



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

CONSIDERANDO:

Que, es necesario establecer criterios administrativos, técnicos, operativos, que permitan implementar un sistema catastral urbano que se desarrolle en las áreas técnica, financiera, administrativa; cuyo sustento legal genere su aplicación y mantenimiento;

Que, debido al crecimiento y desarrollo territorial del suelo urbano del cantón Milagro, es necesario elaborar y desarrollar un sistema catastral de la propiedad inmobiliaria actualizada, objetivo, técnico, moderno, ágil, justo y equitativo, a objeto de cumplir funciones y finalidades que la ley determina a la Administración Municipal.

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:





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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención



Ordenanza GADMM#07-2019

pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios





dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

EXPIDE:

La siguiente **"ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021"**.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón San Francisco de Milagro.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.



Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto de la siguiente manera:

Provincia:	2 dígitos
Cantón:	2 dígitos
Parroquia:	2 dígitos
Zona:	3 dígitos
Sector:	3 dígitos
Manzana:	3 dígitos
Lote: (predio SIIM)	3 dígitos
Bloque:	3 dígitos
Piso:	3 dígitos
Unidad:	3 dígitos

El código territorial local está compuesto por veinte y nueve dígitos numéricos de los cuales los tres últimos son para identificación de la propiedad horizontal.

b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación y localización del predio
- 02.- Identificación del propietario o poseionario
- 03.- Situación legal de la propiedad
- 04.- Identificación de Lotización, Urbanización o Ciudadela





- 05.- Afectación al Predio
- 06.- Uso y ocupación del lote
- 07.- Características Físicas del Lote
- 08.- Infraestructura y servicios en la vía
- 09.- Servicios instalados en el lote
- 10.- Características principales de las edificaciones
- 11.- Ubicación y plano del predio
- 12.- Observaciones
- 13.- Responsables: (encuesta, control y procesamiento)

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral. **VER FICHA ANEXO 1**

Art. 7. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD Y METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art. 8. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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



Ordenanza GADMM#07-2019

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

a) El Valor del Suelo Urbano.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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.

El plano de valor del suelo (art. 495) del COOTAD, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MARISCAL SUCRE												
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv.Mun		Infraest.Complem		TOTAL	NUMERO MANZANAS	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red Vial	Aseo Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord	Red Telef.			
SH 1	COBERTURA	74,40	0,00	92,91	83,20	0,00	85,14	35,43	100,00	58,89	7,00	25,93
	DEFICIT	25,60	100,00	7,09	16,80	100,00	14,86	64,57	0,00	41,11		
SH 2	COBERTURA	74,40	0,00	68,70	52,30	0,00	24,00	7,50	100,00	40,86	8,00	29,63
	DEFICIT	25,60	100,00	31,30	47,70	100,00	76,00	92,50	0,00	59,14		
SH 3	COBERTURA	74,40	0,00	26,87	40,20	0,00	18,00	0,00	100,00	32,43	12,00	44,44
	DEFICIT	25,60	100,00	73,13	59,80	100,00	82,00	100,00	0,00	67,57		
CIUDAD	COBERTURA	74,40	0,00	62,63	58,57	0,00	42,38	14,31	100,00	44,06	27,00	100,00
	DEFICIT	25,60	100,00	37,17	41,43	100,00	57,62	85,69	0,00	55,94		

Tabla 1.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de MARISCAL SUCRE





Ordenanza GADMM#07-2019

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ROBERTO ASTUDILLO												
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv.Mun		Infraest.Complem.		TOTAL	NUMERO MANZANAS	% MANZANAS
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red Vial	Aseo Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord	Red Telef.			
SH 1	COBERTURA	74,40	0,00	88,33	97,74	88,24	98,35	8,00	74,00	66,13	17,00	45,50
	DEFICIT	25,60	100,00	11,67	2,26	11,76	1,65	92,00	26,00	33,87		
SH 2	COBERTURA	74,40	0,00	82,56	61,36	3,60	41,60	1,20	74,00	42,34	20,00	53,53
	DEFICIT	25,60	100,00	17,44	38,64	96,40	58,40	98,80	26,00	57,66		
SH 3	COBERTURA	74,40	0,00	50,65	36,59	3,31	16,14	0,00	74,00	31,89	58,00	155,25
	DEFICIT	25,60	100,00	49,35	63,41	96,69	83,86	100,00	26,00	68,11		
SH 4	COBERTURA	74,40	0,00	8,27	25,48	0,00	1,78	0,00	74,00	22,99	27,00	72,27
	DEFICIT	25,60	100,00	91,73	74,52	100,00	98,22	100,00	26,00	77,01		
SH 5	COBERTURA	74,40	0,00	0,00	24,80	0,00	14,40	0,00	74,00	23,45	20,00	53,53
	DEFICIT	25,60	100,00	100,00	75,20	100,00	85,60	100,00	26,00	76,55		
CIUDAD	COBERTURA	74,40	0,00	45,96	49,20	19,03	34,45	1,84	74,00	37,36	142,00	380,09
	DEFICIT	25,60	100,00	54,04	50,80	80,97	65,55	98,16	26,00	62,64		

Tabla 2.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de ROBERTO ASTUDILLO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - CHOBO												
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv.Mun		Infraest.Complem.		TOTAL	NUMERO MANZANAS	% MANZANAS
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red Vial	Aseo Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord	Red Telef.			
SH 1	COBERTURA	100,00	0,00	60,46	24,80	0,00	17,14	45,71	0,00	31,01	7,00	46,67
	DEFICIT	0,00	100,00	39,54	75,20	100,00	82,86	54,29	100,00	68,99		
SH 2	COBERTURA	100,00	0,00	12,40	24,80	0,00	3,00	0,00	0,00	17,53	8,00	53,33
	DEFICIT	0,00	100,00	87,60	75,20	100,00	97,00	100,00	100,00	82,48		
CIUDAD	COBERTURA	100,00	0,00	36,43	24,80	0,00	10,07	22,86	0,00	24,27	15,00	100,00
	DEFICIT	0,00	100,00	63,57	75,20	100,00	89,93	77,14	100,00	75,73		

