAD EFECTIVA	Muy profunda (Mayor de 150 cm)	Profunda (90 - 150 cm)	moderada (50 a 90 cm)	Superficial (50 a 25 cm)	Muy superficial (10 a 25 cm)	Casi nula (menor a 10 cm)	Nula	Nula (Playas de arena)
NIVEL FREÁTICO PERFIL	Muy profunda (Mayor de 150 cm)	Profunda (90 - 150 cm)	Moderadamente profundo (50 a 90 cm)	Superficial (50 a 25 cm)	Muy superficial permanente (10 a 25)	Muy superficial o negativo por un semestre	Muy superficial o negativo por 8 meses	Negativo durante todo el año
DRENAJE	Bien drenado	Bueno o moderado	Lento o excesivo	Muy lento o excesivo	Muy lento o pantanoso	Pantano (inundado por 4 meses)	Pantano inundado por más de 6 meses	Pantano inundado por todo el año
FERTILIDAD	Alta	Media	pobre	pobre	Muy pobre (Tiene piedras)	Suelos superficiales (sábanas pobres)	Superficiales	-----
RELIEVE	plano 0-3%	Plano o ligeramente pendiente 3 - 7 %	inclinado a ondulado 7 - 12 %	Ondulado a quebrado 12 - 25 %	Ligeramente plano 25 - 50 %	Pendiente pronunciada 50 - 100%	Pendiente pronunciada 100 - 150 %	Escarpado a muy escarpado Mayor de 150 %
EROSIÓN	Sin erosión	Erosión ligera (no más del 20%)	Leve (por agua y viento)	ligera (agua y viento)	moderada (agua y viento)	Severa	Severa	Severa a muy severa
CONDICIONES CLIMÁTICAS	Aptas para cultivos en dos semest.	Aptas para cultivos en dos semestres	Aptas para cultivos en un semestre	Aptas para pastos	Aptas para pastos y forestales	No apta cultivos solo pastos resistentes o forestación	Solo vegetación natural	solo vegetación natural

Fuente: Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

Art. 18.- VALOR POR HECTAREA.- Para la valoración del suelo rural se aplicará el valor de \$5.000 dólares americanos a partir de 1 hectárea, y para las cabeceras parroquiales el 20% menos de la tabla adjunta.

TABLA VALOR DEL SUELO RURAL

RANGO (HAS)	VALOR DEL SUELO POR (HAS)	PORCENTAJE DE COBRO
1 en adelante	5.000 USD. EN ADELANTE	1.5 X 1.000

TABLA VALOR DEL SUELO DE LAS CABECERAS PARROQUIALES RURALES POR METRO CUADRADO

PARROQUIA	COSTO
CARLOS CONCHA	\$ 10,00 x m ²
TABIAZO	\$ 15,00 x m ²
VUELTA LARGA	\$ 40,00 x m ²
SAN MATEO	\$ 30,00 x m ²
TACHINA	\$ 40,00 x m ²
CAMARONES	\$ 15,00 x m ²
MAJUA	\$ 8,00 x m ²
CHINCA	\$ 8,00 x m ²
Zona de playa y del Balneario comprendidas entre Tachina - Camarones	\$ 80,00 x m ²

SECCIÓN TERCERA**VALORACIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Art. 19.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.- Para valorar la construcción se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose para éstos efectos, como el proceso que permite simular la construcción de la obra a ser avaluada a costos actuales, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m² y corregido por factores, estado, edad y etapa de la construcción.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo de la construcción será:

$$AvC = Sc \times (Vmc \times Fc)$$

Donde:

AvC = Avalúo de la construcción.

