



**Universidad Técnica de Manabí**  
**Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas**  
**Escuela de Contabilidad y Auditoría**

**Trabajo de Titulación Previo a la  
obtención del título de: Ingeniera en  
Auditoría – Contador Público**

**Tema:**

**Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo.-**

**Modalidad:**

**Investigación**

**Línea de Investigación:**

**Mejoramiento de la capacidad institucional**

**Sublínea de Investigación: Responsabilidad social,  
evaluación, control y gestión**

**Autoras:**

**García Ruíz Solanda Maricela  
Moreira Quiroz Jennifer Gema**

**Tutor:**

**Ing. Antonio Campos**

**Portoviejo, 2018**

Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo.-

## **Dedicatoria**

Dedico mi tesis a Dios, por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos.

A mis Padres Alcides García y Bertida Ruiz, por haberme apoyado en todo momento de mi vida, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada por su amor.

A mi esposo Fabricio Zambrano, por haber estado conmigo ayudándome, apoyándome en lo largo de este camino para no decaer.

A mi hija Ashley Zambrano y a mi bebe que viene en camino por ser mi principal fuente de motivación e inspiración para poder superarme cada día más y así poder luchar para que la vida nos prepare algo mejor.

A mis suegros, hermanos, tíos, primos, amigas, gracias por haber fomentado en mí el deseo de superación y el anhelo de triunfo en la vida.

García Ruíz Solanda Maricela

## **Dedicatoria**

Agradezco A Dios quien me ha dado fortaleza tranquilidad y mucha paz en momentos negativos a lo largo de estos años de estudio.

Quiero dedicar este trabajo de titulación con mucho amor a mi familia maravillosa a mi hijo (+), mi papá, Ernesto Moreira Ormaza, mi mama, Rosa Quiroz Moreira, mi esposo, Freddy Cevallos Zambrano, mis hermanos, Taylor, Junior, Soles y Valentina Moreira Quiroz quienes han creído en mí siempre, dándome ejemplo de superación, humildad y sacrificio, enseñándome a valorar todo lo que tengo, a todos ellos le dedico este trabajo porque han fomentado en mí , el deseo de superación y de triunfo en la vida.

Moreira Quiroz Jennifer Gema

## **Agradecimiento**

Mi eterno agradecimiento a Dios por estar presente no solo en esta etapa tan importante de mi vida, sino en todo momento ofreciéndome lo mejor y buscando lo mejor para mi persona.

A la Universidad Técnica de Manabí por su formación como profesional, a las Autoridades de la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas, Escuela de Contabilidad y Auditoría a los docentes, mi gratitud por sus conocimientos adquiridos.

A mis padres, esposo e hijos, les agradezco por su amor y sobre todo por su apoyo incondicional, sin ustedes esto no hubiese sido fácil.

A mi tutor de tesis el Ing. José Antonio Campos Vera por su apoyo y confianza en este trabajo y su capacidad para guiar ha sido un aporte invaluable, quiero agradecerle también por haber facilitado los medios suficientes para llevar a cabo todas las actividades propuestas durante el desarrollo de esta tesis junto a mi compañera Gema Moreira.

Gracias a la vida por este nuevo triunfo, gracias a todas las personas que me apoyaron y creyeron en la realización de esta tesis.

García Ruíz Solanda Maricela

## **Agradecimiento**

Agradezco a mis padres pilares fundamentales en mi vida, quienes me han formado con principios, valores y moral.

Hoy puedo decir que este logro de titulación no es solo mío, lleva el nombre y el empuje de mis amados padres, de mi esposo, de mi tío Primitivo (+), de mi abuela Olanda (+).

Y no podría dejar de lado a mis hermanos, quienes con tanto amor han estado para mí siempre.

Como último punto y no menos importante, a mi compañera de tesis, Maricela García, quien con respeto, paciencia, dedicación y mucho esfuerzo ha trabajado junto a mí para obtener el título como Ingenieras en Auditoria.

Moreira Quiroz Jennifer Gema

## **Certificación del Tutor del Trabajo de Titulación**

Ing. Antonio Campos, tutor, certifica que las autoras de este trabajo: Moreira Quiroz Jennifer Gema y García Ruíz Solanda Maricela, realizaron el Trabajo de Titulación denominado: Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo, previo a la obtención del título de Ingenieras en Auditoría – Contador Público, bajo mi dirección y supervisión, trabajo que se encuentra concluido en su totalidad.

Portoviejo, 11 de julio del 2018

.....  
Ing. Antonio Campos  
Tutor

## **Certificación de la Comisión de Revisión y Evaluación**

De nuestra consideración:

Tenemos a bien certificar que el desarrollo del Trabajo de Titulación denominado: Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo, de las autoras: Moreira Quiroz Jennifer Gema y García Ruíz Solanda Maricela, ha sido concluido con total normalidad, bajo la dirección del Ing. Antonio Campos, así como la responsabilidad del Tribunal de Revisión y Evaluación, legalizada por el Honorable Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas, ajustándose conforme a lo establecido en el Reglamento Interno de la Facultad, como requisito previo a la obtención del título de Ingenieras en Auditoría – Contador Público.

.....

Miembro del tribunal

.....

Miembro del tribunal

.....

Miembro del tribunal



## **Declaración sobre Derechos de Autor**

El desarrollo de este trabajo de titulación, es producto del esfuerzo, constancia y dedicación exclusiva de las autoras, expuesto en este trabajo investigativo denominado: Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, período 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo, por lo tanto de su planteamiento, desarrollo y finalización asumimos la responsabilidad que la Ley señala para el efecto.

.....

Moreira Quiroz Jennifer Gema

Autora

.....

García Ruíz Solanda Maricela

Autora

## Índice de contenidos

Pág.

Dedicatoria	
Agradecimiento	
Certificación del tutor del trabajo de titulación	
Certificación de la Comisión de Revisión y Evaluación	
Declaración sobre Derechos de Autor	
Índice de Contenidos	
Índice de Tablas	
Índice de Gráficos	
Resumen	
Summary	
Introducción	
1. Tema.....	1
2. Planteamiento del problema.....	1
2.1. Antecedentes.....	2
2.2. Justificación.....	4
2.3. Objetivos.....	5
2.3.1. Objetivo general.....	5
2.3.2. Objetivos específicos.....	5
3. Revisión de la literatura y desarrollo del Marco teórico.....	6
3.1. La valoración de las propiedades (plusvalía): generalidades.....	6
3.2. La plusvalía en contabilidad.....	8
3.3. Características fundamentales de la plusvalía.....	9
3.4. Bienes inmuebles.....	12
3.5. La valoración de propiedades.....	16
3.6. Tipos, características y aspectos que influyen en la valoración.....	18
3.7. La Ley de Plusvalía en el Ecuador.....	19
3.8. Ley de Régimen Territorial – Código Orgánico de Organización Terri torial.....	24
3.9. Ingresos obtenidos de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad	

de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017.....	28
4. Visualización del alcance del estudio.....	30
4.1. Tipo de investigación.....	30
5. Definición de las variables del estudio.....	31
5.1. Variable independiente.....	31
5.2. Variable dependiente.....	31
5.3. Operacionalización de las variables.....	32
6. Desarrollo del diseño de la investigación.....	36
6.1. Método.....	36
6.2. Técnica.....	36
7. Definición y selección de la población.....	37
8. Recolección de datos.....	38
9. Análisis de los datos.....	39
9.1. Encuesta a los residentes de la zona investigada en Portoviejo.....	39
9.2. Entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo.....	57
10. Elaboración del reporte de resultados.....	58
10.1. Conclusiones.....	58
10.2. Recomendaciones.....	59
10.3. Cumplimiento de los objetivos del estudio.....	60
11. Presupuesto	
12. Cronograma valorado	
13. Referencias bibliográficas	
Anexos	

## Índice de Tablas

	Pág.
Tabla #1 .....	39
Tabla #2 .....	41
Tabla #3 .....	43
Tabla #4 .....	45
Tabla #5 .....	47
Tabla #6 .....	49
Tabla #7 .....	51
Tabla #8 .....	53
Tabla #9 .....	55

## Índice de Gráficos

	Pág.
Gráfico #1.....	39
Gráfico #2.....	41
Gráfico #3.....	43
Gráfico #4.....	45
Gráfico #5.....	47
Gráfico #6.....	49
Gráfico #7.....	51
Gráfico #8.....	53
Gráfico #9.....	55

## **Resumen**

El trabajo de investigación denominado “Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo”, se realizó con la intención de conocer si la normativa implementada ha tenido un impacto en la economía del Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad.

Para poder realizar esta investigación, se tuvo que analizar la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo, para ello se usaron cuatro objetivos específicos, en el primero se caracterizó la normativa que identifica a la Ley de Plusvalía y el Código Orgánico de Organización Territorial respectivamente, mediante información recopilada en un marco teórico. De segundo se investigó el efecto de la aplicación de la normativa en la calidad de vida de los residentes de esta zona de Portoviejo. En tercer lugar se determinó la disminución o el aumento del valor de la plusvalía de los bienes inmuebles después de la entrada en vigencia de la normativa y por último se constató el impacto en los ingresos del GAD de Portoviejo con la aplicación de la normativa a la plusvalía.

Esta investigación tuvo una modalidad documental porque se consultó en libros de texto, documentos, investigaciones similares, artículos científicos y páginas de internet, de campo porque se realizaron encuestas a una muestra de los residentes (134) y entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, explicativa porque fue un proceso orientado a buscar y establecer las causas que se encuentran detrás del fenómeno estudiado, fue cuantitativa porque se utilizaron números para la exposición de los resultados del estudio en tablas estadísticas, aplicada porque se utilizaron los conocimientos adquiridos en esta área del conocimiento de las ciencias contables por las autoras del estudio para aplicarlos en forma práctica en beneficio del GAD de Portoviejo y los residentes de esta zona de la ciudad, participativa porque se contó con la ayuda y los conocimientos de los residentes de esta parte de la ciudad, del Director de

Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, quienes junto con las autoras del trabajo, intervinieron en la investigación para darle confiabilidad a los resultados, descriptiva puesto que se describió el fenómeno en estudio (la plusvalía) tal cual se presenta, sin manipulación de las investigadoras, y cómo este afecta a los ingresos del GAD de Portoviejo.

Se utilizaron como métodos el método lógico – inductivo porque se usó el razonamiento que, partiendo de un caso particular se elevó a conocimientos generales, el método científico porque este proceso estuvo destinado a explicar el fenómeno en estudio y el método analítico – sintético porque fue necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudió para comprender su comportamiento y establecer nuevas teorías.

Las técnicas utilizadas fueron la encuesta, aplicadas a la muestra de residentes (134) de esta zona de Portoviejo y la entrevista que se aplicó al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo.

La información se recolectó a través de fuentes primarias como las encuestas a los residentes de este sector de Portoviejo y entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, como fuente secundaria se utilizaron libros de texto, trabajos e investigaciones similares, artículos científicos, ensayos, revistas e internet. Luego de realizado esto, se procedió a ordenar y tabular la dicha información para hacer el respectivo análisis para poder elaborar conclusiones, recomendaciones, la matriz de cumplimiento de los objetivos planteados para el estudio.

## Summary

The work of research called "analysis of the valuation of the properties (added value) of real estate in the area bounded by the streets: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano and Pedro Gual in the city of Portoviejo, period 01 of" "January 2015 to 31 of December 2017 and its impact on the incomes of the GAD of Portoviejo", was carried out with the intention of determining whether implemented legislation has had an impact on the economy of the decentralized autonomous Government of the city.

To carry out this research, was to look at the valuation of the properties (added value) of real estate in the area bounded by the streets: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano and Pedro Gual in the city of Portoviejo, period 01 January 2015 to 31 of December 2017 and its impact on the incomes of the GAD of Portoviejo, four specific objectives were used for this purpose, the first legislation that identifies the law of surplus value and the organic code of Territorial Organization was characterized respectively, using information collected in a theoretical framework. Second, we investigated the effect of the application of the rules on the quality of life of the residents of this area of Portoviejo. In third place was determined the decrease or the increase in the value of the appreciation of real estate after the entry into force of the regulations and finally found the impact on the GAD of Portoviejo revenues of the GAD of Portoviejo with rules applying to capital gains.

This research had a documentary mode because you were consulted in text books, documents, similar research, scientific articles and websites, field because surveys a sample of residents (134) and interview were conducted to the Director of information, appraisals, land registry and municipal permits of the GAD of Portoviejo, explanatory because it was a process oriented to seek and establish the causes that are behind the phenomenon under study, it was quantitative because numbers were used for the presentation of the results of the study in statistical tables, applied because we used the knowledge acquired in this area of knowledge of the accounting sciences by the authors of the study to apply them in a practical way for the benefit of the GAD's Portoviejo and the residents of this area of the city, because it had the support and knowledge of residents of this part of the city, the Director of information, appraisals, land registry and municipal permits of the GAD of Portoviejo, who along with the authors of the work, involved in research to provide



reliability to the results, descriptive since the phenomenon was described in study (capital gains) that which is presented, without manipulation of the researchers, and how this affects revenues of GAD in Portoviejo.

They were used as methods the logical method - inductive because the reasoning which, on the basis of a particular case are used rose to General knowledge, the scientific method because this process was intended to explain the phenomenon in study and the analytical method -synthetic because it was necessary to know the nature of the phenomenon and object are studied to understand their behavior and establish new theories.

The techniques used were the survey, applied to the sample of residents (134) in this area of Portoviejo and the interview that was applied to the Director of information, appraisals, land registry and municipal permits of the GAD of Portoviejo.

Information is gathered through primary sources such as surveys to residents of this sector of Portoviejo and interview with the Director of information, appraisals, land registry and municipal permits of the GAD of Portoviejo, as secondary source used books of text, works and similar research, scientific articles, essays, magazines and internet. After done, proceed to sort and tabulate this information to make the respective analysis to produce conclusions, recommendations, the array of fulfillment of the goals set for the study.

## **Introducción**

Tradicionalmente en el Ecuador han existido impuestos a la propiedad, los que han sido manejados por los gobiernos locales. Del mismo modo lo ha sido el impuesto que grava las ganancias obtenidas por la enajenación de inmuebles urbanos que han incrementado su valor por circunstancias ajenas a acciones del propietario, denominado impuesto a la plusvalía. Entendiéndose que la plusvalía es la ganancia que genera la venta de un bien por un precio mayor al que fue comprado, es un término asociado generalmente a la compra y venta de inmuebles y sus transacciones comerciales.

La ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de la tierra y fijación de tributos, conocida como Ley sobre la Plusvalía, está en plena vigencia en el país, esto luego de que fuera sancionada por el Presidente de la República del Ecuador el día 28 de diciembre del 2016 y publicada en el Registro oficial 913, 30-XII-2016 (Pozo, 2016).

Con ello la Constitución de la República del Ecuador, estableció una nueva organización territorial del Estado, incorpora nuevas competencias a los gobiernos autónomos descentralizados y dispone que por ley se establezca el sistema nacional de competencias, los mecanismos de financiamiento y la institucionalidad responsable de administrar estos procesos a nivel nacional.

Para tener en claro esta nueva organización territorial se estableció el COOTAD, código que establece la organización político - administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Lo cierto es que las autoridades del Gobierno Nacional implementaron la ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de la tierra y fijación de tributos, la que obliga a los ecuatorianos a pagar un determinado valor al estado denominada “ganancia extraordinaria” en la compraventa de inmuebles; una vez aprobada dicha ley no se hizo un análisis económico sobre el alcance y

magnitud de este nuevo impuesto, ocasionando que el valor de los bienes inmuebles que se encuentren dentro de la ciudad varíen en su plusvalía.

La intención clara de esta normativa es para que la administración pública participe de aquellas ganancias extras para financiar el gasto público y buscar una sociedad más equitativa.

## **1. Tema**

Análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo.-

## **2. Planteamiento del problema**

La ley para evitar la especulación de la tierra, conocida como Ley de Plusvalía, que llegó con carácter de económico urgente, se aprobó en la Asamblea Nacional del Ecuador, el martes 27 de diciembre del 2016, implicaba crear un impuesto del valor especulativo del suelo, que es del 75%. Este tributo se aplicaba a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos.

El impuesto se cobraba luego de reconocer al propietario una ganancia ordinaria que incluye el valor del inmueble en escrituras, tasas y gastos por mejoras, y una tasa de interés equivalente a tener el dinero en el banco. Todo esto, sabiendo que prácticamente todos los locales y demás inmuebles urbanos en Ecuador se revalorizan año tras año de manera constante. Así, desde que se compra o se adquiere por otro título un inmueble hasta que se lo transmite de nuevo, con toda seguridad habrá aumentado su valor.

Por eso, si se adquiere un inmueble hace unos años con un valor de, por ejemplo, \$90.000 y ahora se lo vende o se lo transmite de nuevo por un valor de \$150.000, habrá obtenido una plusvalía de \$60.000. Pues bien, para definir esta plusvalía existe un impuesto que grava precisamente esa plusvalía, y que tiene que ser establecido por los GADs, quienes se encargan íntegramente de su gestión.

Concretamente, el hecho imponible que grava el impuesto es la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación... etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo.

Debido a la situación económica del país que podría afectar los ingresos de los ciudadanos de la ciudad de Portoviejo, le corresponde al GAD, prever para el año 2018 las condiciones que permitan y faciliten a los contribuyentes el

cumplimiento de la obligación tributaria correspondiente al impuesto predial.

### **Delimitación del problema**

#### **Delimitación espacial**

Este estudio se realizó en la ciudad de Portoviejo, cantón Portoviejo, provincia de Manabí.

#### **Delimitación temporal**

Este estudio duró seis meses a partir de la aprobación del anteproyecto.

#### **Formulación científica del problema**

¿Incidirá el análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 en los ingresos del GAD de Portoviejo?

### **2.1. Antecedentes**

Durante casi medio siglo el mercado norte marcó el pulso de la ciudad de Portoviejo, pero en los años 70 da paso a un proyecto inédito: un gran centro comercial municipal (CCM). Troncos, madera y techo de teja son remplazados por enormes columnas de hormigón que sostenían nueve losas.

La constructora ÉTICA levantó entre 1975 y 1980 lo que sería el edificio más grande de la ciudad. Costó 31'133.200,00 sucres. Con los años, tanto creció el comercio alrededor que un agente inmobiliario identifica en la zona los mayores precios por metro cuadrado, casi dos mil dólares. Se multiplicó la cantidad de compradores y vendedores que pululaban en torno al área delimitada. Y con ello también desorden, caos vehicular y estrangulados espacios públicos. A pesar de su influencia, el espacio del centro comercial municipal no fue aprovechado.

El concepto de plusvalía que fue desarrollado ampliamente por Karl Marx a finales del siglo XIX, no es más que el excedente monetario originado por el trabajo humano presente en cualquier acción productiva y del que se apropia “gratuitamente” (según la teoría marxista) el capitalista o empresario.

Ramírez (2013), la participación en plusvalía además de concebirse teóricamente como un mecanismo de regulación del mercado que se articula a los instrumentos de gestión del suelo para recuperar hacia y como un derecho de la colectividad los incrementos de los precios de la tierra derivados de la acción del Estado, presenta características propias de tributos de carácter dinámicos y progresivos, pues su ocurrencia y generación está ligada a hechos y decisiones urbanísticas que no tienen una temporalidad rígida, sino que están ligadas a la dinámica económica y urbana, las relaciones de poder y negociación de los agentes del mercado y al horizonte de planeación del desarrollo del territorio.

La progresividad de la participación en plusvalías se asimila cuando a los individuos que perciben mayores beneficios (rentas del suelo) se les imputan mayores obligaciones (pagos) en comparación con quienes reciben menos beneficios y por ende deben pagar menos. También se puede presentar situaciones de proporcionalidad, es decir que la contribución fiscal que hacen los individuos en el agregado sea estrictamente equivalente a los beneficios agregados.

Esta distinción del carácter progresivo o proporcional que se le atribuye a la participación en plusvalía es evidente cuando se compara con otro tipo de instrumentos que permiten capturar plusvalor pero que por su naturaleza estática generan comportamientos regresivos, es decir, que por largos periodos de tiempo, aun percibiendo los ciudadanos crecientes beneficios pagan siempre la misma tarifa, este riesgo se corre por ejemplo en el impuesto predial cuando su tarifa o base gravable permanece invariante por largos periodos de tiempo.

Lo cierto es que el impuesto en mención es un tributo progresivo que busca castigar las ganancias extraordinarias producto del esfuerzo de terceros y la especulación en la venta de bienes inmuebles, no así la ganancia ordinaria producto del esfuerzo propio. El establecimiento del punto en el cual una ganancia deja de ser ordinaria y empieza a ser extraordinaria siempre será debatible técnicamente, algo similar al establecimiento de una tasa de usura, lo cual no anula el hecho de que a nivel global la usura sea sancionado como un delito a partir de cierto punto de inflexión en la tasa de interés.

Por ello el código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD), en su artículo 492, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos, en donde señala: las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

## **2.2. Justificación**

El COOTAD en el artículo 502, establece la normativa para la determinación del valor de los predios urbanos, estos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, de las edificaciones y de reposición previstos en el mencionado código; con este propósito, el concejo municipal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Por lo anteriormente mencionado, este estudio se justificó en los siguientes aspectos:

Personal.- El interés que impulsó a realizar esta investigación fue de aplicar los conocimientos teóricos - prácticos en el área contable obtenidos por las autoras en la Escuela de Contabilidad y Auditoría, y de cumplir con este requisito previo a la obtención del título de Ingenieras en Auditoría – Contador Público.

Académico.- Esta investigación estuvo diseñada para que en forma conjunta participara el GAD de la ciudad de Portoviejo, las personas que viven en los inmuebles abarcados en el estudio y las investigadoras, lo que junto con la teoría recopilada y el nuevo conocimiento adquirido permitieron avanzar en el conocimiento de las ciencias contables.

Económico.- Permitió comprender como la valoración de las propiedades de los bienes inmuebles incide en los ingresos económicos del GAD de la ciudad de Portoviejo.

Humano.- Porque los habitantes de estos inmuebles se constituyen en un



factor importante dentro del crecimiento de la ciudad y del cantón.

Beneficiarios.- Como beneficiarios directos de la investigación estuvieron las autoras del estudio, los residentes de los inmuebles, el GAD de Portoviejo y la Escuela de Contabilidad y Auditoría, como beneficiarios indirectos la Universidad Técnica de Manabí, la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas y la comunidad de la ciudad de Portoviejo.

## **2.3. Objetivos**

### **2.3.1. Objetivo General**

Analizar la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, período 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo.-

### **2.3.2. Objetivos Específicos**

Caracterizar la normativa que identifica a la Ley de Plusvalía y el COOTAD respectivamente, mediante información recopilada en un marco teórico.

Investigar el efecto de la aplicación de la Ley de Plusvalía en la calidad de vida de los residentes de esta zona de Portoviejo.

Determinar como la disminución o el aumento del valor de la plusvalía de los bienes inmuebles de la zona investigada ha influido en los ingresos del GAD de Portoviejo.

### **3. Revisión de la literatura y desarrollo del marco teórico**

#### **3.1. La valoración de las propiedades (plusvalía): generalidades**

Indica Echegoyen (2012), que Marx distingue en toda mercancía su valor de uso de su valor de cambio. El valor de uso es el valor que un objeto tiene para satisfacer una necesidad. Este concepto se refiere a los rasgos de las cosas gracias a los cuales nos son útiles para la satisfacción de cualquier tipo de necesidad, desde las más biológicas como comer, hasta las más espirituales como las que se refieren al ocio y el mundo de la cultura.

El valor de cambio es el valor que un objeto tiene en el mercado, y se expresa en términos cuantitativos, medidos por el dinero. Dos objetos con diferente valor de uso pueden tener el mismo valor de cambio si así lo determinan las leyes del mercado, por ejemplo un ordenador puede costar lo mismo que una moto. El rasgo peculiar de la sociedad capitalista es que en ella la fuerza de trabajo es también una mercancía: dado que el productor no dispone de otro recurso para obtener bienes y medios para su subsistencia, debe poner la fuerza de su trabajo en el mercado.

Del mismo modo que en el mercado las mercancías están sometidas a las fluctuaciones del mercado, básicamente por las leyes de la oferta y la demanda, la fuerza de trabajo tiene también un precio determinado por las mismas leyes. Pero a diferencia de otras mercancías, un coche por ejemplo, que satisfacen meramente necesidades humanas, la mercancía que llama fuerza productiva tiene la peculiar característica de producir otras mercancías.

La fuerza de trabajo tiene un valor de cambio (el sueldo que recibe el trabajador) y un valor de uso (su valor para producir otras mercancías). A su vez, estas mercancías creadas por dicho trabajo tienen, claro está, valor de uso y valor de cambio, pero el valor de cambio que éstas tienen siempre es superior al valor de cambio que tiene la fuerza productiva que las ha creado (al salario).

Aunque se añadan a este último valor otras cantidades como las que puedan corresponder a la amortización de las máquinas usadas en la producción, o los costes financieros que el empresario gasta para llevar adelante su negocio, siempre habrá una diferencia. A esta diferencia se le llama plusvalía y es el beneficio del capitalista. Sin este beneficio no habría sociedad capitalista.

Cruz (2013), también cita a Marx cuando destaca frecuentemente al trabajo y la plusvalía como a elementos de notable importancia para su teoría. El trabajo es el factor que constituye la mediación entre el hombre y la naturaleza; es el esfuerzo humano por regular su metabolismo con el mundo natural; es la expresión de la vida del individuo que puede modificar su relación con el entorno. El trabajo no es sólo un medio para lograr un fin, sino un fin en sí mismo; es la expresión significativa de la energía humana; por eso el trabajo puede ser gozado y a través de él, el hombre puede cambiarse a sí mismo.

El trabajo no es un castigo para el hombre, sino el hombre mismo. Sin embargo, Marx se queja de la perversión sufrida por el trabajo en el mundo capitalista, que lo ha convertido en una tarea forzada, enajenada, carente de sentido; en algo que transforma al ser humano en una especie de monstruo tullido dependiente de la máquina. Esta es la peor estupidez del obrero, aquella que lo reduce a la condición de accesorio viviente de una herramienta inteligente.

En tales condiciones el trabajador queda rebajado a la más miserable de todas las mercancías ya que puede venderse como cualquier otro producto y su valor está sujeto a las fluctuaciones del mercado o de la competencia. Igual que ocurre con las demás mercancías, el precio de la fuerza del trabajo en el mercado depende de su valor de cambio. Es decir, del tiempo que el obrero emplea en producir sus medios de subsistencia, necesarios para reponer la energía muscular, nerviosa, psíquica, etc., gastada frente a la máquina.

El empresario tiene con sus trabajadores una mercancía preciosa ya que éstos producen un valor mayor que el necesario para reponer el desgaste físico que sufren en sus trabajos: un plusvalor. Además del trabajo necesario para recuperar fuerzas, los obreros realizan un trabajo excedente, un plus-trabajo, que es el origen del beneficio que obtiene el capitalista.

En esto consiste el segundo gran “descubrimiento” de Marx, en la teoría económica del valor excedente o teoría de la plusvalía basada a su vez en la teoría del valor - trabajo de David Ricardo. La plusvalía será, por tanto, la cantidad de valor producida por encima de esas cinco horas necesarias para obtener el salario del obrero. Si el capitalista entregara a sus trabajadores todo el producto del trabajo que éstos realizan, no le quedaría ningún margen de beneficios. Lo que hace, por el contrario, es robar tiempo de trabajo ajeno para obtener así su plusvalía.

### **3.2. La plusvalía en contabilidad**

DEBITOR (2016), se puede definir a la plusvalía como el beneficio obtenido como resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica. Es decir, es el incremento de valor de un bien o un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia.

Desde un punto de vista tributario, la plusvalía está gravada como impuestos, de hecho, el incremento de valor del bien se crea directamente con el hecho imponible ya sea por transmisión de un bien o por otro motivo. Las plusvalías son gravadas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas y en el impuesto sobre sociedades, dependiendo de la naturaleza del sujeto pasivo. A veces, la plusvalía es económica a causa de la inflación.

Si se habla de una venta de un bien inmueble, el pago de la plusvalía municipal se realiza en el ayuntamiento del lugar donde se encuentra el bien y tiene carácter anual. Los requisitos a presentar son: la referencia catastral de la vivienda que aparece en el Impuesto sobre bienes inmuebles, la fecha exacta de compra de la vivienda y la fecha en la que se prevé la venta y en la oficina tributaria municipal harán el cálculo.

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos es un impuesto municipal que grava el incremento de valor de los terrenos urbanos que se pone de manifiesto en su venta o (enajenación) o en su donación, es decir, cuando se trasmite la propiedad de los mismos. Es un gasto deducible fiscalmente, se incluirá como menor importe de los beneficios por enajenación del inmovilizado.

El reconocimiento de la plusvalía positiva y la negativa está prohibida por los órganos de control, pues casos se vieron que a través de la bolsa de valores se manipulaban los precios de las acciones y después de haber alcanzado un alto valor las sacaban al mercado, haciendo perder valor a los inversionistas, porque la realidad en el importe en libros era diferente.