Tabla 3.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de CHOBO



Ordenanza GADMM#07-2019

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MILAGRO CABECERA CANTONAL												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv. Mun		Infraest. Complem.		TOTAL	NUMERO MANZANAS	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red Vial	Aseo Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord	Red Telef.			
SH 1	COBERTURA	92,94	94,31	100,00	99,12	100,00	65,93	100,00	100,00	94,04	29,00	0,98
	DEFICIT	7,06	5,69	0,00	0,88	0,00	34,07	0,00	0,00	5,96		
SH 2	COBERTURA	88,97	72,00	100,00	98,96	100,00	62,97	100,00	100,00	90,36	66,00	2,22
	DEFICIT	11,03	28,00	0,00	1,04	0,00	37,03	0,00	0,00	9,64		
SH 3	COBERTURA	83,19	53,04	100,00	97,16	98,80	59,82	100,00	100,00	86,90	87,00	2,93
	DEFICIT	16,81	46,96	0,00	2,84	1,20	40,18	0,00	0,00	13,50		
SH 4	COBERTURA	81,48	31,19	98,80	95,41	87,97	66,61	98,02	99,79	82,41	124,00	4,17
	DEFICIT	18,52	68,81	1,20	4,59	12,03	33,39	1,98	0,21	17,59		
SH 5	COBERTURA	77,55	24,21	97,04	84,40	65,01	58,96	94,76	99,81	75,22	134,00	4,51
	DEFICIT	22,45	75,79	2,96	15,60	34,99	41,04	5,24	0,19	24,78		
SH 6	COBERTURA	81,18	18,86	92,41	68,73	39,70	56,86	86,52	99,61	67,98	135,00	4,54
	DEFICIT	18,82	81,14	7,59	31,27	60,30	43,14	13,48	0,39	32,02		
SH 7	COBERTURA	79,25	19,26	91,74	53,45	28,50	56,24	59,09	95,87	60,42	151,00	5,08
	DEFICIT	20,75	80,74	8,26	46,55	71,50	43,76	40,91	4,13	39,58		
SH 8	COBERTURA	74,72	14,27	92,57	42,87	14,06	53,04	36,70	89,43	52,21	251,00	8,44
	DEFICIT	25,28	85,73	7,43	57,13	85,94	46,96	63,30	10,57	47,79		
SH 9	COBERTURA	74,24	8,83	89,31	31,91	4,49	50,55	15,82	85,57	46,09	342,00	11,50
	DEFICIT	25,76	91,17	10,69	68,09	95,51	49,45	84,18	14,43	54,91		
SH 10	COBERTURA	58,45	6,08	78,60	30,78	4,19	45,18	12,42	82,08	39,72	281,00	9,45
	DEFICIT	41,55	93,92	21,40	69,22	95,81	54,82	87,58	17,92	60,28		
SH 11	COBERTURA	39,00	3,33	73,14	33,00	1,92	38,22	3,62	77,31	33,69	225,00	7,57
	DEFICIT	61,00	96,67	26,86	67,00	98,08	61,78	96,38	22,69	66,31		
SH 12	COBERTURA	27,44	2,65	63,68	30,92	2,39	37,97	12,29	73,97	31,42	221,00	7,43
	DEFICIT	72,56	97,35	36,32	69,08	97,61	62,03	87,71	26,03	68,58		
SH 13	COBERTURA	17,99	0,81	59,83	29,42	1,04	22,18	6,93	58,81	24,63	185,00	6,22
	DEFICIT	82,01	99,19	40,17	70,58	98,96	77,82	93,07	41,19	75,37		
SH 14	COBERTURA	8,49	0,82	45,99	28,21	1,46	20,07	2,66	61,64	21,17	214,00	7,20
	DEFICIT	91,51	99,18	54,01	71,79	98,54	79,93	97,34	38,36	78,83		
SH 15	COBERTURA	4,90	0,39	37,90	28,35	0,59	10,81	0,52	50,21	16,71	162,00	5,45
	DEFICIT	95,10	99,61	62,10	71,65	99,41	89,19	99,48	49,79	83,29		
SH 16	COBERTURA	4,38	0,00	21,73	24,88	0,00	6,59	0,71	31,71	11,25	102,00	3,43
	DEFICIT	95,62	100,00	78,27	75,12	100,00	93,41	99,29	68,29	88,75		
SH 17	COBERTURA	0,52	0,00	4,18	24,88	0,00	2,02	0,00	69,41	12,63	95,00	3,19
	DEFICIT	99,48	100,00	95,82	75,12	100,00	97,98	100,00	30,59	87,37		
SH 18	COBERTURA	1,25	0,00	1,00	24,73	0,00	1,70	0,00	2,24	3,87	99,00	3,33
	DEFICIT	98,75	100,00	99,00	75,27	100,00	98,30	100,00	97,76	96,13		
SH 19	COBERTURA	0,70	0,00	0,07	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	71,00	2,39
	DEFICIT	99,30	100,00	99,93	99,72	100,00	100,00	100,00	100,00	99,87		
CIUDAD	COBERTURA	47,19	18,42	66,68	47,50	26,95	37,67	38,42	72,50	44,54	2974,00	100,00
	DEFICIT	52,81	81,58	34,32	52,50	71,05	62,33	61,58	27,50	55,46		

Tabla 4.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de MILAGRO

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:





VALOR M² DE SUELO					
AREA URBANA MILAGRO CABECERA CANTONAL					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No. Mz
1	10,00	222	9,53	212	29
2	9,52	210	9,06	200	66
3	9,05	168	8,59	159	87
4	8,58	152	8,12	144	124
5	8,11	106	7,64	100	134
6	7,63	79	7,17	74	135
7	7,16	73	6,70	68	151
8	6,69	65	6,23	61	251
9	6,22	60	5,76	56	342
10	5,75	55	5,29	51	281
11	5,28	50	4,82	46	225
12	4,81	45	4,35	41	221
13	4,34	40	3,88	36	185
14	3,87	35	3,41	31	214
15	3,39	26	2,93	23	162
16	2,92	22	2,46	19	102
17	2,44	16	1,99	13	95
18	1,94	11	1,52	9	99
19	1,20	8	0,58	4	71

Tabla 5.- Valor metro cuadrado Cabecera Cantonal

VALOR M² DE SUELO					
AREA URBANA ROBERTO ASTUDILLO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No. Mz
1	7,53	91	6,62	81	17
2	6,52	80	5,57	69	20
3	5,55	64	4,63	53	58
4	4,54	42	4,15	38	27
5	2,66	9	2,60	9	20

Tabla 6.- Valor metro cuadrado Roberto Astudillo



VALOR M² DE SUELO					
AREA URBANA MARISCAL SUCRE					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No. Mz
1	6,87	32	6,14	29	7
2	6,03	26	5,25	23	8
3	5,16	10	4,39	8	12

Tabla 7.- Valor metro cuadrado Mariscal Sucre

VALOR M² DE SUELO					
AREA URBANA SANTA ROSA DE CHOBO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No. Mz
1	5,63	22	4,87	19	7
2	4,69	17	4,07	8	8

Tabla 8.- Valor metro cuadrado Chobo

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra **VER ANEXO 2** se establecerán los valores individuales.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

1.- FACTORES GEOMÉTRICOS

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Fff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700





1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (F_{tamaño})

CÓDIGO	DESDE	HASTA	
1	0	100	1,2
2	100,01	1000	1
3	1000,01	5000	0,8
4	5000,01	10000	0,7
5	10000,01	20000	0,6
6	20000,01	30000	0,6
7	30000,01	50000	0,5
8	50000,01	100000	0,4
9	100000,01	500000	0,3
10	1000000,01	1,00E+21	0,12
11	500000,01	1000000	0,2

2.- FACTOR DE UBICACIÓN

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (F_{loc})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESQUINERO	1.05
2	INTERMEDIO	0.90
3	Interior	0.50
4	En Callejón	0.70
5	En Cabecera	1.10
6	BIFRONTAL	1.05
7	MANZANERO	1.15
10	Sin Información	1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACION (F_{Imp})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Continua sin Retiro	1.0
2	Continua con Retiro	0.95
3	Continua con Portal	1.0
4	Aislada sin Retiro	0.96