Sc = Superficie de la Construcción

Vmc = Valor del metro cuadrado de construcción (Tabla de Precios de construcción)

Fc = Factores de corrección de la construcción

Art. 20- CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para facilitar la valoración masiva e individual y tomando en cuenta la información catastral alfanumérica, a las edificaciones se le ha clasificado de acuerdo a su estructura en:

- Hormigón armado
- Mixto (Ladrillo/bloque/madera)
- Madera
- Metálico

Art. 21.- VALOR BASE DE CONSTRUCCIÓN

Para el presente Bienio (2016 -2017) se establecen los valores correspondientes a las tipologías constructivas, de acuerdo a la metodología vigente, esto es según la estructura, acabados y número de pisos (por rangos) así como a los valores unitarios investigados en el mercado de la construcción de la localidad y que constan en la ordenanza anterior los cuales se muestran en la siguiente tabla:

TABLA DE VALORES BASE DE LA CONSTRUCCION

ESTRUCTURA	CATEGORIA		ESPECIFICACIONES TECNICAS		VALOR
HORMIGON ARMADO	EDIFICIO	PRIMERA	ESTRUCTURA	ACERO	\$ 871,13
			CONTRAPISO	HORMIGÓN SIMPLE	
			ENTREPISO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO /METÁLICA	
			CUBIERTA	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	
			SOBRE PISO	PORCELANATO,MÁRMOL	
			ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	
			PAREDES	MAMPOSTERÍA BLOQUE	
			TUMBADO/CIELO RASO	LOSA CHAMPEADA	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	
			PUERTAS	ALUMINIO Y VIDRIO, HIERRO Y MADERA	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			INST ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	
			PINTURA	ACEITE , CAUCHO	
			ESPECIALES	CABLEADO ESTRUCTURADO	
	EDIFICIO	NORMAL	ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO / ACERO	\$ 755,70
			CONTRAPISO	HORMIGÓN SIMPLE	
			ENTREPISO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO,	
			CUBIERTA	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO,	
			SOBRE PISO	BALDOSA, ENLUCIDOS	
			ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	
			PAREDES	LADRILLOS BLOQUE CEMENTO, ENLUCIDOS	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	
			PUERTAS	HIERRO, MADERA	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			INST. ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	
			PINTURAS	ACEITE, CAUCHO	
	CASA	PRIMERA	ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO	\$ 632,63
			CONTRAPISO	HORMIGÓN SIMPLE	
			ENTREPISO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	

MIXTA	2		CUBIERTA	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO, TEJAS	
			TUMBADO	ENLUCIDO, YESO DUELAS DE MADERA	
			SOBRE PISO	MÁRMOL, CERÁMICA, PORCELANATO	
			PAREDES	MAMPOSTERÍA BLOQUE, LADRILLOS ENLUCIDOS	
			PUERTAS	HIERRO, MADERA	
			ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	
			INST. ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			PINTURA	ACEITE, CAUCHO	
	3	CASA NORMAL	ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO	\$ 433,79
			CONTRAPISO	HORMIGÓN SIMPLE	
			ENTREPISO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO	
			CUBIERTA	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO ,TEJAS	
			TUMBADO	ENLUCIDO, YESO ,DUELAS DE MADERA	
			ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO	
			PAREDES	LADRILLOS, BLOQUES PÓMEZ, ENLUCIDOS ,DUELA DE MADERA Y DECORATIVOS	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	
			PUERTAS	HIERRO Y MADERA	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
	4	CASA ECON.	INST. ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	\$ 390,74
			PINTURA	ACEITE , CAUCHO	
			SOBRE PISO	CERAMICA,BALDOSA	
			ESTRUCTURA	HORMIGÓN ARMADO	
			CONTRAPISO	HORMIGÓN SIMPLE,	
			ENTREPISO	MADERA LAQUEADA	
			CUBIERTA	ZINC,TEJAS	
			TUMBADO	YESO,DUELAS DE MADERA	
			ESCALERA	MADERA,HORMIGON ARMADO	
			PAREDES	LADRILLOS, BLOQUES PÓMEZ	
	5	CASA	VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO, MADERA	\$ 308,67
			PUERTAS	HIERRO ,MADERA	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			INST. ELECTRICAS	SOBREPUESTAS EMPOTRADAS	
			PINTURA	ACEITE, CAUCHO	
MIXTA	5		ESTRUCTURA	MADERA	\$ 308,67
			CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	
			ENTREPISO	MADERA LAQUEADA	
			ESCALERA	MADERA	
			CUBIERTA	ZINC, ASBESTO	