Vega (2015), para saber qué elementos han generado plusvalía al momento de adquirir un terreno, una subsidiaria o negocio conjunto, existe un procedimiento de comparar el valor de los bienes y compararlos con los estudios que puedan dar al comprador una idea la razón del mayor valor, y llevarlos a reconocer por ejemplo en inventarios, en cartera, en propiedades planta y equipo etcétera en aquella proporción

que pago. Por ejemplo si la evaluación de la empresa tiene un mayor valor a lo que se pagó solo se reconoce en libros su valor pagado.

La plusvalía por sí sola no puede venderse ni tampoco genera flujos de efectivo, su valor razonable no puede medirse directamente, porque subyace como derivada de una unidad generadora de negocios o de un activo.

Cuando se determine la pérdida por deterioro del bien o unidad generadora de negocios, en primer lugar se deteriora la plusvalía. Si el valor del deterioro se llegare a recuperar, solo corresponderá al activo y no a la plusvalía.

La plusvalía es amortizable hasta en un plazo máximo de 10 años según las NIIF, con base en la mejor estimación de la gerencia, lo cual genera un gasto en el estado de resultado.

La plusvalía negativa es amortizable en el mismo plazo y genera un ingreso en el estado de resultados. La plusvalía generada internamente no es un activo y si existe debe desmontarse del Estado de situación financiera, solo se reconoce la adquirida.

### **3.3. Características fundamentales de la plusvalía**

La Ley de plusvalía (2016), o impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, es un impuesto que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se pone de manifiesto cuando se transmite la propiedad de los mismos o se constituye o transmite un derecho real de goce sobre ellos.

Este impuesto por lo tanto está constituido por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento de exigencia del mismo. Por ello, habrá que tener en cuenta el valor del terreno en el momento de la transmisión, que es cuando se genera la obligación. Para calcular el valor del terreno la ley señala una serie de reglas en función del tipo de transmisión que se produzca o de derecho real de goce que se constituye o transfiera. La plusvalía se ha de pagar:

- Cuando se transmita la propiedad del terreno, ya sea a título oneroso o gratuito, entre vivos o por causa de muerte, en la fecha de la transmisión.

- Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

El plazo para pagar la plusvalía será de:

- Cuando se trate de actos ínter vivos, 30 días hábiles.
- Cuando se trate de actos por causa de muerte, 6 meses prorrogables hasta 1 año a solicitud del sujeto pasivo.

Es obligado tributario respecto a la plusvalía:

- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Los municipios podrán establecer una reducción sobre la plusvalía cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:

- La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los 5 primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.
- La reducción tendrán como porcentaje máximo el 60%. Los municipios podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva. Por otro lado, las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

Las ordenanzas fiscales podrán regular también una bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Estarán exentos de pagar plusvalía los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- Transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico - Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.
- Transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.
- Transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Además, estarán exentos de la plusvalía los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- El Estado y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de estas comunidades y de dichas entidades locales.
- El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
- Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico - docentes.
- Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social.
- Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a éstas.
- La Cruz Roja.
- Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

### **3.4. Bienes inmuebles**

Según la revista Economipedia (2015), un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno. De manera que los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza. Hay que señalar que estos bienes son también conocidos como bienes raíces. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos considerados como bienes inmuebles. Estos bienes inmuebles se clasifican en:

- Bienes inmuebles por su naturaleza: en esta categoría se encuentran todos aquellos bienes inherentes al suelo.
- Bienes inmuebles por incorporación: en esta clasificación están los edificios o caminos que estuvieran en construcción.
- Bienes inmuebles por destino: esta clasificación hace referencia a los bienes que el propietario del suelo ha puesto ahí para su uso. Un ejemplo de ello



sería la maquinaria de un terreno que está destinada a una explotación por el propietario o a los abonos destinados para el cultivo de ese terreno. En definitiva, al hablar de bienes inmuebles por destino nos referimos a los bienes inmuebles que se les agregan muebles. Par que lo veamos más claro, sería el caso también de una vivienda que tiene puertas y armarios empotrados, en este caso las puertas y los armarios serían bienes inmuebles por destino, ya que son bienes muebles agregados a un bien inmueble, que en este caso es la vivienda.

- Bienes inmuebles por analogía: dentro de este apartado se incluyen las concesiones administrativas, por ejemplo las concesiones hipotecarias.

Por último, otras de las características que tienen los bienes inmuebles es que son objeto de transacción en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, se puede negociar con las tierras, construcciones, viviendas, locales, etc. Por lo tanto, son una alternativa de inversión.

Para ECURED (2014), todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil.

En derecho civil la distinción entre bienes muebles e inmuebles es muy importante en muchos supuestos. Tradicionalmente, han destacado las siguientes diferencias:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en el Registro de bienes inmuebles (Registro de la propiedad), lo cual le da una mayor protección al propietario.
- Los bienes inmuebles son los únicos que pueden ser objeto de hipoteca.
- Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva son mucho mayores.
- Sin embargo, dicha lista no agota las especialidades, que son innumerables, dada la importancia que históricamente han tenido los bienes inmuebles en la economía, y la especialidad que se deriva de su fácil localización.

En derecho fiscal un bien inmueble puede ser sujeto o base de varios impuestos:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): tributo o contribución de carácter directo y naturaleza real que grava la propiedad de una finca. Se paga anualmente, en función del valor catastral o avalúo fiscal asignado al inmueble.
- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana: tributo de carácter directo que grava el incremento de valor de los terrenos urbanos que se pone de manifiesto como consecuencia de su transmisión. Su cuantía dependerá de los años transcurridos desde el anterior cambio de titularidad, del municipio en que se encuentre y dentro del propio municipio de su ubicación en el mismo.
- Impuesto sobre la renta: tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava la renta de las personas físicas. En este impuesto se prevé un supuesto en que se grava la titularidad de bienes inmuebles cuando no son utilizados por su propietario y no producen ingresos, se trata por tanto de una "renta presunta" que con carácter general, supone la integración en la base imponible del impuesto, en concepto de rendimientos del capital inmobiliario, del 2% del valor catastral de los inmuebles que cumplan las mencionadas condiciones. Además, en los casos de transmisión de inmuebles, la plusvalía obtenida en la transmisión queda gravada también en concepto de ganancia patrimonial.
- Impuesto sobre el patrimonio: tributo directo de carácter personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas. En tanto que los inmuebles entran a formar parte de ese patrimonio neto, quedan gravados también por este impuesto.

La división entre bienes muebles e inmuebles ha tenido consecuencias en orden a la configuración de los derechos reales de garantía que se pueden constituir sobre ellos. Así, la prenda se ha reservado para los bienes muebles, porque son susceptibles de desplazamiento posesorio, que se estima consustancial para proteger los derechos del acreedor. La hipoteca, en cambio, es apta para los bienes inmuebles,

pues si bien no permite desplazamiento posesorio, no es necesario para la garantía, porque el acreedor consigue la misma protección mediante un adecuado sistema registral de publicidad.

La nueva distinción entre los bienes muebles e inmuebles se fundamenta entonces en su mayor o menor identificabilidad o, teniendo en cuenta el sistema de publicidad, según que sean o no susceptibles de registro. De esta forma, si un bien mueble está perfectamente identificado y descrito, podrá ser objeto de hipoteca mobiliaria. Si la identificación no es perfecta, podrá ser objeto de prenda sin desplazamiento, lo cual permitirá al deudor tener la cosa y poder explotarla. Más que de una identificación física, se trata de la posibilidad de que esos bienes sean sometidos a publicidad registral (para lo cual es necesaria la descripción detallada).

La tradición de bienes inmuebles, se debe efectuar por medio de la inscripción del título traslativo de dominio en el registro de instrumentos públicos. En cuanto a los bienes que se adquieren por prescripción, vale como título la sentencia, pero después de su registro en la entidad competente. La tradición de un derecho de servidumbre debe hacerse por escritura pública en la cual debe constar la voluntad de constituirlo y aceptarlos por las partes; en los derechos personales la tradición se da por la entrega del título.

En cuanto a los bienes que se adquieren por herencia respecto a su tradición se dice lo siguiente: En el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda:

- El decreto judicial que da la posesión efectiva.
- El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confieran el dominio.

En síntesis se requiere el registro de los títulos que confieren el dominio a los herederos así estos podrán disponer de los bienes heredados. Cuando se trate de una finca, de un piso... para que la donación sea válida, ha de hacerse en escritura pública. Es necesario expresar en ella los bienes donados de manera individual y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, en el caso de que las haya. También es un requisito indispensable que el receptor acepte la transmisión. Puede

hacerlo en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante.

### **3.5. La valoración de propiedades**

En las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales del Ecuador (2016), las construcciones, las cuales pueden ser tipificadas en cada área urbana con base a características estandarizadas que sirvan de guía para definir la tipología constructiva o de ser necesario en una aplicación individualizada si fuera muy marcada la diversificación entre construcciones de un mismo sector, lo que podría suceder en ciudades de mayor importancia comercial, política y administrativa.

La identificación de las características de la construcción, que define una tipificación según clases de materiales, estructura, arquitectura y mano de obra, entre otros, que forman parte de la economía de mercado de cada región y que presenta diferencias de un municipio a otro, permite establecer el valor correcto para los bienes inmuebles fiscalmente afectos, ya sea como una primera valuación o bien para la actualización de valores regulada por la ley correspondiente.

Un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble. Beneficios de realizar un avalúo:

- Es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de tus bienes muebles e inmuebles.
- Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario.
- Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado.
- Son realizados por personas profesionales en el ramo.
- Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

Existen algunas definiciones que contribuirán a la mejor comprensión y aplicación del avalúo, así como a la estandarización del proceso valuatorio. Algunas de las definiciones son convencionalmente parte del proceso de valuación, mientras que otras han sido tomadas del catastro y del marco jurídico ecuatoriano:

- Área sub - urbana. - Extensión territorial que se localiza en la periferia de los centros urbanos, organizada o no, en bloques divididos en predios de áreas heterogéneas, en propiedad y posesión de personas individuales y que están dotadas de uno o dos servicios públicos básicos. Como áreas sub - urbanas, se consideran también todas aquellas aldeas alejadas de los centros urbanos, cuyo desarrollo es incipiente y crecen sin planificación alguna. Estas áreas también poseen entre uno o dos servicios públicos básicos.
- Área urbana.- Extensión territorial organizada en un orden geométrico de calles y avenidas que forman bloques divididos en predios con áreas más o menos homogéneas en propiedad o posesión de personas individuales y jurídicas, generalmente con nomenclatura municipal y dotada de los servicios públicos básicos; (agua pública y domiciliar, energía eléctrica pública y domiciliar, drenaje de aguas negras y pluviales).
- Avalúo.- Es la estimación del valor de un bien o cosa en la moneda del país, basada en la investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes.
- Avalúo fiscal.- Es el proceso en el cual se llega a cuantificar el valor de un bien inmueble, sea este urbano, sub - urbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal.
- Factor de descuento.- Es un porcentaje que determinará la Corporación Municipal, el cual será de aplicación a todo el municipio, el que oscilará entre el 50% y el 75% de descuento sobre el justiprecio.
- Bien.- Es una cosa que es o puede ser objeto de apropiación, capaz de proporcionar una renta, una utilidad o un beneficio.
- Depreciación.- Se define como la pérdida de valor que sufre un bien por cualquier causa, ya sea por uso, deterioro, tiempo transcurrido u obsolescencia, factores naturales o económicos.
- Erosión del suelo.- Se define como el desprendimiento y arrastres acelerado de las partículas del suelo, causada por el agua y el viento, intervienen por lo

tanto, en el fenómeno, un objeto pasivo, que es el suelo, colocado en determinadas condiciones de pendiente, dos agentes activos, el agua y el viento y un intermediario, que es la vegetación que regula sus relaciones.

### **3.6. Tipos, características y aspectos que influyen en la valoración**

En las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales del Ecuador (2016), se expresa que un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble. Existen tipos de valoración de las propiedades dependiendo de ciertos elementos, entre ellas tenemos:

- Por el sector crediticio.- El volumen crediticio se vuelve un factor determinante tanto en la oferta como en la demanda inmobiliaria por su relación estrecha con la capacidad de adquisición de bienes inmuebles. Los créditos son otorgados por entidades del sector financiero, para fines de esta investigación se segregan en dos categorías las entidades del sector financiero: públicas y privadas. En el sector público se destaca la posición del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ya que es el único agente que brinda las facilidades crediticias al consumir final de vivienda; ya que, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y recientemente el Banco del Estado (BdE) otorgan créditos a los promotores inmobiliarios. Finalmente, el volumen de crédito depende en gran medida de la tasa de interés, por lo cual se debe estudiar la evolución de la tasa de interés activa de la economía; a pesar de la existencia de la tasa activa referencial del sector vivienda, ya de ésta no se cuenta con información anterior al período 2008.
- Por las condiciones de inversión.- Los bienes inmuebles además de satisfacer la necesidad básica de vivienda de la población también cumplen con la función de activo refugio; por lo que pueden ser adquiridos como un mecanismo de inversión. Con el fin de analizar las condiciones de inversión,

se observa la bolsa de valores que sirve como referente de la inversión en la ciudad, pues cuantifica los rendimientos que se pueden obtener al invertir el capital en la bolsa de valores. Otra referencia es la tasa de interés pasiva, que permite visualizar el beneficio de invertir a plazo fijo en las instituciones financieras.

- Por las variaciones normativas.- La normativa legal si bien es un componente que no se lo puede cuantificar, es de suma importancia en el precio final de un bien inmueble, pues de acuerdo a la línea de fábrica o a las ordenanzas específicas, el precio de un bien puede subir o bajar, dada la restricción al volumen de construcción. En este aspecto al ser el municipio el organismo encargado de la competencia de la regulación de suelo, se deben tener en cuenta las políticas públicas del municipio y se ejemplificarán casos específicos.

### **3.7. La Ley de Plusvalía en el Ecuador**

La Ley para Evitar la Especulación de la Tierra, conocida como Ley de Plusvalía, que llegó con carácter de económico urgente, se aprobó en la Asamblea Nacional, el martes 27 de diciembre del 2016. Esta ley crea un impuesto del valor especulativo del suelo, que es del 75%. Este tributo se aplica a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos. El impuesto se cobrará luego de reconocer al propietario una ganancia ordinaria que incluye el valor del inmueble en escrituras, tasas y gastos por mejoras, y una tasa de interés equivalente a tener el dinero en el banco.