Ordenanza GADMM#07-2019

5	Aislada con Retiro	0.95
6	Pareada sin retiro	1.0
7	Pareada con retiro	0.08
8	Otro	0.93
10	Sin Información	1

3.- FACTOR TOPOGRÁFICO:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Frel)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.90

4.- FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (Fagua)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Publica	1
3	Red Pública Entubada	1
4	Red Pública Tratada	1
5	Carro Cisterna	0.92
6	Pozo Vertiente	0.89
7	Río Canal	1
8	Otros	1
9	Sin Información	1

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO
SANITARIO (Falc)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.70
2	A cielo Abierto	0.73
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1.10
5	Pozo Séptico	1.0
6	Otro	0.7
7	Letrinas	1.0
8	Sin Información	1.0





COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Fenerg)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1.05
4	Panel Solar	1.0
10	Sin información	1.00

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Falum)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1.05
10	Sin Información	1.00

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (Frec)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Recolección	0.96
2	Tiene Recolección Ocasional	0.98
3	Tiene Recolección Permanente	1.05
10	Sin Información	1.00

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (Falepl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1.00
2	No Tiene	0.95
3	Si Tiene	1.10

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ftrans)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Tiene Ocasional	1.00
3	Tiene Permanente	1.05
10	Sin Información	1.00



COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (Finter)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	0.99
3	Tiene Internet Propio	1.05
10	Sin Información	1.0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TELEFONO (Ftelef)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Red Telefónica	0.96
2	Tiene Red Telefónica	1.0
10	Sin Información	1.0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Fmed)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1.0
10	Sin Información	1.0

5.- FACTOR MATERIAL DE CALZADA

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.90
3	Lastre	0.95
4	Adoquín/Adocreto	1.00
5	Asfalto	1.05
6	Hormigón Hidráulico	1.05
7	Otro	0.95
10	Sin Información	1.0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Face)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1





Ordenanza GADMM#07-2019

3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	1
6	Otro Material	1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Fbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.0
2	No Tiene	0.9
10	Si Tiene	1.1

6. FACTOR POR ZONAS AGRÍCOLAS

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ZONA AGRÍCOLA

N°	USO	FACTOR
1	AGRÍCOLA	0.80
2	OTROS	1.00

7. FACTOR POR SUELO

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tsu)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.70

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Fus)

DESCRIPCIÓN	FACTOR
Sin Edificaciones/Vacante	1,000
Edific. no Habitada	1,000
Edific. en Construcción	0,950
Botadero de Basura de Uso Público	1,100
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	0,800
Industria, Manufact.,Artesanía	0,900

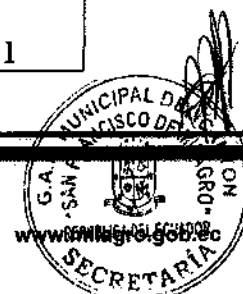


Ordenanza GADMM#07-2019

Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	0,950
Vivienda	0,975
Comercio	0,975
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	0,975
Establecimientos Financieros	0,975
Administración Pública y Defensa	0,975
Serv. Sociales y Comunales	0,975
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	0,950
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	0,975
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0,950
Otros	0,950
Zona Industrial	0,90
Zona Franca	0,975
No Especificado	0,975
Turismo	0,975

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Fuse)

DETALLE DE USO	NOMBRE	FACTOR
Sin Edificaciones/Vacante	Sin Edificación	0,8
Sin Edificaciones/Vacante	Lote Baldío	0,8
Sin Edificaciones/Vacante	Lotes Vacantes	1
Edific. no Habitada	Abandonada	0,9
Edific. no Habitada	Desalojada	0,9
Edific. no Habitada	No Habitada	0,9
Edific. en Construcción	En Construcción	0,94
Botadero de Basura de Uso Público	Botadero De Basura	0,96
Botadero de Basura de Uso Público	Botadero De Desechos Solidos	0,96
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Uso Agrícola	1,1
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Mina	2,8
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Cultivos	1,1
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Bosques	1





Ordenanza GADMM#07-2019

Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Criaderos	1,1
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Ganadero	1,3
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Avicola	1,3
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Piscicola	1,3
Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	Floricola	1,3
Industria, Manufact.,Artesanía	Industria	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Manufacturas	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Artesanías	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Ropa Textiles Y Cueros	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Insumos De Construccion	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Floricola	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Hilados Y Tejidos	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Embotelladora	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Metal Mecánico	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Cerámica	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Químico	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Pásticos	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Imprenta	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Maquinaria Electrica	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Maquinaria Excepto Electrica	1,1
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Tanques	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Otros	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Plantas Eléctricas	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Plantas De Agua	1,3
Vivienda	Vivienda	1
Vivienda	Multifamiliar	0,98
Vivienda	Arriendo	1,1
Vivienda	Sedes Sindicatos Organizaciones Privados	1
Vivienda	Albergue	0,94
Vivienda	Finca Vacacional	1,1



Ordenanza GADMM#07-2019

Comercio	Comercio	1,1
Comercio	Hoteles Y Hostelerías	1,15
Comercio	Pensiones Y Residenciales	1,1
Comercio	Moteles	1,1
Comercio	Gasolineras	1,1
Comercio	Distrib. Gas	1,1
Comercio	Materiales	1,1
Comercio	Ferreterías	1,1
Comercio	Abonos, Balanceados, Semillas	1,1
Comercio	Alimentos Y Conservas	1,1
Comercio	Ensamblaje Accesorios	1,1
Comercio	Restaurante	1,1
Comercio	Agencias De Turismo	1,1
Comercio	Abarrotes - Tiendas	1,1
Comercio	Venta De Muebles Y Accesorios	1,1
Comercio	Electrodomesticos Ventas	1,1
Comercio	Vehiculos Y Accesorios	1,1
Comercio	Papelerías Y Bazares	1,1
Comercio	Rentera	1,1
Comercio	Transporte	1,1
Comercio	Radio	1,1
Comercio	Prensa	1,1
Comercio	Televisión	1,1
Comercio	Internado	1,1
Comercio	Calzado	1,1
Comercio	Joyería	1,1
Comercio	Reparación	1,1
Comercio	Sombrería	1,1
Comercio	Talabartería	1,1
Comercio	Ebanistería	1,1
Comercio	Piladora	1,1
Comercio	Ferretería	1,1
Comercio	Aserraderos De Madera	1,1
Comercio	Taller De Publicidad	1,1
Comercio	Tapicería	1,1