MADERA			TUMBADO	YESO,DUELAS DE MADERA	
			PAREDES	LADRILLO, BLOQUEPÓMEZ ,DUELAS DE MADERA	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO ,REJAS DE HIERRO	
			PUERTAS	MADERA, HIERRO	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS	
			PINTURA	ACEITE,CAUCHO	
	6	CASA	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 262,73
			CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	
			ENTREPISO	MADERA	
			CUBIERTA	ZINC,	
			PAREDES	LADRILLO,BLOQUEPÓMEZ ,ENLUCIDOS	
			VENTANAS	ALUMINIO Y VIDRIO	
			PUERTAS	HIERRO, MADERA	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	
			INSTÉLECTRICAS	SOBREPUESTAS	
			PINTURA	ACEITE,CAUCHO	
	7	CASA	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 221,20
			PISO	MADERA	
			CUBIERTA	ZINC,	
			PAREDES	LADRILLO,BLOQUE PÓMEZ	
			VENTANAS	MADERA	
			PUERTAS	MADERA	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS O EMPOTRADAS	
			INSTÉLECTRICAS	SOBREPUESTAS O EMPOTRADAS	
	8	CASA	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 193,30
			CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	
			SOBREPISO	CERAMICA,BALDOSA,MADERA LAQUEADA	
			ENTREPISO	MADERA LAQUEADA	
			CUBIERTA	ZINC,FIBRA CEMENTO	
			PAREDES	MADERA LAQUEADA	
			TUMBADO	DUELAS DE MADERA	
			PUERTAS	MADERA	
			VENTANAS	MADERA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS Y SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS	
			PINTURA	ACEITE, CAUCHO	
	9	CASA	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 177,60
			CONTRAPISO	HORMIGONSIMPLE,MADERA	
			ENTREPISO	MADERA LAQUEADA	

			CUBIERTA	ZINC,FIBRA CEMENTO	
			PAREDES	MADERA LAQUEADA	
			PUERTAS	MADERA	
			VENTANAS	MADERA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS	
			PINTURA	ACEITE, CAUCHO	
	10	ECONOMICA	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 158,29
			PISO	MADERA LAQUEADA	
			CUBIERTA	ZINC,FIBRA CEMENTO	
			PAREDES	MADERA LAQUEADA	
			VENTANAS	MADERA	
			PUERTAS	MADERA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS EMPOTRADAS	
	CASA	ECONOMICA CARÁCTER SOCIAL	ESTRUCTURA	MADERA	\$ 118,72
			PISO	MADERA LAQUEADA	
			CUBIERTA	GALVALUMEN	
			PAREDES	CAÑA	
			VENTANAS	MADERA	
			PUERTAS	MADERA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS EMPOTRADAS	
METALICA	GALPON	NORMAL	ESTRUCTURA	METÁLICA	\$ 138,47
			CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	
			PAREDES	BLOQUE PÓMEZ, MALLA ELECTRO SOLDADA	
			CUBIERTA	METÁLICA	
			PUERTAS	HIERRO, METÁLICA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	SOBREPUESTAS EMPOTRADAS	
	CASA	NORMAL	ESTRUCTURA	METÁLICA	\$ 114,70
			CONTRAPISO	HORMIGON SIMPLE	
			PAREDES	BLOQUE PÓMEZ, MALLA ELECTRO SOLDADA	
			CUBIERTA	METÁLICA	
			PUERTAS	HIERRO, METÁLICA	
			INSTÉLECTRICAS	EMPOTRADAS SOBREPUESTAS	
			INST. SANITARIAS	EMPOTRADAS	

Fuente: Valores Referenciales De La Revista Trimestral De La Cámara De La Construcción, Colegios De Ingenieros De Esmeraldas.