#### **Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos**

**Artículo 561.1.-** Objeto imponible. Gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. En el caso de aportes de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las

condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.

**Artículo 561.2.-** Sujeto activo. Son sujetos activos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, por la ganancia extraordinaria generada en su respectiva circunscripción territorial y, subsidiariamente, la autoridad tributaria nacional.

**Artículo 561.3.-** Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles.

**Artículo 561.4.-** Hecho generador. El hecho generador es la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos, a cualquier título, que dé lugar a una ganancia extraordinaria, en los términos establecidos en la presente sección.

**Artículo 561.5.-** Ganancia ordinaria. Para efectos de esta sección, se entenderá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de adquisición del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuyo resultado se deberá restar el valor de adquisición.

**Artículo 561.6.-** Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

a) El valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá detallarse su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 5.000,00), los notarios deberán informar al Servicio de Rentas Internas, en las condiciones establecidas por dicha administración tributaria;

b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado; y,



c) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional, debidamente soportados por el vendedor. Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de conformidad con la ley.

**Artículo 561.7.-** Factor de ajuste de ganancia ordinaria. Para el cálculo del factor de ajuste se aplicará la siguiente fórmula:  $FA = (1 + i) n$

En donde: FA; factor de ajuste, i; promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, publicada mensualmente por el Banco Central en el período comprendido entre el mes y año de adquisición, y el mes y año de transferencia del bien inmueble, n; número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce.

**Artículo 561.8.-** Valor de adquisición ajustado. El valor de adquisición ajustado es la suma del valor de adquisición más la ganancia ordinaria.

**Artículo 561.9.-** Valor de la transferencia. Se considera como valor de la transferencia del bien al que consta en la escritura pública respectiva.

**Artículo 561.10.-** Base imponible. La base imponible será el valor de la ganancia extraordinaria, que corresponde a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de adquisición ajustada, de acuerdo a las reglas de los artículos precedentes.

**Artículo 561.11.-** Transferencias de bienes inmuebles que no son objeto de este impuesto. No son objeto de este impuesto, las transferencias de dominio de bienes inmuebles por: sucesiones por causa de muerte; donaciones; rifas o sorteos; o, remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado. Tampoco son objeto de este impuesto, por no constituir transferencia, las adjudicaciones de bienes inmuebles producto de los gananciales de la sociedad conyugal o de bienes, y las ocasionadas por el reparto del haber de una sociedad de comercio. En caso de venta de bienes inmuebles, que fueron adquiridos por cualquiera de las formas

establecidas en los literales precedentes, se considerará como base de cálculo, el valor catastral del bien vigente a la fecha en la que se produjo el acto correspondiente o el valor declarado para efectos del cálculo del impuesto a herencias, legados y donaciones, el que sea mayor.

**Artículo 561.12.-** Exenciones.- Están exentas del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles las operaciones realizadas por: el Estado, sus instituciones y las empresas públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas; los estados extranjeros y organismos internacionales reconocidos por el Estado ecuatoriano; las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público; las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y el control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta por el monto de las mismas. Los sujetos pasivos que se encuentren exentos de este pago, tienen el deber formal de declarar las ganancias para fines informativos.

**Artículo 561.13.-** Tarifa. Para liquidar el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en el anexo tres (Ver anexos).

**Artículo 561.14.-** Declaración y pago. La declaración y pago se realizará en forma previa al otorgamiento de la escritura correspondiente ante el notario, en las condiciones que establezca cada sujeto activo y bajo apercibimiento de las sanciones del artículo 560 de este Código. Para el pago se considerará además lo previsto en el artículo 561 de este Código.

**Artículo 561.15.-** Medios de comprobación del valor de transferencia. El valor de transferencia de los bienes inmuebles y demás elementos determinantes de la obligación tributaria será el mayor de los siguientes medios de comprobación: valores que figuren en los registros y catastros oficiales; valores correspondientes a transferencias anteriores del mismo bien o similares; o, avalúos realizados por peritos debidamente acreditados ante los organismos competentes y conforme a las metodologías establecidas.

**Artículo 561.16.-** Administración. Son administradores los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos y ejercerán las facultades previstas en el Código Tributario, serán responsables de su liquidación y de su recaudación antes del otorgamiento de la escritura pública. Cuando los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no hubiesen ejercido su facultad determinadora, en virtud de los principios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, el Servicio de Rentas Internas podrá ejercerla subsidiariamente en cualquier momento dentro de los plazos de caducidad.

**Artículo 561.17.-** Destino.- La totalidad de la recaudación será para cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Estos recursos serán destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental, en especial al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable. Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, en aquellos casos en los cuales la administración tributaria nacional ejerza su facultad determinadora, se destinará a la Cuenta Única del Tesoro, el monto correspondiente al 20% de recargo por el ejercicio de dicha facultad, previsto en el Código Tributario.

**Artículo 561.18.-** Responsabilidad administrativa y civil. Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.

**Artículo 5.** Agréguese en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la siguiente disposición general:

Décimo Séptima. En aquellos casos en los cuales, por motivo de una obra pública, se genere una afectación que reduzca el valor de un bien inmueble, respecto del valor original de compra o el valor catastral, el que sea mayor, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reconocer hasta el 50% del valor de dicha afectación, a través de notas de crédito que servirán para el pago de obligaciones

tributarias del respectivo gobierno autónomo descentralizado, conforme las condiciones, requisitos y plazos establecidos en la respectiva ordenanza. Cuando la obra pública sea ejecutada por una institución del Gobierno Central, se aplicarán las mismas reglas señaladas en el inciso anterior, para lo cual la institución ejecutora de la obra deberá establecer los mecanismos necesarios para su aplicación, conforme los límites y condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas.

### **3.8. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

**Art. 492.-** Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

**Art. 493.-** Responsabilidad personal.- Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

**Art. 494.-** Actualización del catastro.- 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.

**Art. 495.-** Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

## **Sección II**

### **Impuesto a los predios urbanos**

**Art. 502.-** Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con

este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**Art. 503.-** Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes.,

**Art. 504.-** Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

**Art. 505.-** Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

**Art. 506.-** Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada

**Art. 507.-** Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación.

**Art. 508.-** Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas, pagarán un impuesto anual adicional.

**Art. 509.-** Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Art. 510.-** Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 511.-** 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. 512.-** Pago del Impuesto.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

**Art. 513.-** Exclusividad del impuesto predial.- El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

Este cuerpo legal establece una nueva organización territorial del Estado, incorpora nuevas competencias a los gobiernos autónomos descentralizados y dispone que por ley se establezca el sistema nacional de competencias, los mecanismos de financiamiento y la institucionalidad responsable de administrar estos procesos a nivel nacional; porque es necesario contar con un cuerpo legal codificado que integre la normativa de todos los gobiernos autónomos descentralizados, como mecanismo para evitar la dispersión jurídica y contribuir a brindar racionalidad y complementariedad al ordenamiento jurídico.

**3.9. Ingresos obtenidos de los predios comprendidos dentro del polígono: calle Francisco de Paula Moreira, calle Rocafuerte, calle Pedro Gual y calle Alejo Lascano. Años 2015 – 2017.**

En la ciudad de Portoviejo, la valoración del suelo (terreno) se da en base a un observatorio de valores que se desarrolla durante todo el año. En este observatorio se va colocando en un mapa cada venta que se lleva a cabo en territorio, en cada zona. Estas ventas generan un valor del metro cuadrado de cada sector de la ciudad y ese es el valor que finalmente se carga al sistema para que actualice la valoración de los terrenos. La norma señala que esta valoración se debe hacer cada dos años, esta valoración predial se mantendrá durante este período de tiempo. Igualmente la actualización del catastro y de la valoración de los predios es constante, por lo que durante todo el año se actualizan conforme vaya siendo solicitado por la ciudadanía.

La plusvalía por sector se debe a varios factores que dan un mayor o menor valor a las propiedades, es así que tenemos en la zona urbana los accesos, es decir las calles, si están pavimentadas o no, si cuentan con aceras y bordillos, etc. Así mismo si en sector existen equipamientos como escuelas, colegios, universidades, hospitales, clínicas, oficinas públicas, supermercados, tiendas, etc. También y algo importante es que el sector tenga todos los servicios básicos. En el área rural a parte de lo señalado, se valora las plantaciones o sembríos que tienen o están en el terreno o predio a valorar. Todos estos factores hacen que una propiedad tenga una mayor o menor plusvalía que su valoración aumente o disminuya.

Es importante que se conozca que en este sentido se habla del valor del suelo, las construcciones son valoradas en otra forma, aquí se toman en cuenta los elementos constructivos; es decir, los materiales usados, si tienen loza o estructura



metálica, la calidad de los acabados, los adicionales con que se cuentan (piscina, cerramientos, etc.) que tipo de piso tienen, el número de pisos, y todo elemento que hace que una construcción sea más costosa que otro independientemente del lugar donde se encuentre. La suma del valor del terreno y del valor de la construcción con sus adicionales da el valor total del predio. Sobre este valor total se calculan los impuestos y tasas a pagar por el contribuyente.

Como se puede notar en el anexo cuatro (Ver anexos), hay un descenso de la recaudación del cobro de la plusvalía, en el año 2015 se recaudaron por este concepto 97.477,21, en el año 2016 se recaudaron 61.704,95 y en el año 2017 se recaudaron 53.106,25, por lo que se puede decir que la Ley implementada para esta recaudación tuvo un impacto en los valores que se cobraron por este rubro en el GAD de la ciudad de Portoviejo, a más de la catástrofe del 16 de abril que también tuvo su influencia.

En el anexo cinco (Ver anexos), se muestra como el valor de los arriendos también ha disminuido, en gran parte por la catástrofe del 16 de abril, ahondando el tema de la Ley para el pago de la Plusvalía. El arriendo recibido por las personas dueñas de estos bienes inmuebles se constituía en un ingreso permanente a otros ingresos y en algunos casos la mayor parte de sus ingresos. Esto sin duda alguna ha afectado su calidad de vida. Esta zona que alguna vez fue una zona comercial pujante y activa, en la actualidad es una zona abandonada a la que los comerciantes se encuentran renuentes a regresar.

#### **4. Visualización del alcance del estudio**

El estudio se realizó en una zona de la ciudad que en su momento fue la zona comercial y céntrica de Portoviejo, estuvo llena de lugares comerciales, tiendas de ropa, entre otros, básicamente toda la actividad comercial de la ciudad. En la actualidad, es un área casi abandonada, en la espera de ser regenerada.

##### **4.1. Modalidad de la investigación**

Documental.- Se consultó en libros de texto, documentos, investigaciones similares, artículos científicos y páginas de internet, información relevante sobre la plusvalía, sus normativas e ingresos del GAD de Portoviejo.

De campo.- Porque se realizaron encuestas a una muestra de los residentes (134) de esta zona y entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo.

Explicativa.- Porque fue un proceso orientado, no sólo a describir o hacer un acercamiento en torno a la normativa de plusvalía; sino que se buscó establecer las causas que se encuentren detrás de esta normativa.

Cuantitativa.- Porque se utilizaron números, producto de los datos obtenidos de la tabulación de las encuestas realizadas, que se utilizaron para la exposición de los resultados del estudio en tablas estadísticas.

Aplicada.- Se utilizaron los conocimientos adquiridos en esta área del conocimiento de las ciencias contables por las autoras del estudio para aplicarlos en forma práctica en beneficio del GAD de Portoviejo y los residentes de esta zona de la ciudad.

Participativa.- Se contó con la ayuda y los conocimientos de los residentes de esta parte de la ciudad, del Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, quienes junto con las autoras del trabajo, intervinieron en la investigación para darle confiabilidad a los resultados.

Descriptiva.- Se describió el fenómeno en estudio (la plusvalía) tal cual se presenta, sin manipulación de las investigadoras, y cómo este afecta a los ingresos del GAD de Portoviejo.

## **5. Definición de variables**

### **5.2. Variable independiente**

Para este estudio la variable independiente fue la valoración de las propiedades de los bienes inmuebles (plusvalía), esta variable tiene la propiedad de ser un fenómeno al que se le va a evaluar su capacidad para influir, incidir o afectar a otras variables. De este modo, la variable independiente en este estudio estuvo influyendo en la variable dependiente.

### **5.3. Variable dependiente**

Para este estudio la variable dependiente fue los ingresos del GAD de Portoviejo, esta variable fue el objeto o evento de estudio, sobre la cual se centró la investigación en general. También pudo ser definida como los cambios sufridos por los sujetos como consecuencia de la manipulación de la variable independiente por parte del experimentador.

### 5.3. Operacionalización de variables

Variable Independiente: Valoración de las propiedades (plusvalía).

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Preguntas	Técnica e instrumento
Es el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y que aporta ingresos a los municipios. Se aplica cuando se vende o dona un inmueble.	Aplicación de la normativa	Conocimientos sobre la normativa	<p>¿Qué nivel de conocimientos sobre la normativa para la aplicación y cobro de la plusvalía tiene usted?</p> <p>Muchos <input type="checkbox"/></p> <p>Algunos <input type="checkbox"/></p> <p>Pocos <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p> <p>¿Está usted de acuerdo con la forma en que se aplicará la normativa para la plusvalía?</p> <p>Mucho <input type="checkbox"/></p> <p>Algo <input type="checkbox"/></p> <p>Poco <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p> <p>¿Conoce usted qué tipo de trámite tiene que realizar para poder cumplir con la normativa de la plusvalía?</p>	Encuesta a residentes de la zona de Portoviejo en estudio. Entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo. Cuestionario de encuesta y

Mucho

entrevista.

Algo

Poco

Nada

Efectos normativa

¿Qué complicaciones considera usted que ha traído esta nueva normativa sobre la plusvalía?

Miedo a comprar

Miedo a vender

Demasiados asuntos legales

Demasiados trámites

Otros

¿En qué aspectos de su vida normal ha afectado esta nueva normativa sobre la plusvalía?

Preocupaciones

Tensiones

Inseguridad

Indecisiones

Otros

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Variable Dependiente: Ingresos municipales.