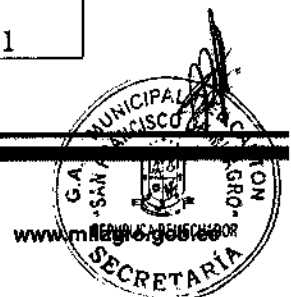


Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Teléfonos	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Correo	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Aeropuerto	1,8
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Central Telefónica	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	No Especificado	1
Establecimientos Financieros	Bancos	1,8
Establecimientos Financieros	Cooperativa	1,5
Establecimientos Financieros	Seguros	1
Administración Pública y Defensa	Municipio	1
Administración Pública y Defensa	Salon Social	1,6
Administración Pública y Defensa	Mercado Publico	0,9
Administración Pública y Defensa	Mercado Ganado	0,9
Administración Pública y Defensa	Camal	0,9
Administración Pública y Defensa	Centro Exposiciones	0,9
Administración Pública y Defensa	Gestión	1
Administración Pública y Defensa	Administración Publica	0,9
Administración Pública y Defensa	Administración Religiosa	1
Administración Pública y Defensa	Innfa	0,9
Administración Pública y Defensa	Notarias	1
Administración Pública y Defensa	Ministerios	1
Administración Pública y Defensa	Policía, UPC	1
Administración Pública y Defensa	Bomberos	1
Administración Pública y Defensa	No Especificado	1
Serv. Sociales y Comunes	Servicios Comunes	0,9
Serv. Sociales y Comunes	Culturales	1
Serv. Sociales y Comunes	Museos	0,9
Serv. Sociales y Comunes	Cultos Y Afines	0,9
Serv. Sociales y Comunes	Cementerios	0,9
Serv. Sociales y Comunes	Socio Asistencial	0,9
Serv. Sociales y Comunes	Centro Agrícola	1
Serv. Sociales y Comunes	No Especificado	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Prostibulos	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Deportes Y Recreación	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Estadios	1



Ordenanza GADMM#07-2019

Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Coliseos Y Canchas	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Piscinas Y Afines	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Galleries	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Juegos Bajo Techo	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Discotecas, Clubs	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Cines, Teatros	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	Otros	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Garajes Y Estacionamientos	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Bares, Cantinas, Heladerías	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Restaurantes	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Picanterías Y Otros	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Servicios Profesionales	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Mecánica	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Carpintería	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Salones De Belleza Masajes	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Boticas Y Farmacias	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Bazares	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Liberáis Y Papelerías	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Ópticas	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Funerarias	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Panificadora	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Carnicerías	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Armas Y Municiones	1





Ordenanza GADMM#07-2019

Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Equip. Comunal	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Educativos Y Afines	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Hospitales Y Afines	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Parques Y Plazas	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Áreas Verdes	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Bibliotecas	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Casa Comunal	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Clinicas	1,7
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Primaria	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Secundaria	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Centro De Salud	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Consultorios Y Otros	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Laboratorios Clínicos	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Asilos	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Lavadora De Ropa	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Cuartel Militar	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Yeseria	1
Otros	Usos Especiales	1,2
Zona Industrial	Industria	1,3
Zona Franca	Zona Franca	1
No Especificado	No Especificado	1
Turismo	Hoteles	1,1
Turismo	Hostales	1
Turismo	Turísticos Naturales	0,97



8. FACTOR DE RIESGO

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (Friesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Sin Información	1
10	Zona Inundable +50%	0.35

Art. 9 CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL SUELO. Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

a) **VALOR BASE=** Valor_M2 * AreaTotalPredio

Valor_M2 = $v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$

Donde:

$v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} =distancia al eje de valor mayor

D_{min} =distancia al eje de valor menor

Distancia_total = $D_{\text{max}}+D_{\text{min}}$

FACTOR GRADO 2:

$F_{sb2}=(F_{\text{agua}}+F_{\text{alc}}+F_{\text{energ}})/3$

$F_{via2}=F_{\text{via}}$

$F_{us2}=\square(((F_{\text{us}}+F_{\text{use}})/2)*\text{PorcentajeArea})$

$F_2=(((F_{sb2} + F_{via2})/2) * F_{us2})$

Donde:

F_{agua} =FactorRedAgua

F_{alc} =FactorRedAlcantarillado

F_{energ} =FactorRedEnergía Eléctrica

F_{via} =FactorVia

F_{us} =FactorUso

F_{use} =FactorUsoEspecífico

FACTOR GRADO 3:

$F_{il3}=(F_{\text{imp}}+F_{\text{loc}})/2$

$F_{rel3}=(F_{\text{rel}}*\text{PorcentajeArea})$

$F_{tsu3}=(F_{\text{tsu}}*\text{PorcentajeArea})$

$F_{cf3}=(F_{\text{rel3}}+F_{\text{tsu3}})/2$

$F_{ace3}=F_{\text{ace}}$

$F_3=(((F_{il3} + F_{ace3} + F_{bor3}) / 3) * F_{cf3})$

Donde:

F_{imp} =FactorImplantación=1





Floc=FactorLocalización
 Frel=FactorRelieve
 Ftsu=FactorTipoSuelo
 Face=factorAcera
 Fbor=factorBordillo

FACTOR GRADO 4:

$$F_{meal_4} = (F_{med} + F_{alum} + F_{alcapl}) / 3$$

$$F_4 = (F_{ff} + F_{meal_4}) / 2$$

Donde:

Fmed =FactorMedidorDomiciliar
 Falum=FactorAlumbrado
 Fff=FactorFrenteFondo
 Falcapl=FactorAlcantarilladoPluvial

FACTOR GRADO 5:

$$F_5 = (((F_{rec} + F_{inter}) / 2) * F_{trans})$$

Donde:

Frec =FactorRecoleccionBasura
 Finter=FactorInternet
 Ftrans=FactorTransporte

$$\text{AvalúoTotalSuelo} = [\text{ValorBase} * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * F_{Tamano} * F_{Riesgos}$$

b) El Valor de las edificaciones.-

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

1.- TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE REPOSICIÓN

DESCRIPCION	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
ADOBE	\$14,00	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	\$48,61	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
ARENA-CEMENTO	\$20,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
ASBESTO-FIBRO CEMENTO	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1	1,32
AZULEJO	\$33,00	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464



Ordenanza GADMM#07-2019

BAHAREQUE	\$22,00	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	\$27,28	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
BLOQUE	\$35,00	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CANGAHUA	\$1,00	1	1	1	1	1	1
CAÑA	\$7,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
CEMENTO	\$30,00	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
CERAMICA	\$33,00	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
CHAMPEADO	\$17,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
CHOVA	\$1,00	1	1	1	1	1	1
DUELA	\$17,00	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
ENROLLABLE	\$34,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,38
ESTUCO	\$6,00	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	\$15,00	0,96	1,01	1,4	1,2	1,1	1,01
FIBRA	\$85,00	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
GYPSUN	\$6,90	1	1	1	1	1	1
HIERRO	\$40,00	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
HIERRO-MADERA	\$28,00	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
HORMIGON ARMADO	\$85,00	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
HORMIGON SIMPLE	\$65,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
LADRILLO	\$40,00	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32