Art. 22.- VALORES DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES:

Se consideran como adicionales constructivos a todos los elementos accesorios de la construcción, es decir las edificaciones o equipamientos que no son permanentes y que no forman parte obligada de la edificación, pero que deben ser tomadas en cuenta para la valoración individualizada del componente de la construcción.

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS INSTALACIONES ESPECIALES

EQUIPAMIENTO ADICIONAL	UNIDAD	COSTO US \$
ASCENSORES	PARADA	9548.00
ASCENSOR ESPECIAL de CARGA	PARADA	24151.00
SISTEMA CONTRA ROBOS(circuito cerrado de TV y alarmas)	m2	29.00
SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	m2	403.00
SIST. CONTRA INCENDIOS (extintores, gabinetes bomba.	m2	16.00
DETECTOR DE INCENDIO, detector de humo,	U	5040.00
INST. CABLE ESTRUCTURADO(computadoras)	m2	40.00
COMUNICACION SATELITAL MICRO ONDAS (instalado)	m2	3.00
AREAS VERDES (encepado, pavimento, bordillos, juegos instalaciones etc.)	m2	2.00
GENERADORES Y TRANSFORMADOR	U	5376.00
PISCINA SEMIOLIMPICA	m2	119.00
COMUNICACION SATELITAL MICRO ONDAS (instalado)	U	6720.00
AREA CASINO	m2	280.00
GENERADOR Y TRANSFORMADOR	U	5152.00
HIDROMASAJE 8 JETS	U	7560.00
TURCO	U	840.00
POLAR	U	3534.00
CISTERNA AGUA DE RESERVA = 8m3	m2	110.00
BOMBA HIDRONEUMATICA	U	3920.00
INVERNADEROS	m2	18.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS TIPOS DE CERRAMIENTOS

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
LADRILLO / HORM/ Pintado/ barnizado	m2	78.00
LADRILLO/HORM/ Pintado/piedra laja	m2	66.00
BLOQUE/ HORM/ Pintado enlucido	m2	58.00
BLOQUE/ HORM / Pintado	m2	47.00
BLOQUE/ HORM / Sin acabados	m2	41.00
LADRILLO/ARIOSTRADO / barnizado	m2	62.00
LADRILLO/ARIOSTRADO / Enlucido Pintado	m2	38.00
LADRILLO/ARIOSTRADO / Pintado	m2	28.00
LADRILLO/ARIOSTRADO / Blanqueado	m2	22.00
MALLA / H. Ciclópez	m2	28.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS TIPOS DE MUROS

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
HORMIGON ARMADO	m3	340.00
HORM/ CICLOPEO	m3	142.00
GAVIÓN	m3	92.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PISCINA Y CISTERNA

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
PISCINA DESCUBIERTA/ CALENTAMIENTO	m3	385.00
CISTERNA	m3	300.00

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS PAVIMENTOS

CARACTERÍSTICAS	UNIDAD	COSTO US \$
PAVIMENTO RESISTENTE	m2	253.83
ADOQUÍN	m2	18.00

Art. 23- CÁLCULO DE CORRECCIÓN PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN USADA

“...El avalúo de la Construcción Usada parte del valor determinado para la Construcción Nueva y aplica un factor de Depreciación, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado...”⁴:

Esta relación se presenta de la siguiente manera:

$$V_d = V_n [R + (1 - R) (1 - D)]$$

Donde:

V_d = Valor depreciado o valor de la construcción usada

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residuo (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

(1- R) = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

i. Depreciación física o por edad.

La depreciación física guarda una relación directa con la edad de la construcción, toda vez que se relaciona al uso por el tiempo de un inmueble. En este entendido, con el uso de una construcción se presenta un desgaste que debe ser calculado de acuerdo a la edad de la construcción y el tiempo esperado. Por ello se denomina también como Depreciación por edad.