Conceptualización	Dimensiones	Indicadores	Preguntas	Técnica e instrumento
Se entiende por ingreso municipal a las aportaciones de tipo económico con carácter público que reciben los municipios, para la implementación y aplicación de políticas de desarrollo dentro de su jurisdicción.	Aportaciones públicas	Cantidad a pagar	<p>¿Considera usted que el cálculo de la cantidad que se debe pagar con la nueva normativa es justa?</p> <p>Mucho <input type="checkbox"/></p> <p>Algo <input type="checkbox"/></p> <p>Poco <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p>	Encuesta a residentes de la zona de Portoviejo en estudio. Entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo. Cuestionario de encuesta y entrevista.
		Ingreso recibido	<p>¿Le parece a usted que esta nueva normativa va a aumentar los ingresos del GAD de Portoviejo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes?</p> <p>Mucho <input type="checkbox"/></p> <p>Algo <input type="checkbox"/></p> <p>Poco <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p>	
	Políticas aplicadas	Inversión en desarrollo	<p>¿Cree usted que los ingresos extras conseguidos con la nueva normativa mejorará la inversión del GAD en obra pública?</p>	

---

Mucho

Algo

Poco

Nada

Evitar especulación

¿Le parece a usted que la nueva normativa va a frenar la especulación de la tierra y hacer una sociedad más justa?

Mucho

Algo

Poco

Nada

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

## **6. Desarrollo del diseño de la investigación**

### **6.1. Métodos**

Método lógico – inductivo.- Porque se usó el razonamiento que, partiendo de un caso particular, se elevó a conocimientos generales. Este método permitió la formación e investigación de leyes científicas y sus demostraciones.

Método científico.- Este proceso estuvo destinado a explicar el fenómeno en estudio, con ello se establecieron relaciones entre los hechos y se confirmaron leyes que explicaron al fenómeno problemático y permitió obtener, con estos conocimientos, aplicaciones útiles para el estudio.

Método analítico - sintético.- Fue necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudió para comprender su esencia, de tal modo que se pudo explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías.

### **6.2. Técnicas**

Encuestas.- Se aplicaron encuestas a la muestra de residentes (134) de esta zona de Portoviejo como parte del estudio realizado.

Entrevista.- Se aplicó entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo.



## 7. Definición y selección de la población

El tamaño de la población para este trabajo de investigación fue de 202 residentes en predios del área delimitada para el estudio en la ciudad de Portoviejo, como la población es grande, se aplicó una fórmula para obtener una muestra representativa de esta población.

n = tamaño de muestra

PQ = 10.000 varianza

N = 202 residentes

E<sup>2</sup> = 0,05 error admisible

Fórmula:

$$n = \frac{PQ * N}{E^2 (N - 1) + PQ}$$

Desarrollo de la fórmula:

$$\begin{aligned} n &= \frac{10.000 * 202}{0,05^2 (202 - 1) + 10.000} = \frac{2'020.000}{25 (201) + 10.000} = \frac{2'020.000}{5.025 + 10.000} \\ &= \frac{2'020.000}{15.025} = 134,44 = 134 \text{ residentes//} \end{aligned}$$

## **8. Recolección y procesamiento de la información**

En un inicio se realizó una recolección de información a través de fuentes primarias como las encuestas a los residentes de este sector de Portoviejo y entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, como fuente secundaria se utilizaron libros de texto, trabajos e investigaciones similares, artículos científicos, ensayos, revistas e internet.

Una vez recopilada toda la información de campo (encuestas y entrevista), y su relacionamiento con la parte teórica compilada para el estudio, se procedió a ordenarla, tabularla, luego se hizo el respectivo análisis para poder elaborar conclusiones, recomendaciones y la matriz de cumplimiento de los objetivos planteados para el estudio.

## 9. Análisis de los datos

### 9.1. Encuesta a los residentes

Pregunta #1. ¿Qué nivel de conocimientos sobre la Ley de Plusvalía, para su aplicación y pago, tiene usted como residente de esta zona de Portoviejo?

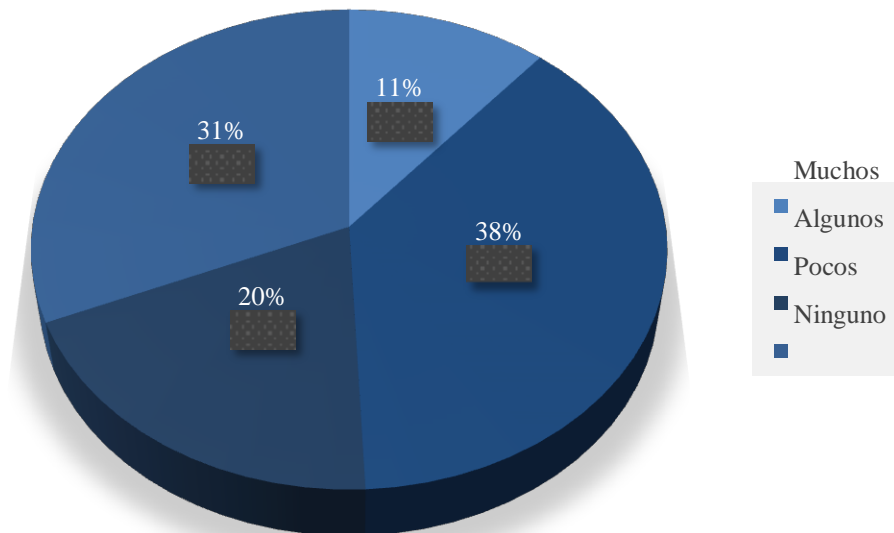
Tabla #1

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Muchos	15	11,19%
Algunos	51	38,06%
Pocos	26	19,40%
Ninguno	42	31,34%
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #1

Nivel de conocimiento sobre la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Los resultados muestran que el 38,06% de los residentes encuestados tienen algunos conocimientos sobre la nueva normativa para la aplicación y pago de la

plusvalía. El 31,34% de estos residentes dijeron no tener ningún conocimiento sobre estas normativas. El 19,40% de los residentes dijo tener unos pocos conocimientos sobre la normativa. El 11,19% dijo tener mucho conocimiento sobre dicha normativa.

Los residentes que tienen algunos conocimientos sobre esta Ley, los tienen porque han buscado informarse mediante la lectura y las noticias que ven en la televisión. Los residentes que dijeron no tener ningún conocimiento consideran que no es necesario informarse porque la normativa no podrá ser aplicada totalmente. Los residentes que dijeron tener unos pocos conocimientos sobre la aplicación de la normativa dijeron que esta información la han adquirido en forma mayoritaria por conversaciones con otros residentes o familiares que están más informados. Y los residentes que dijeron tener mucho conocimiento sobre el tema, expresaron querer realizar algún negocio en el que esta Ley interviene por lo que han necesitado saber lo que más puedan.

Pregunta #2. ¿Está usted de acuerdo como residente de esta zona de Portoviejo con la forma en que se aplica la Ley de Plusvalía para su pago?

Tabla #2

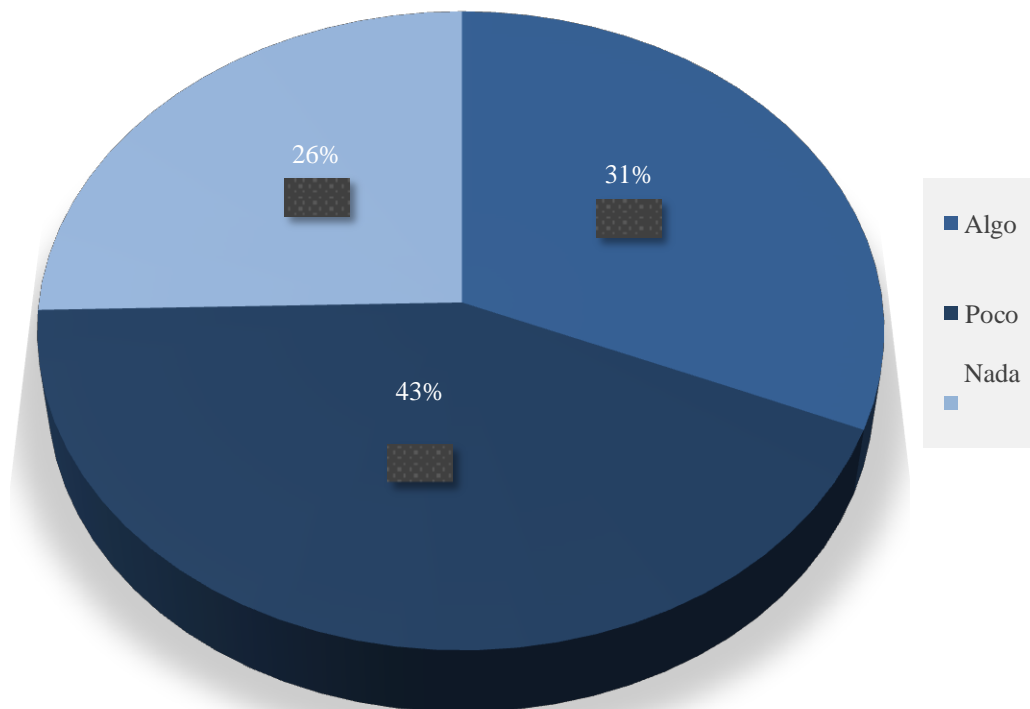
Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	0	0
Algo	42	31,34%
Poco	58	43,28%
Nada	34	25,37%
Total.	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #2

Acuerdo con la forma de aplicar la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 43,28% de los residentes encuestados dijeron estar poco de acuerdo con la forma en que se aplica la nueva normativa para el pago de la plusvalía. El 31,34% dijeron estar algo de acuerdo con la normativa. El 25,37% dijeron no estar nada de acuerdo con la normativa.

Los residentes que están poco de acuerdo con la normativa consideran que esa ley debería ser consensuada en cada ciudad para que responda o se ajuste a cada realidad y contexto histórico. Los que están de acuerdo con la normativa consideran que esta tiene aspectos que son rescatables pero hay otros que debieron ser estudiados más a profundidad. Los que no están nada de acuerdo con esta normativa argumentan que son leyes emitidas por personas que desconocen el medio y de cómo viven la mayoría de personas en el Ecuador.

Pregunta #3. ¿Conoce usted como residente de esta zona de Portoviejo que tipo de trámite tiene que realizar para poder cumplir con el pago de la Ley de Plusvalía?

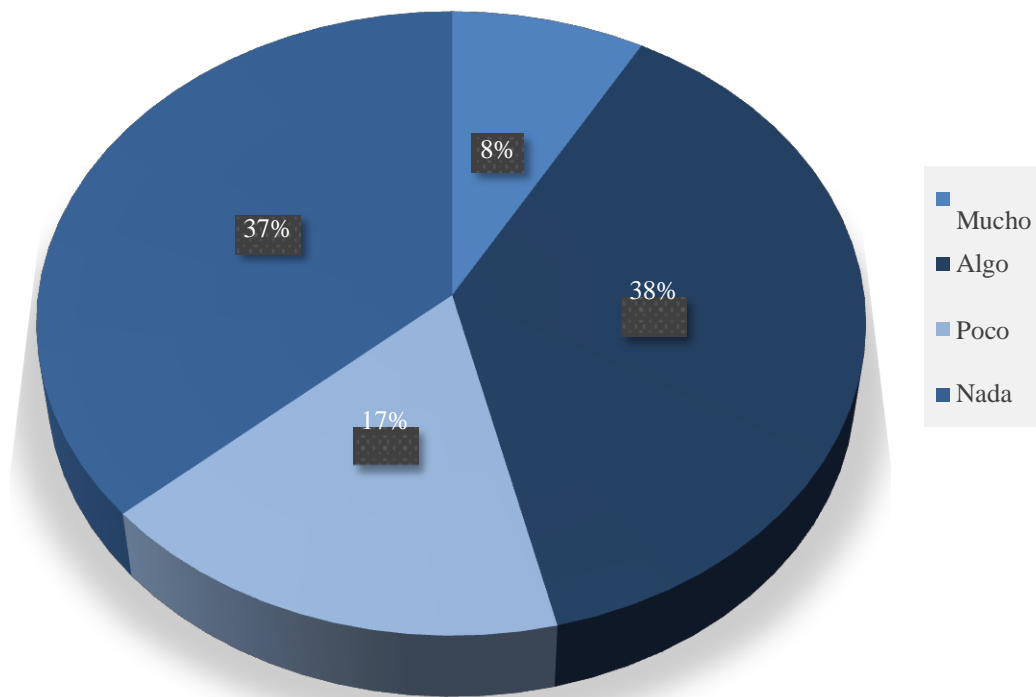
Tabla #3

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	11	8,21%
Algo	51	38,06%
Poco	23	17,16%
Nada	49	36,56%
Toral	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #3

Conocimientos sobre trámites para el pago con la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 38,06% de los residentes encuestados dijeron conocer algo sobre los trámites a realizar para el pago de la normativa de la plusvalía. El 36,56% dijeron no

saber nada al respecto. El 17,16% dijeron conocer al menos un poco de los trámites. El 8,21% dijeron conocer bastante de estos trámites.

Los residentes que conocen algo sobre los trámites a realizarse se han estado informando para evitar tener problemas futuros. Los que dijeron no conocer nada lo dicen pues confiaban en que esa ley será revisada o no se la aplicaría. Los residentes que dijeron conocer un poco, es porque conocen a alguien que ha estado haciendo averiguaciones y lo han comentado. Y los residentes que dijeron conocer bastante lo saben pues piensan vender en la zona en donde están ubicados y buscar un lugar más seguro.



Pregunta #4. ¿Qué complicaciones considera usted como residente de esta zona de Portoviejo que le ha traído esta nueva normativa para el pago de la Ley de Plusvalía?

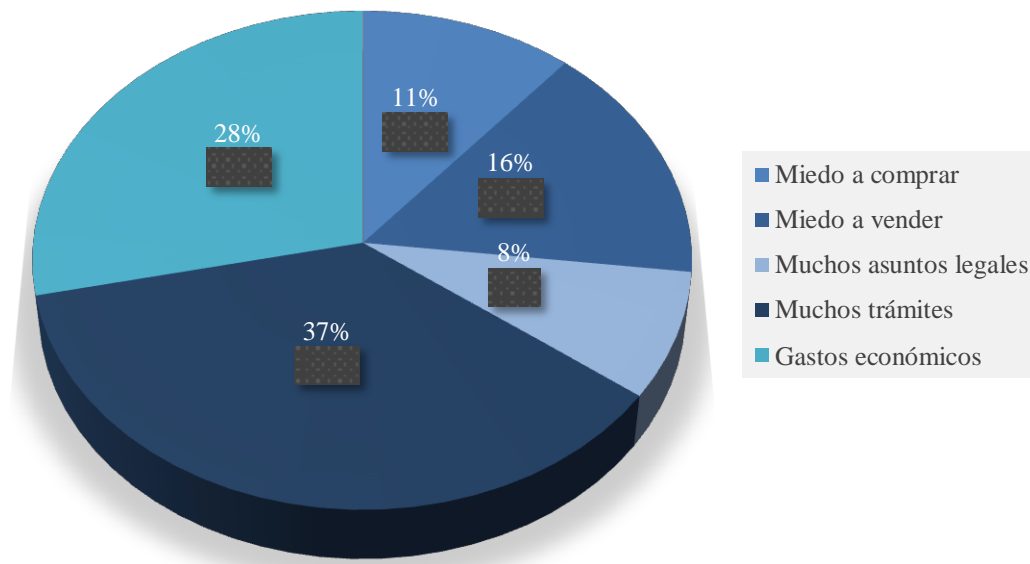
Tabla #4

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Miedo a comprar	15	11,19%
Miedo a vender	21	15,67%
Muchos asuntos legales	11	8,21%
Muchos trámites	49	36,57%
Gastos económicos	38	28,36%
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #4

Complicaciones que ha traído la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 36,57% de los residentes encuestados dijeron que muchos trámites es lo que ha traído como complicación la normativa para el pago de la plusvalía. El 28,36% dijeron que más trámites implican más gastos económicos. El 15,67% dijeron que se sienten temerosos de vender sus propiedades. El 11,19% dijeron que esta normativa alejará a los compradores. El 8,21% dijeron que se dificulta el traspaso de propiedades.