Ordenanza GADMM#07-2019

MADERA	\$23,00	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
MADERA FINA	\$50,00	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
MADERA INVERNADERO	\$2,00	1	1	1	1	1	1
MADERA MALLA	\$37,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
MARMOL	\$55,00	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
MELAMINE	\$15,00	1	1	1	1	1	1
NO TIENE	\$1,00	1	1	1	1	1	1
OTRO	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	\$5,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
PARQUET	\$16,70	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
PIEDRA	\$28,00	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
PISO FLOTANTE	\$9,00	1	1	1	1	1	1
PLASTICO INVERNADERO	\$3,00	0,5	0,98	0,98	0,98	1	1
PLYCENT	\$15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
PORCELANATO	\$16,00	1	1	1	1	1	1
PRE-FABRICADOS	\$20,00	1	1	1	1	1	1
SIN INFORMACION	\$5,00	1	1	1	1	1	1
TAPIAL	\$18,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
TEJA	\$22,00	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32
TEJA COMUN	\$18,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1,15	1,2



Ordenanza GADMM#07-2019

TEJA VIDRIADA	\$26,90	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
TEJUELO	\$19,00	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
TIERRA	\$10,00	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINIL	\$37,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	\$10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZINC	\$13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

2.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-

Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Francisco de Milagro, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

CORRECCIÓN 1: NRO. DE BAÑOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.2
06	Más de 4	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
0	Sin Información	1

CORRECCIÓN 2: INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	NO TIENE	0,8





Ordenanza GADMM#07-2019

2	POZO CIEGO	0,8
3	AGUAS SERVIDAS	0,8
4	AGUAS LLUVIAS	0,9
5	RED COMBINADA	1

CORRECCIÓN 3: INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	DESCRIPCION	FACTOR
0	SIN INFORMACIÓN	1
1	NO TIENE	1
2	ASCENSOR	1,1
3	PISCINA	1,5
4	SAUNA-TURCO	1,4
5	OTRO	2
6	BARBACOA	1,2
7	CANCHA DE TENIS	1,8
8	CANCHA DE VÓLEY	1,6
9	SILO	1
10	CISTERNA	1,2
11	RESERVORIO	1,2
12	CENTRAL AIRE	1,1
13	SIST TRANSMISION	1,1
14	CONSTR TERRAZA	1
15	TERRAZA CUBIERTA	1,1
16	CERRAMIENTOS	1
17	GALPON	1
18	TENDAL	1
19	PATIO	1

CORRECCIÓN 4: INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Otros	1
06	Sin Información	1



CORRECCIÓN 5: FACTOR HABITABILIDAD

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Información	1.0
02	Habitable	1.05
03	No Habitable	0.7

CORRECCIÓN 6: FACTOR AFECCION POR EDIFICACION URBANA

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Ninguno	1.0
02	Por Línea de Fabrica	1.0
03	Por Trazado de Vía	1.0

CORRECCIÓN 7: FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
01	0	30	0.0
02	30	60	0.7
03	60	90	0.95
04	90	100	1

CORRECCIÓN 8: FACTOR TAMAÑO DE PISO

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
1	0	120	1
2	120,01	210	0,92
3	210,01	9999999999	0,82

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73





25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
50	999999	0.49

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1.00
01	Bueno	1.05
02	Regular	1.00
03	Malo	0.60
04	Obsoleto	0.30
05	En construcción	1.00
07	Otro	1.00

FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1.0
01	De Lujo	1.55
02	Buenos	1.46
03	Normal	1.19
04	Regular	1.00
05	Malos	0.6
07	No Tiene	1.00

CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN. El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2 Construcción= Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Base Construcción= (Valor M2 Construcción * Área Piso);

Avalúo Piso Construcción = Avalúo Base Construcción * Factor Terminados * Factor Porcentaje Construcción * Factor Habitabilidad

Avalúo Final Piso= (Avalúo Piso Construcción) * (((factor Acabados + factor Instalaciones + factor Uso) / 3) * factor Estado) * depreciación



Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

CAPITULO III

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art 10.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad Urbana cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art 11.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art 12.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art 13.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al



ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art 14.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días. La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IV

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art 15.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art 16.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art 17.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

DISPOSICIONES GENERALES

Art 18.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad Urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



ALCALDIA DE MILAGRO



Ordenanza GADMM#07-2019

Descentralización.

Art 19.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad Urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios Urbanos.


Art 20.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de manera obligatoria y supletoria.

Art 21.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Art 22.- Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2020-2021.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año dos mil diecinueve.




Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE
MILAGRO


Ab. Danny Andrade Suarez,
SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL



SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL.- CERTIFICO.- Que la siguiente norma municipal **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021”**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones



ALCALDIA DE MILAGRO



Ordenanza GADMM#07-2019

Ordinarias del 21 y 28 de Noviembre de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 02 de diciembre de 2019



Ab. Danny Andrade Suarez,
SECRETARIO DEL CONCEJO

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021**" y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, Diciembre 02 de 2019.



Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, de la presente "**ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021**", el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el dos de Diciembre del año dos mil diecinueve. **LO CERTIFICO.**

Milagro, Diciembre 02 de 2019



Ab. Danny Andrade Suárez,
**SECRETARIO DEL CONCEJO
GENERAL**



ANEXO 1: FICHA CATASTRAL URBANA

ALCALDIA DE MILAGRO

DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS

FICHA CATASTRAL URBANA

FECHA DE ACTUALIZACION: / /

1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO

1.1 CLAVE CATASTRAL:

PROV. CANT. PARROCAL ZONA SECTOR MANZANA PISO BLOQUE PISO DEPART.

1.2 CLAVE CATASTRAL INTERIOR:

PROVINCIA CANTON PARROQUIA ZONA SECTOR MANZANA PISO P.R.

1.3 DEDICACION

1. CODIGO CALLE PRINCIPAL: 2. CALLE: No.

3. CODIGO CALLE INTERSECCION: 4. CALLE:

5. CODIGO CALLE EXTEN: 6. CALLE:

7. CODIGO BARRIO: NOMBRE:

1.4 COORDENADAS GEOGRAFICAS - U.T.M.

COORDENADA X:

COORDENADA Y:

1.5 LINDEROS DEL PREDIO

LINDEROS (m.)	CLAVE CATASTRAL O CORREO DE CALLE	NOMBRE DEL PROPIETARIO O CALLE
1. N	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
2. N	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
3. E	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
4. S	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>

2. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO

CP DERECHO: S.U.C. E-MAIL:

APELLIDOS:

NOMBRES:

RESIDENCIA DEL PROPIETARIO:

1. PROVINCIA: CIUDAD: TELEFONO:

2. SECTOR:

3. MANZANA:

4. OTRA PROVINCIA:

5. EN EL EXTERIOR:

DIRECCION: DOMICILIO INTERIO:

PROPIETARIO INTERIO:

PROPIETARIO EXTERIO:

3. SITUACION LEGAL DE LA PROPIEDAD

3.1 PERSONERIA:

3.2 TIPO DE TENENCIA:

3.3 SITUACION LEGAL:

1. PROPIEDAD:

TRANSFERENCIA POR:

Dirección: JUAN MONTALVO Y BOLÍVAR (Esquina)
 Teléfono: 04 - 2970082
 Código Postal: 09-17-06
 Email: alcaldia@gadmilagro.gob.ec
 GUAYAS - ECUADOR