Para el efecto utilizaremos el “**Método de La Línea Recta**”, que consiste en considerar la depreciación como función lineal de la edad del inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil. Denominando **D** a la depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte “depreciable”, **E** a la edad de la construcción y **V_t** a la vida técnica o útil de la construcción, por lo que tendremos:

Para obtener la edad en porcentaje se aplica la siguiente formula:

$$D = E / V_t \times 100$$

$$(Edad \text{ en años} / \text{vida útil} \times 100)$$

VARIABLE CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS VIDA ÚTIL (V _t) (AÑOS)		INDICADOR	
		VALOR RESIDUAL (R) %	
HORMIGÓN ARMADO	Edificios	65	10
	Casas	55	8
ESTRUCTURAS METÁLICAS	Galpón	55	8
MADERA	Casas	25	3
MIXTA (MADERA / BLOQUE / LADRILLO)	Casas	40	3
MIXTA (HOR.ARM.-MADERA)	Casas	35	1

ii.) Factor de Depreciación por estado de conservación

El factor de depreciación (D) resulta de la combinación de la edad en porcentaje con el estado de mantenimiento o conservación, para lo cual se ha tomado como referencia la tabla de Fitto y Corvini, a la cual la hemos adaptado y simplificado en atención a la realidad del país y de la localidad.

⁴ Avalúo de Inmuebles y Garantías - Oscar a. Borrero Ochoa

EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
	BUENO	REGULAR	MALO
1 A 5	0,0000	0,1810	0,5160
6 A 10	0,0321	0,2070	0,5411
11 A 15	0,0613	0,2310	0,5549
16 A 20	0,0930	0,2570	0,5700
21 A 25	0,1273	0,2851	0,5862
26 A 30	0,1640	0,3151	0,6036
31 A 35	0,2033	0,3453	0,6222
36 A 40	0,2450	0,3815	0,6420
41 A 45	0,2892	0,4177	0,6630
46 A 50	0,3360	0,4560	0,6851
51 A 55	0,3852	0,4963	0,7085
56 A 60	0,4369	0,5387	0,7330
61 A 65	0,4910	0,5832	0,7587
66 A 70	0,5479	0,6296	0,7857
71 A 75	0,6071	0,6782	0,8137
76 A 80	0,6689	0,7287	0,8430
81 A 85	0,7331	0,7814	0,8737
86 A 90	0,7998	0,8360	0,9051
91 A 95	0,8690	0,8927	0,9379
96 EN ADELANTE	0,9408	0,9515	0,9719

Art. 24.- AVALÚO FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Al valor resultante de la construcción usada se aplicarán los siguientes factores:

Etapas de la Construcción

La etapa de la construcción discrimina el avance de la construcción e identifica los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:

En Estructura / Mampostería.- Es el conjunto de elementos que conforman el armazón o esqueleto de la construcción. (Cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta)

En Acabados.- Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etc.

Terminado.- Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descritas.

Restaurado.- Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es intervenidas en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción o reparación y no pertenecerá a este ítem.

Los coeficientes a utilizarse, de acuerdo a la etapa constructiva, son:

ETAPAS	
VARIABLE	FACTOR
TERMINADO / RESTAURADO	1.00
EN ACABADOS	0.75
EN ESTRUCTURA / MAMPOSTERÍA	0.50

Uso de la Construcción.- A efecto de diferenciar el uso residencial con respecto a los diferentes usos especiales que se ubican en el entorno urbano de la ciudad de Esmeraldas, sobre todo por la apropiación de la obra ejecutada por el gobierno local, se aplica el criterio de incremento de los usos constructivos especiales; que para el efecto se aplicará de acuerdo al uso predominante en la construcción: de la siguiente manera:

USO CONSTRUCTIVO

USO	FACTOR
VIVIENDA/SERVICIOS BASICOS	1.00
HOTELES/ HOSTERIAS/ HOSTALES/ RESIDENCIALES	1.10
CENTROS COMERCIALES	1.15
GASOLINERAS	1.20
INDUSTRIA	1.25
BANCOS	1.30

Art. 25.- DE LOS REAVALÚOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 449 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida. En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 26.- LÍMITES DE VARIACIÓN DE LOS FACTORES:

i.) Como política general a ser aplicada en el Cantón Esmeraldas, los deméritos resultantes de la aplicación de la depreciación de la construcción, no podrán ser

menores al 50 % del valor del avalúo total de las construcciones, que se encuentran terminadas.

- ii.) Como política general a ser aplicada en el Cantón Esmeraldas, los méritos y deméritos resultantes de la aplicación de todos los factores, no podrán ser **mayores al 30 % del valor base (del frente o valor en calle) y menores al 30 % del valor base (del frente o valor de calle).**

CAPITULO III

IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL

Art. 27.- OBJETO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA.- Serán objeto del impuesto sobre la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 28.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art.491 literal A, Art. 501 al 513 del COOTAD;

Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD RURAL.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas y expansión urbana del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 30.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 491 literal B, 514 al 520 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 31.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 32.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la base imponible de hasta el 2 x 1000.

Art. 34.- COBRO DE IMPUESTOS.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Art. 35.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al artículo 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el artículo 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 36.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados;
- El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 37.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil 2°/oo anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 38.- EXENCIONES DE IMPUESTOS.- Están exentas del pago de los impuestos de acuerdo a los que establecen los artículos 509 y 510 del COOTAD, Art. 53 del Código Tributario.

Art. 39.- EXENCIONES.- Están exentas del pago del impuesto predial hasta por cinco años los bienes inmuebles que hubiesen sufrido algún tipo de siniestro no previsto.

Art. 40.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Art. 41.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la página web de la Institución, **sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial**, se aplicará para determinar el avalúo e impuestos correspondientes a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016-2017.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se dispone que por Secretaría del Concejo Municipal se comuniquen a las diferentes áreas administrativas sobre la aprobación de la presente ordenanza, ya que éstas serán las encargadas del cumplimiento de la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En lo relacionado con los terrenos que son propiedad del IESS asentados en la Cooperativa 15 de marzo y Unidos Somos Mas (Codesa), siendo que el Concejo Directivo de esta entidad ha autorizado la legalización a favor de los poseedores que ahí habitan con sus familias de hace muchos años y que el municipio ya cuenta con información levantada al respecto a través de los correspondientes censos catastrales, se mantendrán la valoración del suelo constante en los cuadros consolidados en la dirección de Avalúos, Catastro, Suelo y Urbanismo y que se utilizaron para la emisión de títulos de crédito para el año 2015, las demás propiedades que se encuentran en los sectores mencionados y que el IESS ya les ha otorgado sus escrituras se le aplicarán los avalúos con los nuevos valores aprobados en el plano valoración de suelo para el bienio 2016-2017.

Así mismo que se mantengan los valores del bienio 2014/2015 a los predios que fueron considerados en Declaratoria de Utilidad Pública, y que ya cuentan con los informes técnicos emitidos por las diferentes direcciones.

SEGUNDA.- Para fomentar y facilitar la legalización de terrenos de propiedad municipal que se encuentran en posesión de particulares, se concede un plazo de 180 días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza para que los poseedores antes mencionados puedan acercarse a legalizar y cancelen los valores del suelo vigentes durante el bienio 2014-2015.

TERCERA.- En consideración que el GADME se encuentra ejecutando el proceso de la Actualización Catastral, se podrá realizar la reliquidación correspondiente, de acuerdo a lo que establece la Ley.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas a los veinte y cuatro días del mes de diciembre del dos mil quince.

f.) Dr. Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).