La mayoría de los residentes consideran que no se han simplificado los procesos para el pago de la plusvalía sino que se han aumentado. Otro porcentaje alto de residentes consideran que a más de los trámites ya existentes se aumentan otros aumentando los costos. Otros residentes consideran que no recibirán lo que consideran justo por sus propiedades por esta Ley. Hay residentes que consideran que este trámite complica o retrasa la venta de los terrenos e inmuebles y los que piensan que el trámite de la parte legal es engorroso, lento y caro.

Pregunta #5. ¿En qué aspectos de su vida normal como residente de esta zona de Portoviejo ha afectado esta Ley para el pago de la plusvalía?

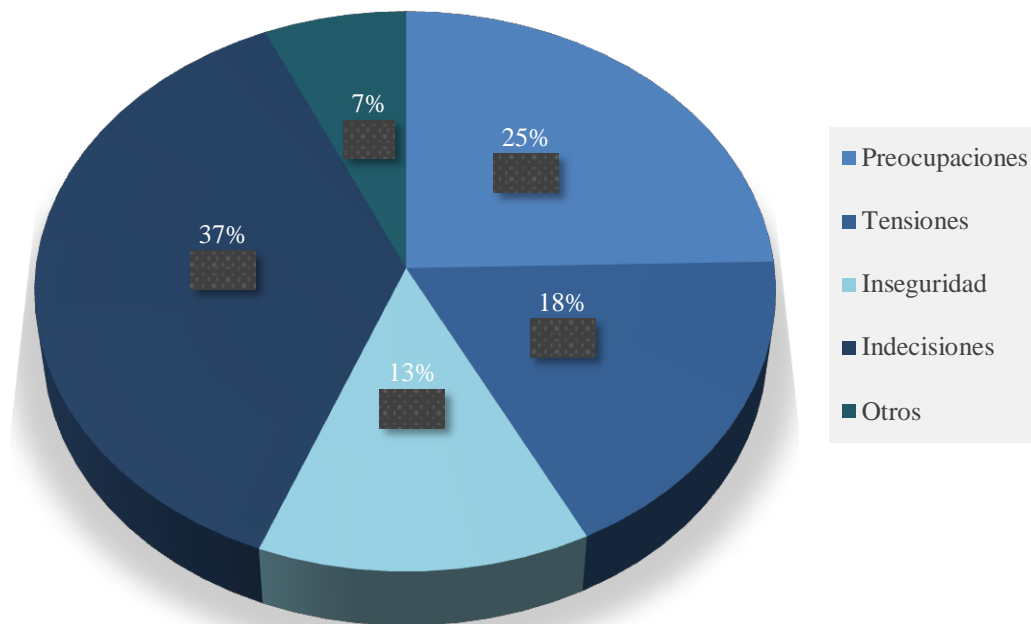
Tabla #5

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Preocupaciones	33	24,63%
Tensiones	24	17,91%
Inseguridad	18	13,43%
Indecisiones	50	37,31%
Otros	9	6,72%
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #5

Aspectos de la vida normal afectados por la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 37,31% de los residentes encuestados dijeron estar indecisos. El 24,63% dijeron tener más preocupaciones. El 17,91% dijeron sentirse tensos. El 13,43% dijeron estar inseguros. El 6,72% dijeron que algunas de sus dolencias se han agravado o acentuado con esta situación.

La mayor parte de los residentes se sienten indecisos sobre qué hacer con sus propiedades con esta situación. Otro porcentaje grande dicen estar preocupados por sus propiedades con la aplicación de la nueva normativa sobre la plusvalía. Otros residentes se sienten más tensos sobre el futuro ahora que antes de la aplicación de la normativa. Otros residentes piensan en lo que sucedería si tuvieran que vender sus propiedades o que acción tomar en relación a algún negocio que involucre sus propiedades y están los residentes que dicen que sus dolencias físicas han aumentado con la situación generada por este debate sobre la normativa para la plusvalía.

Pregunta #6. ¿Considera usted como residente de esta zona de Portoviejo que el cálculo de la cantidad que se debe pagar con la Ley de Plusvalía es justa?

Tabla #6

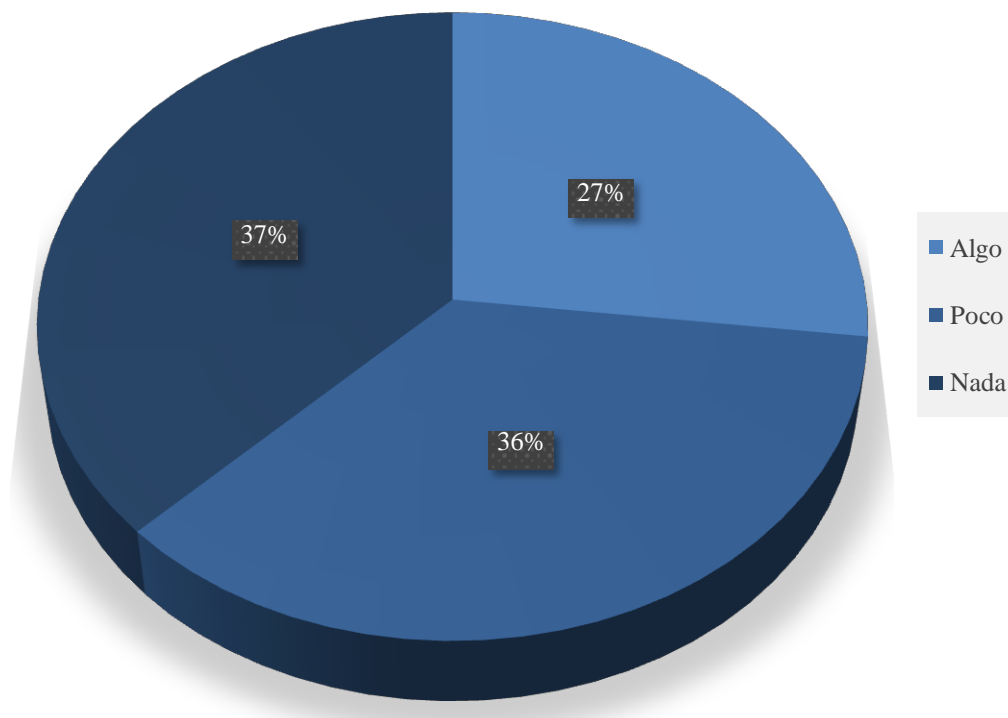
Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	0	0
Algo	36	26,87%
Poco	48	35,82%
Nada	50	37,31%
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #6

Consideraciones sobre el cálculo del pago con la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 37,31% de los residentes encuestados dijeron que el cálculo para el cobro de la plusvalía no era nada justa. El 35,82% dijeron el cálculo para el pago es poco justo. El 26,87% dijeron que este cálculo es algo justo.

Muchos residentes consideran que la normativa no toma en cuenta el esfuerzo que requiere adecuar una propiedad, los años que se han tardado en tener una edificación, etc, aspectos muy subjetivos de medir. Otro porcentaje considera que la mayoría de la gente realiza grandes esfuerzos por adquirir un terreno y luego construir con mucho sacrificio. Otros consideran que esta normativa afecta solamente a algunas personas que heredan y venden a precios exorbitantes sin hacer ningún esfuerzo.

Pregunta #7. ¿Le parece a usted como residente de esta zona de Portoviejo que esta Ley de Plusvalía va a aumentar los ingresos del GAD de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes?

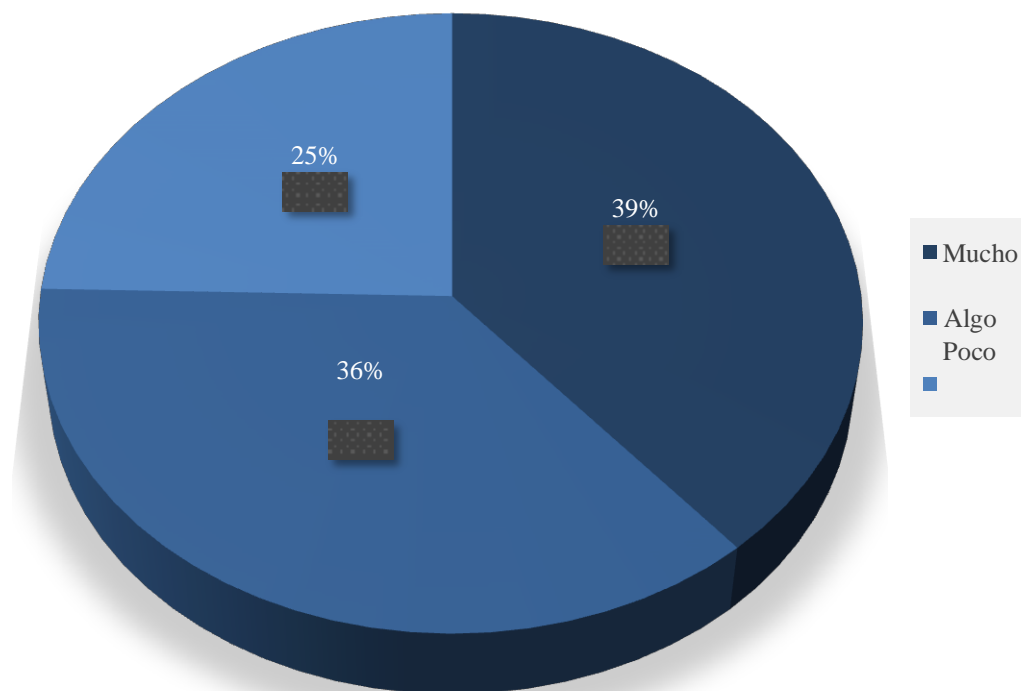
Tabla #7

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	52	38,81%
Algo	49	36,57%
Poco	33	24,62%
Nada	0	0
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #7

Aumento de los ingresos del GAD con la normativa



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 38,81% de los residentes encuestados consideran que el cobro de la plusvalía va a aumentar mucho los ingresos del GAD de Portoviejo. El 36,57% consideran que en algo va a aumentar los ingresos del GAD con el cobro de la plusvalía. El 24,62% consideran que el GAD recibirá muy poco dinero con el cobro de la plusvalía.

Muchos residentes no confían en que el dinero que se recaude sea invertido en mejorar la calidad de los habitantes y que posiblemente termine pagando otras actividades del GAD. Otro grupo de residentes piensan que en Portoviejo no se venden tantos terrenos anualmente, especialmente en esa zona, que representen un ingreso fijo sustentable para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.



Pregunta #8. ¿Cree usted como residente de esta zona de Portoviejo que los ingresos extras recaudados con la Ley de Plusvalía ha mejorado la capacidad de inversión del GAD en obra pública?

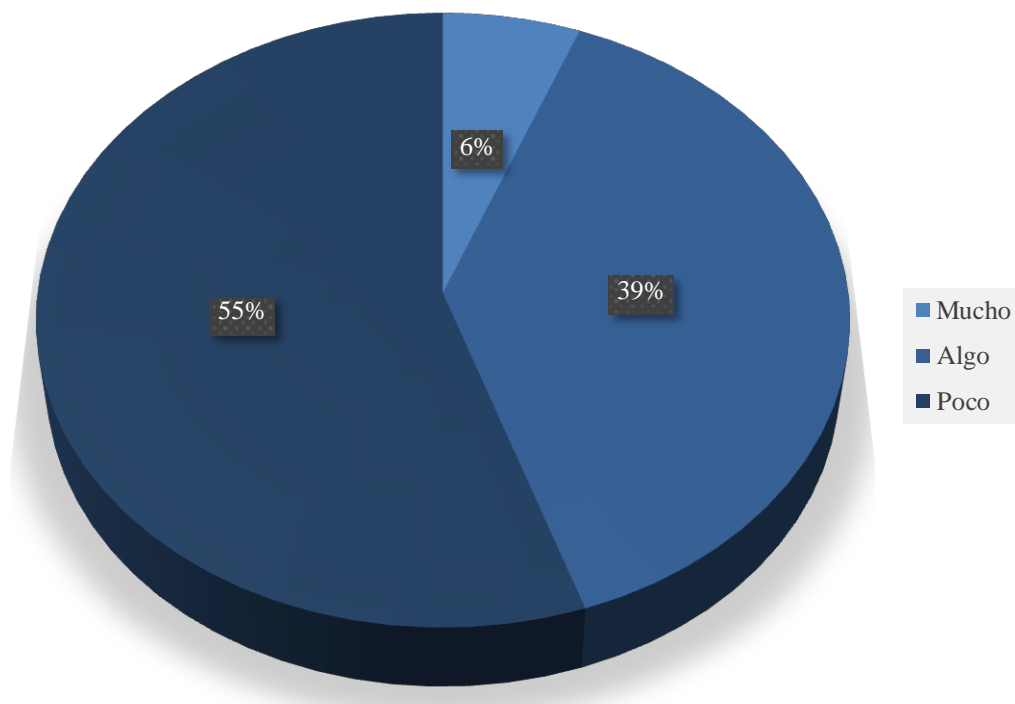
Tabla #8

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	8	5,97%
Algo	52	38,81%
Poco	74	55,22%
Nada	0	0
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #8

Ingresos para mejorar capacidad de inversión del GAD



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 55,22% de los residentes encuestados consideran que los ingresos extras recaudados con la nueva normativa ha mejorado poco la capacidad de inversión del GAD de Portoviejo en obra pública. El 38,81% piensa que estos ingresos extras en algo han ayudado. El 5,97% considera que si se puede hacer mucho con ese dinero extra recaudado.

Gran parte de los residentes consideran que estos ingresos no han sido significativos por lo que no han influido en la obra pública. Otro grupo de residentes piensan que lo más probable es que estos dineros pasen a cubrir algún faltante del presupuesto del GAD por lo que la obra pública no mejorara. Y están los residentes que piensan que si se lleva una administración correcta de este dinero se puede hacer muchas mejoras para la ciudad.

Pregunta #9. ¿Le parece a usted como residente de esta zona de Portoviejo que la Ley de Plusvalía va a frenar la especulación de la tierra y promover una sociedad un poco más justa?

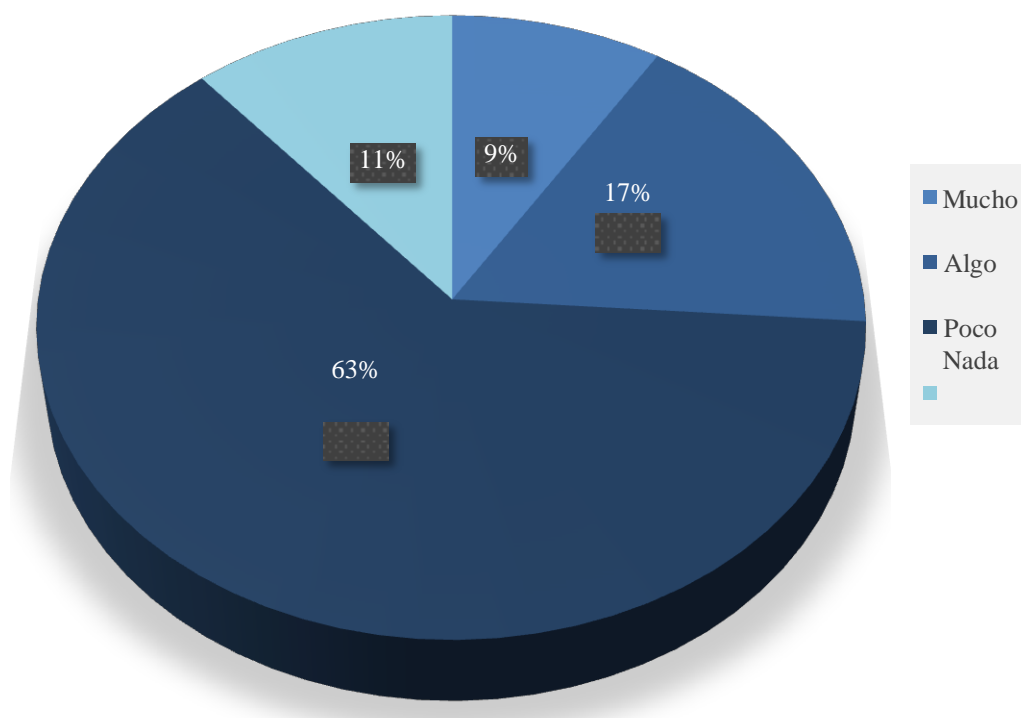
Tabla #9

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mucho	12	8,96%
Algo	23	17,16%
Poco	84	62,69%
Nada	15	11,19%
Total	134	100,00%

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Gráfico #9

Normativa frena especulación de la tierra



Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.  
Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

El 62,69% de los residentes encuestados consideran que con la nueva normativa poco se va a frenar la especulación de la tierra y promover así una sociedad más justa. El 17,16% dijo que en algo esta normativa va a mejorar a la sociedad. El 11,19% dijo que esta normativa en nada va a mejorar a la sociedad. El 8,96% dijo que si la normativa es puesta en funcionamiento como fue concebida se podría hacer ciertas mejoras en la sociedad en la que vivimos.

Muchos residentes consideran que debido a que las personas que tienen que pagar este impuesto se las ingeniarán para no pagarlo, la sociedad no mejoraría en nada. Otros consideran que si habría mejora pues piensan que son los que más tienen los que más tendrán que pagar y están los residentes que piensan que nuevos impuestos lo que consiguen es que la gente intente evadir más el pago de dichos impuestos.

## **9.2. Entrevista al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo**

Como Director del departamento de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo es necesario estar informado sobre la aplicación de las nuevas normativas y tener los conocimientos necesarios para sacar de dudas a cualquier persona que requiera ser asesorada en este tema. Claro que no estoy muy acuerdo y conforme con la forma en que se ha aplicado la Ley para el cobro de la plusvalía, pues a mi criterio hay algunos aspectos de la normativa que son muy subjetivos y seguramente crearan resistencia en los usuarios.

A pesar de que conozco perfectamente que tipo de trámite tiene que realizar los usuarios para poder cumplir con la nueva normativa para el cobro de la plusvalía, desafortunadamente el proceso no es ágil aunque se lo haga con toda la buena intención. También existen ciertas complicaciones que ha traído esta nueva normativa para el cobro de la plusvalía por lo que se escucha mucha inconformidad y resistencia por parte de los usuarios lo que dificulta su aplicación.

Hay aspectos de la vida normal que han sido afectados por esta nueva normativa para el cobro de la plusvalía a los residentes de Portoviejo, la mayoría de los usuarios reclaman por la parte económica y otros consideran que esta ley debe modificarse. Ahora, considero también que el cálculo de la cantidad que se debe cobrar por la plusvalía con la nueva normativa es justa, pero sería necesario perfeccionar ciertos aspectos que dejan vacíos legales por la normativa. Si con la nueva normativa va a aumentar los ingresos del GAD de Portoviejo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, considero que sí, pero no en la cantidad que la institución necesita por ello considero que la ley debe modificarse a un espectro más amplio.

Creo que es necesario que los ingresos extras recaudados con la nueva normativa para el cobro de la plusvalía mejorará la inversión del GAD de Portoviejo en obra pública, pero esto si se amplía la aplicación de la normativa seguramente se podría recibir más ingresos y utilizar por medio de alguna normativa interna que se los use solamente para mejora de obra pública. Claro que el meollo de la normativa es frenar la especulación de la tierra y hacer una sociedad más justa, pero realmente no lo creo, los vacíos existentes en la normativa permitirían a los usuarios, mediante abogados, no pagar o pagar menos de lo que deben pagar.

## **10. Elaboración del reporte de resultados**

### **10.1. Conclusiones**

1. Los conocimientos sobre la Ley de Plusvalía por parte de los residentes de esta zona de Portoviejo en estudio, muestran una variedad de niveles, pero primordialmente la mayoría de ellos conocen sobre la normativa y sus aplicaciones pues esta ha llamado mucho su atención.

2. Los residentes de la zona de Portoviejo en estudio, en su mayoría, dijeron estar poco y nada de acuerdo con la nueva normativa para el pago de la plusvalía, pues consideran que esta ley se debió revisar más y ser consultada a la población.

3. Gran parte de los residentes consultados, tienen conocimientos sobre los trámites con los que deben cumplir para el pago de la plusvalía en base a la nueva normativa, lo que muestra que esta ley ha llamado mucho la atención de la población por lo que han buscado informarse.

4. Prácticamente para todos los residentes, esta normativa les trae complicaciones, desde más trámites, más gastos económicos para dichos trámites, el temor a poner en venta sus propiedades, el alejamiento de los posibles compradores y el traspaso de las propiedades luego de la venta.

5. La creación y la aplicación de la nueva normativa para el pago de la plusvalía con la nueva normativa, ha traído un impacto negativo en la calidad de vida de los residentes consultados, entre los aspectos que se pueden mencionar tenemos más preocupaciones, indecisión, inseguridad y el acentuamiento de ciertas dolencias derivadas de las situaciones antes mencionadas.

6. Muchos de los residentes consultados consideran que el cálculo para el pago de la plusvalía, con la nueva normativa, es injusta por cuanto no toma en cuenta ciertos parámetros, que aunque subjetivos, tienen una relación directa con el precio de venta de la propiedad, como el esfuerzo dedicado para adquirir y mejorar lo adquirido, haciendo referencia que no todo el mundo hereda propiedades.

7. Casi todos los residentes consultados piensan que el cobro de la plusvalía, mediante la nueva normativa aplicada, no representará un ingreso significativo para el presupuesto del GAD local, por cuanto no se venden tantas propiedades y que lo que recaude no tendrá un impacto positivo en su calidad de vida.

8. Numerosos residentes, que fueron consultados, consideran que los ingresos que se consigan a partir del cobro de la plusvalía con la nueva normativa, no tendrá gran influencia en la capacidad de inversión en obra pública por parte del GAD local, pues piensan que este dinero irá a otros aspectos y no se invertirá en mejorar su calidad de vida.

9. Existe mucho escepticismo por parte de la mayoría de los residentes consultados en relación a si la aplicación de la nueva normativa para el pago de la plusvalía frenaría la especulación de la tierra, por cuanto creen que generalmente estas leyes tiene un impacto en las clases pobre y media y no en los que realmente acaparan las tierras y propiedades.

## **10.2. Recomendaciones**

1. Los residentes de esta zona de Portoviejo investigada deberían poder opinar con la intención de discutir y socializar sus conocimientos sobre la nueva normativa de cobro de la plusvalía.

2. Se deberían presentar alternativas y propuestas a la nueva normativa en base a las discusiones y planteamiento técnicos realizados por los residentes de esta zona de Portoviejo con la intención de perfeccionar dicha Ley y llegar a un acuerdo más satisfactorio para todos.

3. Los trámites que se deben realizar para el pago de la plusvalía debería ser revisado para darle más agilidad y con esto disminuir el rechazo que la gran parte de los residentes de la zona investigada sienten al tener que cumplir con la Ley.

4. La normativa debería ser socializada de forma agresiva para que se disminuya sustancialmente las dudas e incertidumbre creadas a partir de la aplicación de dicha Ley, tanto entre los residentes como en los posibles compradores.

5. La nueva normativa debería ser explicada en detalle a los residentes de la zona en estudio para con ello reducir el estrés y las preocupaciones que de algunas formas han afectado la calidad de vida de dichos residentes.

6. Se debería revisar la Ley en forma consensuada para mejorar el cálculo que se realiza para el pago de la plusvalía, tomando en cuenta aquellos aspectos subjetivos que tienen cierto tipo de influencia en dicho pago.

7. Posiblemente la nueva normativa deba incluir a un espectro más amplio de cobro para que esta Ley pueda representar un ingreso significativo al presupuesto del GAD local,

8. De igual forma, los ingresos recaudados por el cobro de la plusvalía deberían, mediante un estatuto o reforma interna en el GAD, ser dedicados exclusivamente a inversión en obra pública para la ciudad.

9. Con la mejora y perfeccionamiento de la normativa se podrá eliminar o disminuir el escepticismo en los residentes consultados en relación a si la aplicación de la nueva normativa para el pago de la plusvalía frenaría la especulación de la tierra.

### 10.3. Cumplimiento de los objetivos del estudio

Objetivo General. Analizar la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, período 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo.-		
Objetivos Específicos	Resultados Esperados	Resultados Logrados
1. Caracterizar la normativa que identifica a la Ley de Plusvalía y el COOTAD, respectivamente, mediante información recopilada en un marco teórico.	1. La caracterización de la normativa que identifica a la Ley de Plusvalía y el COOTAD, mediante información recopilada en un marco teórico, permitirá comprender el sustento, aplicación y direccionamiento legal de la normativa.	1. Este objetivo se logró mediante la búsqueda, revisión y selección de la información que permitió sustentar la caracterización de la nueva normativa implementada para el pago del valor de la plusvalía, toda esta información la encontramos en el marco teórico (pág. 15 y 20).
2. Investigar el efecto de	2. Con la investigación del	2. Esta información se



<p>la aplicación de la normativa en la calidad de vida de los residentes de esta zona de Portoviejo.</p>	<p>efecto de la aplicación de la normativa en la calidad de vida de los residentes de esta zona de Portoviejo permitirá conocer que aspectos de dicha calidad de vida son los más afectados.</p>	<p>obtuvo mediante las preguntas 7, 8 y 9 (pág. 52, 54 y 56) de las encuestas realizadas a los residentes de la zona de Portoviejo que se utilizó para el estudio.</p>
<p>3. Determinar como la disminución o el aumento del valor de la plusvalía de los bienes inmuebles de esta zona de Portoviejo investigada ha influido en los ingresos del GAD local.</p>	<p>3. Al determinar como el aumento o la disminución del valor de la plusvalía de los bienes inmuebles ubicados en esta zona de Portoviejo investigada ha influido en los ingresos del GAD permitirá visualizar la idoneidad de la normativa para la captación de nuevos ingresos económicos.</p>	<p>3. Esta información se encontró en base a las preguntas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 (pág. 40, 42, 44, 46, 48 y 50), a más de la información recolectada en el GAD de la ciudad de Portoviejo (pág. 29), en donde se muestra que hay una clara disminución en la recaudación por este rubro.</p>

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

## 11. Presupuesto

N°	Rubro de gasto	Cantidad	Precio	Total
Bienes				
1	Resmas de papel A4	3	\$5,00	\$15,00
2	Cds para entregar	5	\$1,00	\$5,00
3	Computadora	1	\$500,00	\$500,00
4	Material Bibliográfico	---	\$300,00	\$300,00
5	Fotocopias	---	\$30,00	\$30,00
Servicios				
6	Transporte	---	\$30,00	\$30,00
7	Alimentación	---	\$40,00	\$40,00
8	Internet	---	\$40,00	\$40,00
9	Imprevistos 10%			\$96,00
	Total			\$1.056,00

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

## 12. Cronograma Valorado

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Actividades	Tiempo en meses						Recursos		
	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Humanos	Materiales	Costo
Aplicación de la observación para identificar el problema en la zona de Portoviejo tomada para el estudio.							Autoras de la tesis	Bibliografía y papel	\$ 50,00
Presentación, revisión, corrección y aprobación del anteproyecto por la comisión académica de Administración.							Autoras de la tesis	Bibliografía e internet	\$ 50,00
Caracterización de la normativa que identifica a la Ley de Plusvalía y el COOTAD mediante un marco teórico.							Tutor y autoras de la tesis	Cuestionario papel	\$ 550,00
Investigación del efecto de la aplicación de la normativa en la calidad de vida de los residentes de la zona en estudio.							Tutor y autoras de la tesis	Computadora papel	\$ 50,00
Determinación de la disminución o el aumento del valor de la plusvalía de los bienes inmuebles con la nueva normativa							Tutor y autoras de la tesis	Computadora papel	\$ 50,00
Constatación del impacto en los ingresos del GAD de Portoviejo con la aplicación de la normativa a la plusvalía.							Tutor y autoras de la tesis	Documento impreso	\$ 50,00
Última revisión de la tesis terminada por el tutor y por el revisor designado, previa a la aprobación final.							Tutor y autoras de la tesis	Documento impreso	\$ 50,00
Defensa de la tesis terminada ante el tribunal de evaluación de la Escuela de Administración.							Autoras y tribunal	Diapositivas y documento	\$ 206,00
									\$ 1056,00

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación

### **13. Bibliografía**

Echegoyen, J. “Historia de la Filosofía”. 2a edición. Volumen Tres. Editorial Edinumen. 2012.

Cruz, A. “La teoría de la plusvalía de Marx”. 1ª edición. Editorial Mosaico. 2013.

Ramírez, E. “El cálculo del efecto plusvalía y su relación como instrumento de gestión con las actividades económicas adscritas al régimen de usos de suelo en el desarrollo urbano de Bogotá”. Investigación. Pontificia Universidad Javeriana. 2013.

Registro Oficial. “Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos”. Séptimo suplemento. 2017.

#### **Bibliografía recuperada de la Web**

COOTAD (2014). “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”. Recuperado de: <http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/08/Ley-de-R%C3%A9gimen-Territorial-COOTAD.pdf>

Diario Expreso (2017). “La ley de plusvalía en Ecuador”. Recuperado de: <https://www.auxadi.com/la-ley-de-plusvalia-en-ecuador/>

DEBITOR (2016). “¿Qué es la plusvalía?”. Recuperado de: <https://debitoor.es/glosario/definicion-plusvalia>

Economipedia (2015). “Bien inmueble”. Recuperado de: <http://economipedia.com/definiciones/bien-inmueble.html>

ECURED (2014). “Bienes inmuebles”. Recuperado de: [https://www.ecured.cu/Bienes\\_Inmuebles](https://www.ecured.cu/Bienes_Inmuebles)

Lexis (2016). “Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales en el Ecuador”. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/10/Acuerdo-Ministerial-29-16.pdf>

Vega, R (2015). “Plusvalía positiva y plusvalía negativa”. Recuperado de: <http://www.contabilidadyfinanzas.com/plusvalia-positiva-y-plusvalia-negativa.html>

# Anexos

## Anexo #1

**Universidad Técnica de Manabí**  
**Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas**  
**Escuela de Contabilidad y Auditoría**



La siguiente es una encuesta dirigida a los residentes inmersos en el estudio, como parte de la metodología del trabajo de titulación denominado: “análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo”. Por favor conteste en base a sus conocimientos y experiencia.

1. ¿Qué nivel de conocimientos sobre la Ley de Plusvalía, para su aplicación y pago, tiene usted como residente de esta zona de Portoviejo?

Muchos	
Algunos	
Pocos	
Ninguno	

.....  
.....

2. ¿Está usted de acuerdo como residente de esta zona de Portoviejo con la forma en que se aplica la Ley de Plusvalía para su pago?

Mucho	
Algo	
Poco	
Nada	

.....  
.....

3. ¿Conoce usted como residente de esta zona de Portoviejo que tipo de trámite tiene que realizar para poder cumplir con el pago de la Ley de Plusvalía?

Mucho	
Algo	
Poco	

Nada	
------	--

.....  
 .....

4. ¿Qué complicaciones considera usted como residente de esta zona de Portoviejo que ha traído esta nueva normativa sobre el pago de la Ley de Plusvalía?

Miedo a comprar	
Miedo a vender	
Demasiados asuntos legales	
Demasiados trámites	
Otros	

.....  
 .....

5. ¿En qué aspectos de su vida normal como residente de esta zona de Portoviejo ha afectado esta nueva normativa para el pago de la plusvalía?

Preocupaciones	
Tensiones	
Inseguridad	
Indecisiones	
Otros	

.....  
 .....

6. ¿Considera usted como residente de esta zona de Portoviejo que el cálculo de la cantidad que se debe pagar con la nueva normativa es justa?

Mucho	
Algo	
Poco	
Nada	

.....  
 .....

7. ¿Le parece a usted como residente de esta zona de Portoviejo que esta nueva normativa ha aumentado los ingresos del GAD de Portoviejo y mejorado la calidad de vida de sus habitantes?

Mucho	
-------	--

Algo	
Poco	
Nada	

.....  
 .....

8. ¿Cree usted como residente de esta zona de Portoviejo que los ingresos extras recaudados con la Ley de Plusvalía ha mejorado la inversión del GAD en obra pública?

Mucho	
Algo	
Poco	
Nada	

.....  
 .....

9. ¿Le parece a usted como residente de esta zona de Portoviejo que la nueva normativa a frenado la especulación de la tierra y hacer una sociedad más justa?

Mucho	
Algo	
Poco	
Nada	

.....  
 .....

Gracias por su colaboración



**Anexo dos**  
**Universidad Técnica de Manabí**  
**Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas**  
**Escuela de Contabilidad y Auditoría**



La siguiente es una entrevista dirigida al Director de Información, Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del GAD de Portoviejo, como parte de la metodología del trabajo de titulación denominado: “análisis de la valoración de las propiedades (plusvalía) de los bienes inmuebles en el área delimitada por las calles: Rocafuerte, Francisco de Paula Moreira, Alejo Lascano y Pedro Gual de la ciudad de Portoviejo, periodo 01 de enero 2015 al 31 de diciembre 2017 y su incidencia en los ingresos del GAD de Portoviejo”. Por favor conteste en base a sus conocimientos y experiencia.

1. ¿Qué nivel de conocimientos posee usted sobre la Ley de Plusvalía para su aplicación y cobro?

.....  
.....

2. ¿Está usted de acuerdo y conforme con la forma en que se ha aplicado la nueva normativa para el cobro de la Ley de Plusvalía?

.....  
.....

3. ¿Conoce usted perfectamente que tipo de trámite tienen que realizar los usuarios para poder cumplir con el pago de la Ley de Plusvalía?

.....  
.....

4. ¿Qué complicaciones considera usted que ha traído esta nueva normativa sobre el cobro de la Ley de Plusvalía?

.....  
.....

5. ¿En qué aspectos de la vida normal ha afectado esta Ley para el cobro de la plusvalía en los residentes de esta zona de Portoviejo?

.....  
.....  
6. ¿Considera usted que el cálculo de la cantidad que se ha cobrado con la Ley de Plusvalía es justa?

.....  
.....  
7. ¿Le parece a usted que esta nueva normativa a aumentado los ingresos del GAD de Portoviejo y mejorado la calidad de vida de sus habitantes?

.....  
.....  
8. ¿Cree usted que los ingresos extras recaudados con la Ley de Plusvalía ha mejorado la inversión del GAD en obra pública?

.....  
.....  
¿Le parece a usted que la nueva normativa ha frenado la especulación de la tierra y hacer una sociedad más justa?

.....  
.....

Gracias por su colaboración

### Anexo #3

Desde	Hasta	Tarifa (%)
0	Veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	0%
Más de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	En adelante.	75%

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

#### Anexo #4

#### Cobro de la Plusvalía según datos del GAD de Portoviejo

2015	2016	2017
134,33	123,08	113,12
163,07	184,11	163,21
225,64	224,03	250,84
67,03	30,39	22,79
136,76	76,11	84,95
1.506,53	193,23	179,10
74,24	32,01	39,26
205,36	189,96	175,13
57,75	30,62	25,84
294,40	249,37	263,11
216,24	182,32	184,04
248,20	217,33	153,81
476,17	420,71	320,46
157,37	154,90	172,73
51,58	49,53	51,45
784,93	738,87	839,95
566,47	498,64	621,05
214,66	133,97	154,58
136,00	79,37	72,67
469,85	183,53	162,87
331,23	301,78	245,28
435,40	336,14	328,31
273,58	246,28	257,77
1.170,74	1.075,85	996,93
187,61	155,78	156,16
65,35	62,41	70,12
191,98	117,72	97,09
166,99	130,73	158,85
50,64	38,37	37,23
290,10	105,69	71,11
106,04	26,29	22,40
98,39	22,73	21,21
199,05	154,37	185,03
149,44	101,19	107,87
710,94	293,30	242,87
251,09	93,42	74,74
273,30	99,47	79,57
459,46	412,36	454,15
95,04	72,22	87,50
574,61	500,13	446,08
215,64	190,84	209,51
149,61	165,89	135,03
213,41	225,36	172,57
137,08	135,50	71,45

215,01	146,07	86,56
132,04	111,50	69,75
343,08	329,72	270,15
214,06	205,23	164,24
281,95	272,38	161,05
222,01	201,07	128,18
351,63	320,96	120,21
389,48	231,28	175,88
328,79	124,03	82,65
771,78	563,62	326,66
1.034,65	819,90	646,50
329,93	316,83	343,81
314,57	263,04	253,60
699,32	558,24	499,98
360,59	311,65	262,87
217,71	136,56	91,04
342,92	243,39	246,12
307,04	277,39	271,39
646,39	569,47	580,06
157,79	133,73	118,43
177,99	147,97	115,43
600,70	515,87	431,24
448,35	255,72	213,29
94,49	65,94	50,32
1.000,38	734,61	452,61
374,66	314,81	298,73
536,01	426,26	331,03
264,44	211,38	182,97
1.473,60	1.145,12	1.014,56
87,54	209,96	130,50
836,92	158,76	106,61
667,79	582,01	542,91
807,55	693,00	651,66
227,85	188,98	239,86
438,47	374,58	315,79
1.390,49	1.238,93	861,11
226,14	119,35	85,25
61,21	51,33	44,72
455,19	393,02	324,98
441,45	384,76	312,75
138,36	77,70	45,58
154,97	118,16	66,97
1.016,37	913,00	841,41
56,09	95,38	56,14
1.534,59	1.409,30	909,34
1.723,65	1.763,11	1.327,98
137,84	137,75	81,57
176,58	173,53	126,06
307,18	127,21	74,35

274,80	145,61	91,75
181,82	200,44	124,93
197,64	96,86	77,78
521,62	390,94	277,94
942,38	591,93	510,56
534,73	377,38	220,17
293,13	282,29	420,67
360,39	360,21	310,92
125,16	101,38	81,75
479,15	281,01	218,49
473,30	426,62	339,69
310,44	238,57	198,35
625,36	470,60	442,65
236,51	167,52	145,30
413,49	549,54	355,78
174,74	149,87	123,40
100,27	73,32	46,08
47,64	46,86	30,25
884,60	862,66	538,39
269,69	215,04	100,89
584,39	209,82	109,43
150,40	98,40	57,76
145,89	92,33	51,68
603,67	426,76	441,63
262,45	155,62	94,19
1.304,74	253,44	157,92
404,60	300,76	193,06
469,75	364,47	322,20
709,70	260,54	176,66
2.332,93	501,44	324,63
424,79	149,33	92,22
194,94	149,88	105,86
1.029,42	289,97	180,28
2.292,89	549,94	331,03
691,11	400,65	297,50
56,19	39,96	29,08
126,11	86,01	54,24
15.806,25	4.536,06	5.699,00
555,89	449,18	466,67
1.318,70	1.172,30	1.162,74
405,01	343,42	256,16
293,78	273,73	285,39
685,43	316,54	203,04
223,10	164,46	94,02
463,93	418,99	369,12
747,39	651,49	511,35
217,87	180,24	93,88
293,04	204,00	129,14
92,54	78,62	73,55

337,08	231,84	143,44
145,87	105,06	65,72
233,62	165,36	103,44
85,54	37,72	25,75
93,97	58,61	41,96
143,61	126,25	101,03
299,13	218,60	110,80
212,27	130,31	81,52
646,15	374,11	238,57
590,79	470,02	346,95
482,67	344,20	204,77
669,32	458,75	296,89
1.831,40	1.594,07	1.384,81
495,19	279,42	174,79
357,62	212,13	125,01
707,33	530,81	407,38
83,49	71,10	101,90
84,40	72,40	104,39
73,43	60,50	69,44
135,38	105,16	63,66
368,29	140,68	117,34
795,57	479,47	419,32
249,92	227,15	217,62
172,06	145,82	143,98
198,88	177,17	153,18
116,36	112,68	105,74
101,13	89,81	90,52
63,58	50,32	41,97
342,25	287,83	222,55
158,74	137,45	154,85
296,16	267,99	316,25
388,57	381,59	368,08
1.053,36	1.055,04	1.133,56
1.186,91	342,61	214,32
501,56	174,05	108,88
786,67	263,24	165,21
290,62	243,58	144,43
401,74	314,76	236,87
131,49	71,07	73,99
472,63	386,19	386,39
326,47	281,06	292,26
159,58	133,35	149,72
79,64	52,44	63,44
460,56	401,92	345,23
127,15	100,65	83,95
355,66	211,88	163,19
227,72	87,39	73,08
90,06	114,45	83,27
247,88	209,00	261,96

184,75	71,14	64,68
401,45	319,51	207,61
224,22	199,79	283,74
88,08	69,75	83,78
197,04	181,10	202,16
423,48	408,38	379,89
124,16	78,23	65,25
711,81	156,38	131,48
116,84	104,25	90,97
209,73	81,49	66,07
101,59	81,38	73,47
97.477,27	61.704,95	53.106,25

Fuente: GAD Portoviejo.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.



## Anexo #5

### Montos de alquiler en la zona investigada en Portoviejo

Nombre del lugar arrendado	Calles	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Cincuentazo	Rocafuerte y 9 de octubre	500	400	300
La Casa de la Tortilla	Rocafuerte y 9 de octubre	400	300	250
Farmacia La Económica	Ricaurte y 9 de octubre	1500	1350	1200
Pasaje Centro	Chile y 9 de octubre	300	250	150
Agripac S.A	Alejo lascano y 9 de octubre	800	750	600
Almacén Artefacta	Alejo lascano y pedro gual	1200	950	800
Calzado Loor	Morales y pedro gual	1100	800	500
El Mundo de las Telas	Chile y francisco de paula Moreira	600	500	400
Orve Hogar	Pedro gual y Ricaurte	1300	1000	750
La Isla	Pedro gual y alejo lascano	400	300	200

Fuente: Residentes de la zona de Portoviejo investigada.

Elaborado por: Las autoras del trabajo de titulación.

Prudios comprendidos dentro del polígono: calle Francisco de Paula Morúa, calle Rocaflores, calle Pedro González y calle Jaime Lascano

Table with columns: Clave Catastral, Catastro, Calle, Cédula/Cat. Prop., Propietario, and various financial metrics (Área, Área Constr., Valor, etc.) for multiple parcels.





PREDIOS COMPRENDIDO DENTRO DEL POLÍGONO FRANCISCO DE PAULA MOREIRA, CALLE ROCAFUERTE, CALLE PEDRO GUAL CALLE ALEJO LASCANO - 202 PREDIOS

GAD PORTOVIJEJO  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