Página 36 de 39

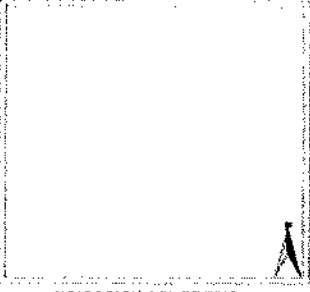
www.milagro.gob.ec



Ordenanza GADMM#07-2019

11. UBICACION Y PLANO DEL PREDIO

ESCALA 1:10000



UBICACION DEL PREDIO

12. OBSERVACIONES

ENCUESTADO POR: _____

FECHA
[] [] [] [] [] []
día mes año

13. RESPONSABLES: (de Encuesta, Control y Procesamiento)

CONTROL DE OFICINA:

CONTROL DE CAMPO:

DIGITADO POR:

DIGITALIZADO POR:

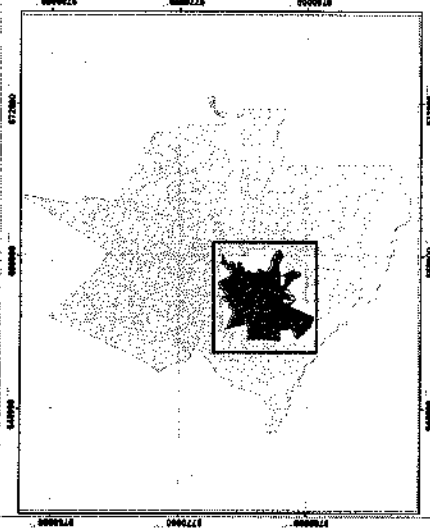
FECHA
[] [] [] [] [] []
día mes año

FECHA
[] [] [] [] [] []
día mes año

FECHA
[] [] [] [] [] []
día mes año

FECHA
[] [] [] [] [] []
día mes año

UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN

MANZANAS

MAPA DE VALOR DE SUELO

VALOR

47	PERIMETRO URBANO
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	
101	
102	
103	
104	
105	
106	
107	
108	
109	
110	
111	
112	
113	
114	
115	
116	
117	
118	
119	
120	
121	
122	
123	
124	
125	
126	
127	
128	
129	
130	
131	
132	
133	
134	
135	
136	
137	
138	
139	
140	
141	
142	
143	
144	
145	
146	
147	
148	
149	
150	
151	
152	
153	
154	
155	
156	
157	
158	
159	
160	
161	
162	
163	
164	
165	
166	
167	
168	
169	
170	
171	
172	
173	
174	
175	
176	
177	
178	
179	
180	
181	
182	
183	
184	
185	
186	
187	
188	
189	
190	
191	
192	
193	
194	
195	
196	
197	
198	
199	
200	

ALCALDIA DE MILAGRO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

DIRECCIÓN: AVALUOS Y CATASTROS

PROYECTO: ESTUDIO DE VALORACIÓN DE SUELO BIENIO 2020 - 2021

CONTIENE: PLANO DE VALORACIÓN PREDIAL MILAGRO - CABECERA CANTONAL

REVISADO POR: *Harve Larrea*
ING. LEONOR LANZINI

ELABORADO POR: *Harve Larrea*
ING. MARCELO MILAGRO S.

APROBADO POR: *[Signature]*
ING. JUAN DELGADO V.

ESCALA: 1:10.000

FECHA: DICIEMBRE 2018

HOJA: 1 / 1

9764000

9760000

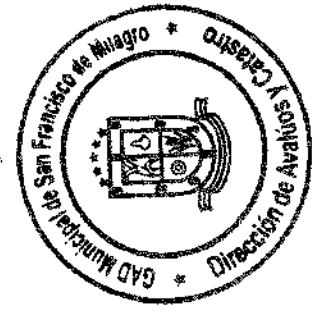
PLANO DE VALOR DE SUELO POR m2 MILAGRO CABECERA CANTONAL