CERTIFICO:

Que la Presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016 -2017 Y SUS IMPUESTOS PEDIALES** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas en sesiones: Ordinaria realizada el día martes

10 de Noviembre del 2015, y Extraordinaria del miércoles 24 de Diciembre del 2015, en primero y segundo debate, respectivamente.

Esmeraldas Diciembre 24 del 2015.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.- Diciembre 24 del 2015; a las 14h30.- **VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.

f.) Dra. Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN.- De conformidad con lo estipulado en el inciso quinto del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), y habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016 -2017 Y SUS IMPUESTOS PEDIALES**, a los veinte y cuatro días del mes de Diciembre del dos mil quince.

Esmeraldas, Diciembre 24 del 2015.

f.) Dr Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón.

SECRETARIA GENERAL.- Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANO-RURAL, LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL DEL CANTÓN ESMERALDAS PARA EL BIENIO 2016 -2017 Y SUS IMPUESTOS PEDIALES**, el doctor Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón Esmeraldas, a los veinte y cuatro días del mes de Diciembre del dos mil quince.- Lo certifico:

Esmeraldas, Diciembre 24 del 2015.

f.) Dra Estrella Marín Andrade, Secretaria del Concejo (E).



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

120 años
de servicio al país





**CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR**



REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE PROPIEDAD INDUSTRIAL

Número de resolución: IEPI_2015_RS_006068

Trámite No. IEPI-2015-17396 de registro del signo: **REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO**

INSTITUTO ECUATORIANO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL- Dirección Nacional de Propiedad Industrial.- Quito, a 13 de octubre de 2015 a las 10h18.- VISTOS: La solicitud No. IEPI-2015-17396 presentada por **Corte Constitucional Del Ecuador** el 20 de mayo de 2015, publicada en la Gaceta de la Propiedad Intelectual No. 665, para el registro del signo **REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO**, que protegerá los productos de la clase 16, especificados en la solicitud.

Que el término para presentar oposiciones venció el 15 de septiembre de 2015, sin que ninguna persona haya ejercido este derecho hasta dicha fecha.

Que de conformidad con el artículo No. 150 de la Decisión 486 de la Comunidad Andina en concordancia con el artículo 211 de la Ley de Propiedad Intelectual, la Dirección Nacional de Propiedad Industrial debe realizar el examen de registrabilidad para otorgar o denegar una solicitud de un signo.

Realizada la búsqueda de anterioridades en el archivo y base de datos de esta Dirección no se desprende registro alguno sobre un signo semejante o igual al solicitado, de manera que no existe impedimento legal para conceder el signo **REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO**.

Que, la solicitud no incurre en las prohibiciones contenidas en el artículo 135 de la decisión 486 de la Comunidad Andina, en concordancia con el artículo 195 de la Ley de Propiedad Intelectual, ni las prohibiciones relativas establecidas en el artículo 136 de la Decisión 486 de la Comunidad Andina, en concordancia con el artículo 196 de la Ley de Propiedad Intelectual; y,

Por estas consideraciones en ejercicio de la facultad que le confiere el literal b) del Art. 359 de la Ley de Propiedad Intelectual a la Unidad de Gestión de Signos Distintivos.

RESUELVE:

CONCEDER el registro del signo **REGISTRO OFICIAL ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR + LOGOTIPO**, a favor de **Corte Constitucional Del Ecuador**, que protegerá los productos de la Clase Internacional N° 16, especificados en la solicitud. Procedase a la emisión del respectivo título, para su inscripción y registro en el Protocolo. **Notifíquese.-**

Digitally signed by ANGEL OSWALDO VELASQUEZ SANCHEZ
Date: 2015.10.13 10:28:11 COT

Angel Velasquez Sanchez
EXPERTO PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

CNC
IEPI-2015-17396

Quito (Oficina matriz: Av. República 986 y Diego de Almagro, ECUADOR) CARRERA 300 PISO 4to, PISO 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028