660000

658000

656000

654000



680000

658000

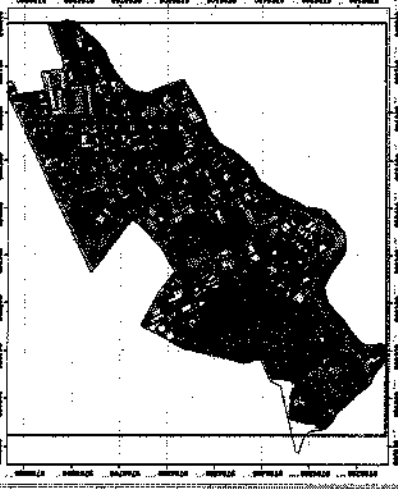
656000

654000

9764000

9760000

UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN

MAPA DE VALOR DE SUELO

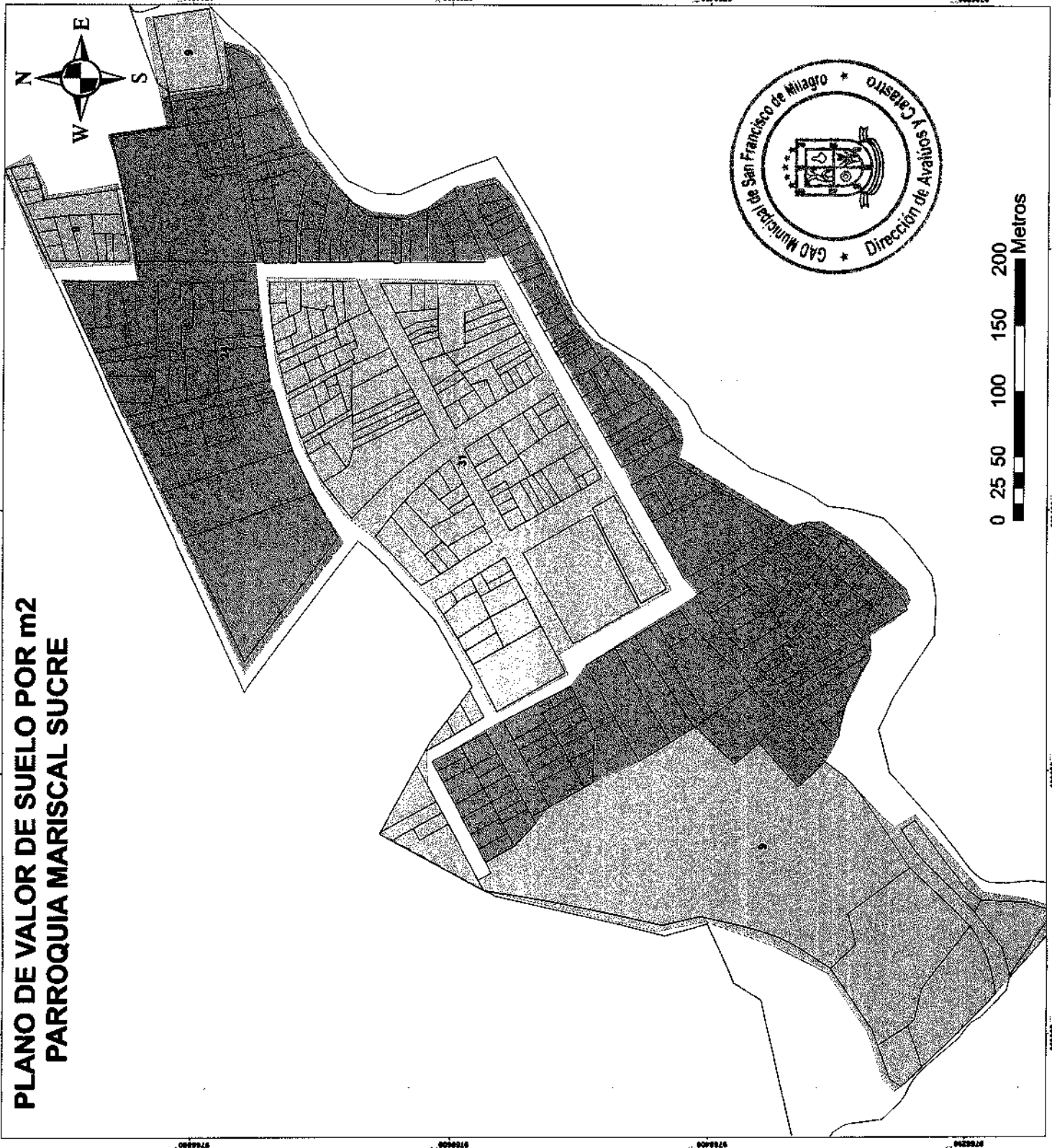
VALOR

- \$ 9
- 24
- 31

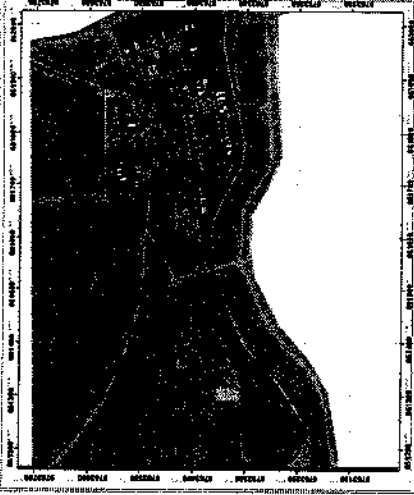
LOTES MARISCAL SUCRE
 MANZANA MARISCAL SUCRE
 PERIMETRO URBANO

<p>ALCALDÍA DE MILAGRO</p>	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO	
DIRECCIÓN:	AVILLOS Y CATASTROS
PROYECTO:	ESTUDIO DE VALORACIÓN DE SUELO BIENIO 2019 - 2021
CONTIENE:	PLANO DE VALORACIÓN PRELIMINAR PARROQUIA MARISCAL SUCRE
REVISADO POR:	ING. LEONOR LAJUNTA
ELABORADO POR:	ING. LEONOR LAJUNTA
MILIBANDI ABELLANO S.	ABOGADO FOR. MUNICIPALIDAD DE MILAGRO V.
ESCALA:	1:1.000
FECHA:	DICIEMBRE 2019
HOJA:	1/1

PLANO DE VALOR DE SUELO POR m2 PARROQUIA MARISCAL SUCRE



UBICACIÓN

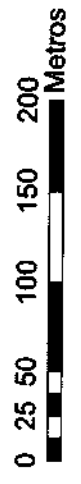
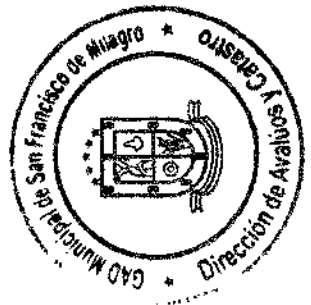
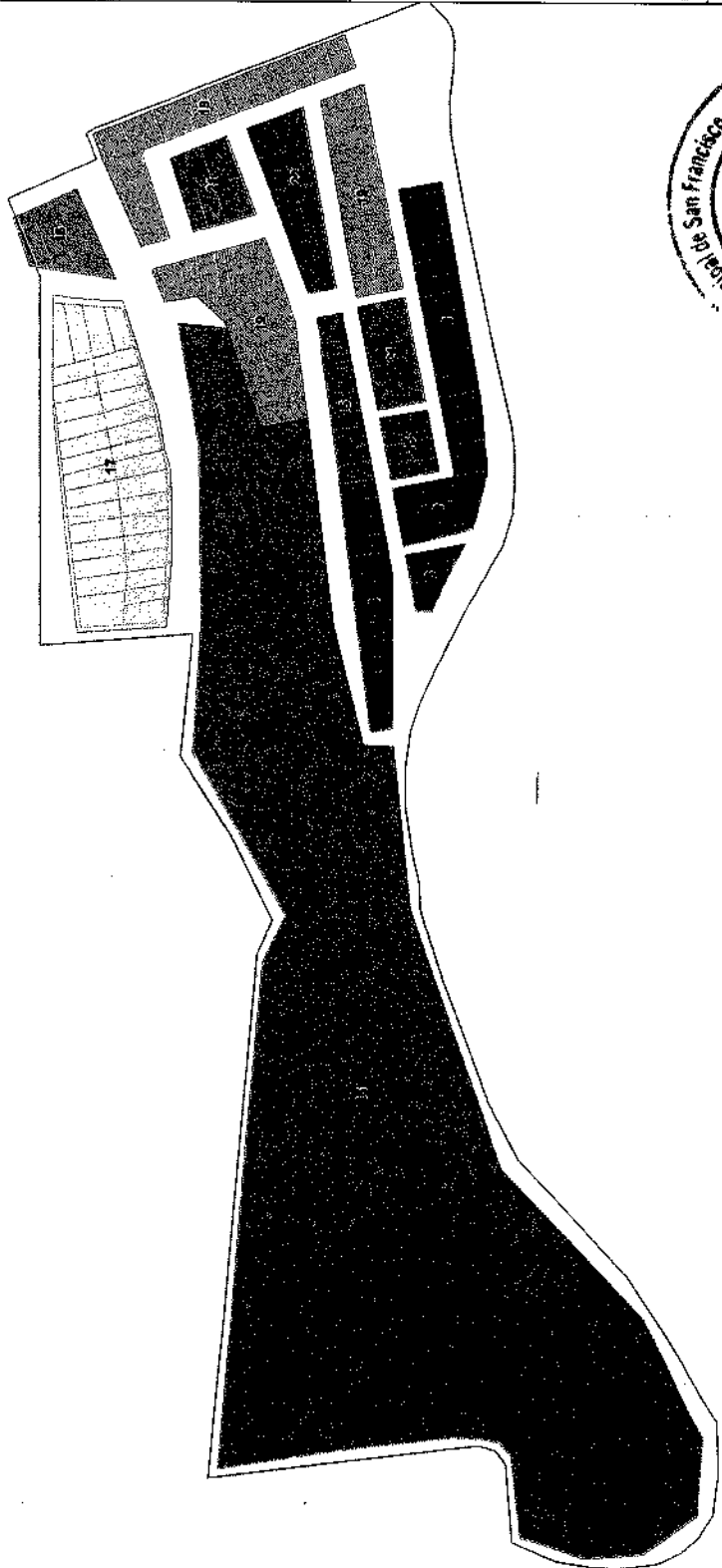


DESCRIPCIÓN
MAPA DE VALOR DE SUELO

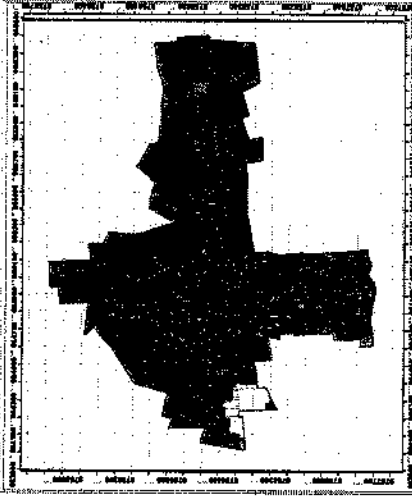
█	\$
█	8
█	15
█	16
█	17
█	18
█	21
█	22
---	PERIMETRO URBANO CHOBO
□	LOTES URBANOS CHOBO

ALCALDIA DE MILAGRO	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO	
DIRECCIÓN:	AVANZADOS Y CATASTROS
PROYECTO:	ESTUDIO DE VALORACIÓN DE SUELO BIENIO 2020 - 2021
CONTIENE:	PLANO DE VALORACIÓN PRELIM. PARROQUIA SANTA ROSA DE CHOBO
REVISADO POR:	APROBADO POR:
(ING. LEONOR LAMITEN)	(ING. LEONOR LAMITEN)
ELABORADO POR:	ING. MARCO ARELLANO S.
ESCALA:	1:1.000
FECHA:	NOVIEMBRE 2019
H.O.J.A.:	1 / 1

PLANO DE VALOR DE SUELO POR m2 PARROQUIA SANTA ROSA DE CHOBO



UBICACIÓN

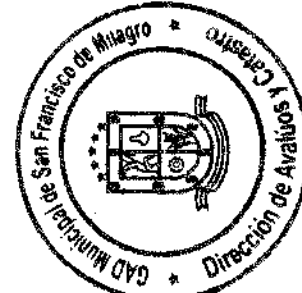
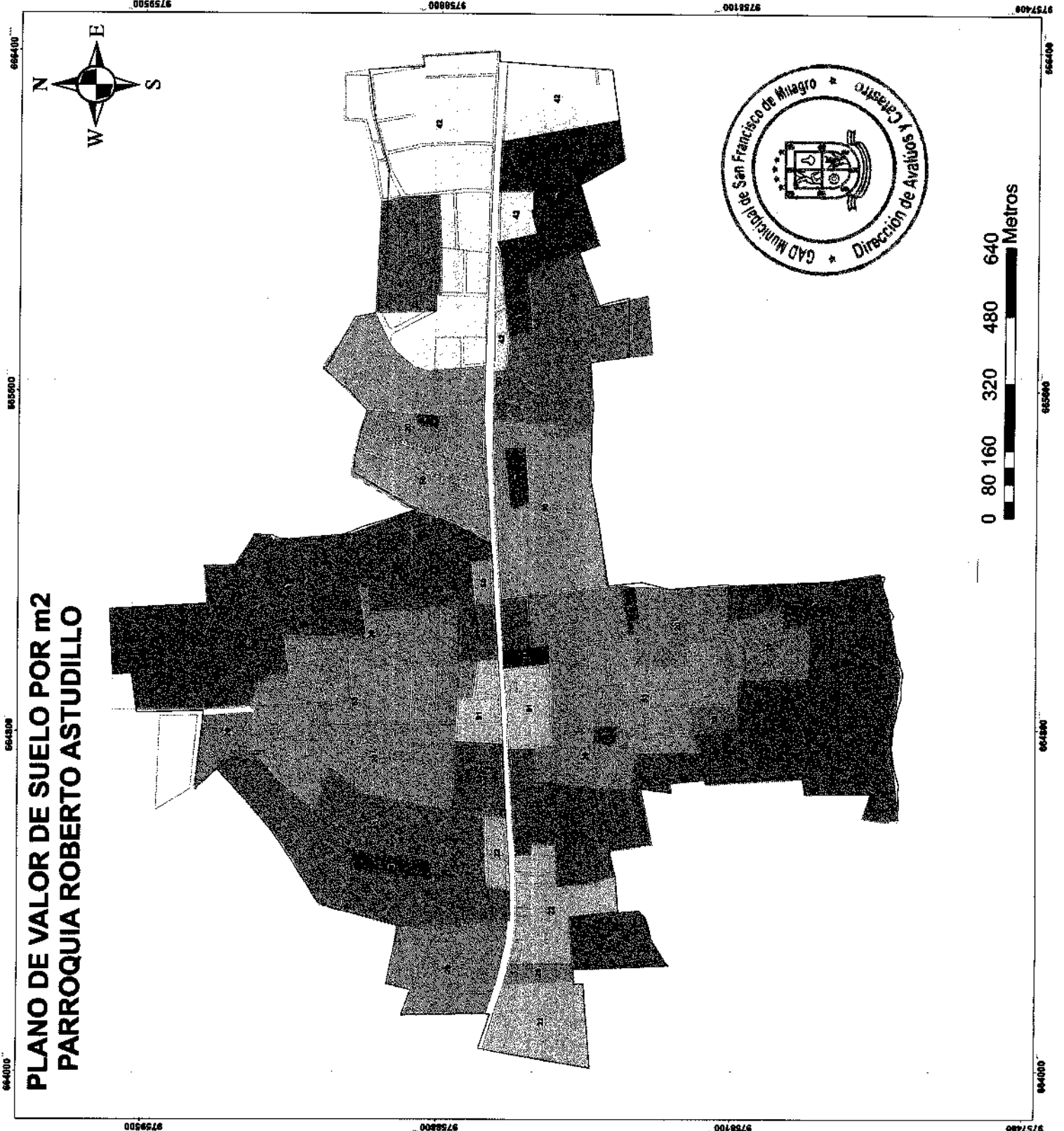


DESCRIPCIÓN
MAPA DE VALOR DE SUELO

VALOR	Color
0	[Color]
5	[Color]
10	[Color]
15	[Color]
20	[Color]
25	[Color]
30	[Color]
35	[Color]
40	[Color]
45	[Color]
50	[Color]
55	[Color]
60	[Color]
65	[Color]
70	[Color]
75	[Color]
80	[Color]
85	[Color]
90	[Color]
95	[Color]
100	[Color]

Mapa de Valor de Suelo
PERIMETRO URBANO ROBERTO ASTUDILLO

ALCALDIA DE MILAGRO	
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO	
DIRECCIÓN:	AV. ALÍOS Y CATARTROS
PROYECTO:	ESTUDIO DE VALORACIÓN DE SUELO BIENIO 2023 - 2021
CONTIENE:	PLANO DE VALORACIÓN PRELIMINAR PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO
REVISADO POR:	<i>[Firma]</i> ING. LEONOR LAMATEL
ELABORADO POR:	<i>[Firma]</i> ING. MARIO ARELLANO S.
ESCALA:	1:3.000
FECHA:	NOVIEMBRE 2019
HOJA:	1/1



PLANO DE VALOR DE SUELO POR m2 PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO

