



**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 rural 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 rural 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 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.

**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 determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, 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:**

**“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, 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”.**

**CAPITULO 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 rural 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 relacionado 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:	3 dígitos
Bloque:	3 dígitos
Piso:	3 dígitos
Unidad:	3 dígitos

El código territorial local está compuesto por veinte Y SIETE 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 rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 01.- Identificación y localización del predio
- 02.- Identificación del propietario o posesionario
- 03.- Situación legal de la propiedad
- 04.- Identificación de Lotización





- 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.- Elementos de Valoración de los predios rurales.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art 9.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:



**a) El valor del suelo rural**

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

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

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

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

**VER ANEXO 2 MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL**

**VER ANEXO 3 QUE CORRESPONDE AL MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL**

**a.1 Para predios menores a media cuadra.** – Los predios con superficies menores a media cuadra presentan características de uso habitacional, lo que limita actividades agropecuarias rentables para el comercio local, razón por la cual se establece la aplicación de una tabla de valor por metro cuadrado de terreno, la misma que se obtiene a partir de la investigación de precios.

Para calcular el avalúo de los predios menores a media cuadra se emplea la siguiente fórmula.

$$A_m = (S_{ri} \times P_{fb}) + ((S_p - S_{ri}) \times P_{fe})$$





Donde:

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

$S_{ri}$  = Superficie del predio del rango inicial, expresado en metros cuadrados ( $m^2$ )

$P_{fb}$  = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción básica, expresado en dólares de los Estados UNIDOS DE Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/ $m^2$ ).

$S_p$  = Superficie del predio menor a media cuadra, expresado en metros cuadrados ( $m^2$ ).

$P_{fe}$  = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción excedente, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/ $m^2$ )

Revisar **ANEXO 4** que corresponde a las Tablas de Valor por metro cuadrado del cantón en lotes inferiores a media cuadra.

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

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

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

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

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

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





**TABLA N°1**

**Factor de corrección por relieve (Frel):**

CALIFICACION	FACTOR
A (PLANO)	1,00
B( ONDULADO)	0.90

**TABLA N°2**

**Factor de corrección por uso suelo (Fus)**

USO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Cultivos	1
02	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1
03	Cultivos Permanentes	1.1
04	Pastos Artificiales	1
05	Pastos Naturales	1.05
06	Bosque Natural	0.8
07	Plantación Forestal	0.85
08	Chaparro y Otros	0.85
09	Paramo, Pajonal	0.8
10	Invernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Y Riego	1
12	Construcción. e Instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (Especifique)	1





**TABLA N°3**

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

**TABLA N°3.1**

**Capa rodadura de las vías (Frvia)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/ H. Armado	1.05

**TABLA N°4**

**Factor de corrección por tamaño del lote (Ftam):**

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.85) / 1.1
2	500.01	1000	factor = (valor * 1.66) / 1.1
3	1000.01	2000	factor = (valor * 1.44) / 1.1
4	2000.01	2500	factor = (valor * 1.35) / 1.1
5	2500.01	5000	factor = (valor * 1.31) / 1.1



6	5000.01	10000	factor = (valor * 1.31) / 1.1
7	10000.01	50000	factor = (valor * 1.23) / 1.1
8	50000.01	100000	factor = (valor * 1.2) / 1.1
9	100000.01	200000	factor = (valor * 1.2) / 1.1
10	200000.01	350000	factor = (valor * 1.23) / 1.1
11	350000.01	500000	factor = (valor * 1.28) / 1.1
12	500000.01	900000	factor = (valor * 1.3) / 1.1
13	900000.01	1000000	factor = (valor * 1.5) / 1.1
14	1000000.01	23000000	factor = (valor * 0.98) / 1.1
15	23000000.01	999999999999999	factor = (valor * 1.16) / 1.1

**TABLA N°5**

**Factor de corrección por erosión del lote (Fero)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	1
2	Regular	0.96
3	Irregular	0.91
4	Muy Irregular	0.85

**TABLA N°6**

**Factor de corrección por servicio de agua (Fagua)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Pozo vertiente	0.89
3	Rio Canal	1
4	Red Publica Entubada	1
5	Red Publica trazada	1
6	Carro cisterna	0.92





**TABLA N°7**

***Factor de corrección por servicio de alcantarillado (Falc)***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
1	No Tiene	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

**TABLA N°8**

***Factor de corrección por servicio de energía eléctrica (Fenerg)***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1
4	Panel Solar	1
5	Sin información	1

**TABLA N°9**

***Factor de aplicación para subpredios según el riego (Friego)***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95



**TABLA N°9.1**

***Fuente de riego***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
6	Otro	0.96
5	Bombas(trae de otro lado)	1.05

**TABLA N°10**

***Factor de corrección destino económico (Fecon)***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1





17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola bioacuatico	1
22	Ganadero bioacuatico	1
23	Forestal bioacuatico	1
24	Agrícola bioacuatico ganadero	1
25	Agrícola bioacuatico forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuatico	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuatico	1
32	Reserva ecológica	0.2

**TABLA N° 11**

***Factor de corrección forma del predio***

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

**Art 10.- Calculo del avalúo final del terreno.** Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente formula:



$$\text{Valor}_m^2 = v_{\text{máximo}} - ((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia}_{\text{total}}) * D_{\text{Max}}$$

Dónde:

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

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

$D_{\text{max}}$  = distancia al eje de valor mayor

$D_{\text{min}}$  = distancia al eje de valor menor

$\text{Distancia}_{\text{total}}$  =  $D_{\text{max}} + D_{\text{min}}$

**Valor Base** =  $\text{Valor}_m^2 * \text{Área total predio}$

**FACTOR GRADO 2:**

$$F_{sb_2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$$

$$F_{via_2} = ((F_{\text{via}} + F_{\text{rvia}}) / 2) * F_{\text{correccion Grado 2}}$$

$$F_{riego_2} = ((F_{\text{riego}} + F_{\text{friego}} + F_{\text{lriego}}) / 3) * F_{\text{correccion Grado 2}}$$

$$F_{us_2} = (F_{\text{us}}) * \text{Porcentaje Area}$$

$$F_2 = (((F_{sb_2} + F_{via_2} + F_{du_2} + F_{riego_2}) / 4 * F_{us_2})) * F_{\text{correccion Grado 2}}$$

Dónde:

$F_{\text{agua}}$  = Factor red agua

$F_{\text{alc}}$  = Factor red de alcantarillado

$F_{\text{energ}}$  = Factor red de energía

$F_{\text{via}}$  = Factor vía

$F_{\text{rvia}}$  = Factor tipo capa de vía

$F_{\text{riego}}$  = Factor riego + factor fuente riego + factor infraestructura de riego

$F_{\text{us}}$  = Factor uso

**FACTOR GRADO 3:**

$$F_{rel_3} = (F_{\text{rel}} * \text{Porcentaje area})$$

$$F_{cf_3} = (F_{\text{rel}} + F_{\text{rvia}}) / 2$$

$$F_3 = ((F_{cf_3} + F_{rel_3}) / 2) + F_{\text{correccion Grado 3}}$$

Dónde:

$F_{\text{rel}}$  = Factor Relieve

$F_{\text{rvia}}$  = Factor tipo capa de vía

**Avalúo total del terreno** =  $(\text{Valor Base} * F_2 * F_3) * F_{\text{Tamaño}} * F_{\text{riesgo}} * \text{Factor destino económico}$ .

Factor de corrección

Si  $(F_r < (1 - F_i))$  o  $(F_r > (1 + F_i))$





Si  $(Fr < (1 - Fi))$   
 $Fc = (1 - Fi) / Fr$   
Caso contrario  
 $Fc = ((1 + Fi) / Fr)$   
Caso Contrario  
 $Fc = 1$

Donde:

Fr= Factor resultante de cada grado  
Fi= Factor de incidencia de cada grado  
Fc= Factor de corrección

**AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL.**- La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

**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
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





**Ordenanza GADMM#08-2019**

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
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



**Ordenanza GADMM#08-2019**

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
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

### CORRECCIÓN 2: 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 3: INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

**CORRECCIÓN 4: FACTOR HABITABILIDAD**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
01	NO HABITABLE	0.7
02	HABITABLE	1



**CORRECCIÓN 5: FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>FACTOR</b>
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)**

<b>DESDE (AÑOS)</b>	<b>HASTA (AÑOS)</b>	<b>FACTOR</b>
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
Más de 50		0.49

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
01	Bueno	1.05
02	Regular	1.00
03	Malo	0.60
04	Obsoleto	0.30
05	En construcción	1.00





**FACTOR TERMINADOS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.55
02	Muy Buenos	1.46
03	Normal	1.19
04	Regular	1.00
05	Malos	0.6
06	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:

**ValorM2Construcción=** 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 11.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural 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 12.- 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 13.- 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 14.- 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 15.- 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 16.- 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 17.- 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 18.- 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 19.-** 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 rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art 20.- Certificación de Avalúos.-** La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**Art 21.- 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 22.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.





# ALCALDIA DE MILAGRO




Ordenanza GADMM#08-2019

**Art 23.- 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 rurales 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,  
**SECRETARIO 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 RURAL, 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 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 Y GENERAL**

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 RURAL, 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



Ordenanza GADMM#06-2019

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 RURAL, 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. Denny Andrade Suárez,  
**SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL**



## ANEXO 1: FICHA CATASTRAL RURAL

<b>ALCALDIA DE MILAGRO</b>		<b>DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS</b>	
		<b>FICHA CATASTRAL RURAL</b>	
FECHA DE ACTUALIZACION			
<b>1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO</b>			
1.1 CLAVE CATASTRAL			
PROV. CANT. PARROQ.	ZONA	SECTOR	FOLIO/NO PREDIO BLOQUE PRED. BOYARTE
1.2 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR			
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA SECTOR MANZANA PREDIO RM
1.3 UBICACION			
1. NOMBRE SECTOR PREDIO			
2. NOMBRE PREDIO - COMUNA			
6. CORRIDO CALLE			
REFERENCIA			
1.4 COORDENADAS GEOGRAFICAS - U.T.M.			
COORDENADA E		COORDENADA N	
1.5 LINDEROS DEL PREDIO			
LONGITUD (m.)	CLAVE CATASTRAL O CORRIDO DE CALLE	NOMBRE DEL PROPIETARIO O CALLE	
7. N			
8. O			
9. E			
4. D			
<b>2. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO</b>			
C.I. CÉBOLA / R.U.C.		EXTRANJERO	
APellidos			
Nombres			
RESIDENCIA DEL PROPIETARIO			
PROVINCIA	CANTON	TELEFONO	
1. PREDIO	DIRECCION - DISTRITO/ENTRE		
2. CANTON			
3. PROVINCIA			
4. OTRA PROVINCIA			
5. EN EL EXTERIOR	PROPIETARIO ANTERIOR		
<b>3. SITUACION LEGAL DE LA PROPIEDAD</b>			
3.1 PERSONERIA		3.2 TIPO DE TENENCIA	
3.1.1 INFORMACION		1. PROPIETA Pco	
1. NATURAL	2. DERECHO INDIVIDUAL		
2. JURIDICA PUBLICA	3. DONACION		
3. JURIDICA PRIVADA	4. POSESION		
4. JUR. PUBLICA MUNICIPAL	5. FENOSITA		
	6. ADJUDICACION		
	7. HERENDE		
	8. OTRO		
3.1.2 SITUACION LEGAL		3.3 SITUACION LEGAL	
1. NOTARIA OF.		2. FECHA	
3. CIUDAD		3. FECHA	
4. REG. PROP. N.		4. FECHA	





4. IDENTIFICACION DE LOTIZACION			5. AFECTACION AL PREDIO		
4.1 DISEÑADO POR LA MUNICIPALIDAD	1. SI	<input type="checkbox"/>	5.1 TIPO DE AFECTACION:		
	2. NO	<input type="checkbox"/>	1. CANAL		
4.2 CODIGO DE LOTIZACION SACO			2. VIA		
4.3 NUMERO DE LA DIVISION LOTIZACION			3. AREA VERDE		
4.4 LOTE N°			4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
4.5 RESPONSABLE Y FECHA DE AFECTACION			5. OTRO - ESPECIFICAR		
1. ILUSTRACION CONCELLO	<input type="checkbox"/>		6.2 FECHA DE AFECTACION:		
2. DIRECCION DE PLANEACION	<input type="checkbox"/>		[ ] / [ ] / [ ]		
3. OTRA INSTITUCION - ESPECIFICAR			SUPERFICIE TOTAL AFECTADA: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		
4. FECHA	[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		PORCENTAJE: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		
6. USO Y OCUPACION DEL PREDIO					
6.1 USO ACTUAL DEL SUELO		6.2 DATOS DE RIEGO Y DRENAJE			
CODIGO		DESCRIPCION (o Numero Calle)		6.2.1 RIEGO	
				6.2.2 FUENTE RIEGO	
				6.2.3 INFORMACION DEL RIEGO	
				6.2.4 METODOS RIEGO	
6.1.1 DESTINO ECONOMICO		6.1.2 PORCENTAJE			
Materia Económica (Departamental)					
		TOTAL %			
6.2.1 APLICACION DE RIEGO		6.2.2 DATOS DEL RIEGO		6.2.3 DISTANCIA PARCELA	
6. SIN INFORMACION		CAUDAL:		CANTIDAD GENERAL:	
7. NUNCA		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
8. COMUNAL		DEPENDENCIA:		PROLECCION GENERAL:	
9. OTRO - ESPECIFICAR		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
NOMBRE APLICACION:		PERCENTAJE RIEGO:		VIA DE ACCESO:	
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
7. CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOTE					
7.1 FORMA DE TERRENO		7.2 DRENAGE		7.3 CALIDAD DE SUELO	
0. SIN INFORMACION		1. SIN INFORMACION		CALIDAD DE SUELO	
1. REGULAR		1. NUNCA		PORCENTAJE	
2. IRREGULAR		2. REGULAR		%	
3. MUY IRREGULAR		3. MEDIANO		%	
		4. MAL DRENADO		%	
		5. BIEN DRENADO		100%	
7.4 ALTITUD		7.5 RELIEVO		7.6 TIPO DE SUELO	
1. Menor a 500 msl.		0. SIN INFORMACION		0. SIN INFORMACION	
2. De 501 a 1000 msl.		1. LLANURA PLANA		1. BESO	
3. De 1001 a 1500 msl.		2. HILERA-ONDULADA		2. CERCAJO	
4. Mas de 1500 msl.		3. DEPRECIADA		3. HUNDABLE	
7.6 ACTIVIDAD GEOMORFOLOGICA		4. MONTAÑOSO-ACC.		4. INESTABLE	
1. Muy Alto		5. INCLINADO >30%		5. NO URBANIZABLE	
2. Medio Alto		6. INCLINADO 0-30%		6. OTRO	
3. No Alto		TOTAL 100%		7.7 SENSIBLE	
				0. SIN INFORMACION	
				1. NUNCA	
				2. PALLA GEOLÓGICA LEVE	
				3. ZONA INUNDABLE <30%	
				4. ZONA DE RIZCAMIENTO LEVE	
				5. ZONA VOLCANICA	
				12. PALLA GEOLÓGICA MODERADA	
				14. PALLA GEOLÓGICA GRAVE	
				OTRO - ESPECIFICAR	



Ordenanza GADMM#08-2019

### 8. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

<b>8.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA DE ACCESO</b> Tipo: 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. CALZADO PERMANENTE 4. CALZADO TEMPORAL 5. OTRO	<b>8.2 SERVICIO INTERNET</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. SERVICIO PUBLICO 4. SERVICIO PRIVADO	<b>8.3 RED DE AGUAS CALIENTES</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. A CARGO DEL MUNICIPIO 4. PROVEEDORA 5. RED PUBLICA 6. OTRA	<b>8.4 REDUCCION DE RUIDOS</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. TIENE CASUAL 4. TIENE PERMANENTE
<b>8.5 VIALIDAD MATERIAL DE LA CALLE</b> 1. TIENE 2. NO TIENE CASUAL 3. NO TIENE PERMANENTE 4. ALMOYER 5. ALMOYER 6. ALMOYER 7. OTRO	<b>8.6 ANCHAMIENTO DE VIALIDAD</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. SERVICIO PUBLICO 4. SERVICIO PRIVADO 5. SERVICIO CASUAL 6. OTRO	<b>8.7 RED DE ENERGIAS ALTERNATIVAS</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. PLANTA PROPIA 4. RED PUBLICA	<b>8.8 AVISO DE CALLES</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. TIENE CASUAL 4. TIENE PERMANENTE

### 9. SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE

<b>9.1 SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. TIENE CASUAL 4. TIENE PERMANENTE	<b>9.2 SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. TIENE CASUAL 4. TIENE PERMANENTE	<b>9.3 SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE</b> 1. SIN INFORMACION 2. NO TIENE 3. TIENE CASUAL 4. TIENE PERMANENTE
---	---	---

### 10. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES

<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<b>NUMERO REGISTRO</b>	<b>FECHA DE ADSCRIPCION</b>
<b>PROPIEDAD VERTICAL</b>	<b>AREA</b>	<b>AREA</b>
<b>MATERIALES ESTRUCTURALES</b>	<b>MATERIALES ACABADOS</b>	<b>INSTALACIONES</b>
VIGAS COLUMNAS PAREDES CUBIERTA PISO PUERTAS TUBERIA PANELES PINTURA	PISO PUERTAS TUBERIA PANELES PINTURA	ELECTRICIDAD AGUA GAS TELEFONIA CABLE OTROS
<b>TOTAL PROP. EXCLUSIVA</b>	<b>TOTAL PROP. COMUNAL</b>	<b>TOTAL PH</b>

### CODIGOS A UTILIZAR

<b>MATERIALES DE CONSTRUCCION</b> 01 ACERO 02 ALUMINIO 03 CEMENTO 04 CEMENTO PORTLAND 05 CEMENTO PORTLAND 06 CEMENTO PORTLAND 07 CEMENTO PORTLAND 08 CEMENTO PORTLAND 09 CEMENTO PORTLAND 10 CEMENTO PORTLAND	<b>ELECTRICOS</b> 11 ALAMBRE 12 ALAMBRE 13 ALAMBRE 14 ALAMBRE 15 ALAMBRE 16 ALAMBRE 17 ALAMBRE 18 ALAMBRE 19 ALAMBRE 20 ALAMBRE	<b>ACABADOS</b> 21 ALUMINIO 22 ALUMINIO 23 ALUMINIO 24 ALUMINIO 25 ALUMINIO 26 ALUMINIO 27 ALUMINIO 28 ALUMINIO 29 ALUMINIO 30 ALUMINIO	<b>ESPECIALES</b> 31 ALUMINIO 32 ALUMINIO 33 ALUMINIO 34 ALUMINIO 35 ALUMINIO 36 ALUMINIO 37 ALUMINIO 38 ALUMINIO 39 ALUMINIO 40 ALUMINIO
---	---	---	---





## 11. UBICACION Y PLANO DEL PREDIO

ESCALA: 1:10000

UBICACION DEL PREDIO

12. SEMOVIENTES		13. MAQUINARIA		
DESCRIPCION	Cantidad	DESCRIPCION	Cantidad	Marca

### 14. OBSERVACIONES

### 15. RESPONSABLES: (de Encuesta, Control y Procesamiento)

CONTROL DE OFICINA:	CONTROL DE CAMPO:	ENCUESTADO POR:	CONTROLADO POR:
FECHA: <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/>	FECHA: <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/>	FECHA: <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/>	FECHA: <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/> / <input style="width: 20px;" type="text"/>

ENCUESTADO POR:

FECHA:

de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_



ALCALDIA DE MILAGRO



Ordenanza GADMM#08-2019

ANEXO 2: MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL

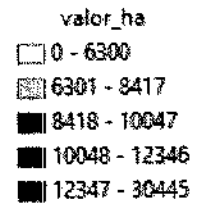
NOMBRE DE LA COBERTURA	MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN MILAGRO											
	0910_ZAH01		0910_ZAH02		0910_ZAH03		0910_ZAH04		0910_ZAH05		0910_ZAH06	
	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	8100	0.81	8000	0.80	8000	0.80	8000	0.80	8000	0.80	8000	0.80
FRUTALES SEMIPERMANENTES	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42
FORESTAL DIVERSOS USOS	6700	0.67	6500	0.65	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68
ÁREA CONSTRUIDA	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87
HUERTA	11300	1.13	9900	0.99	11300	1.13	11300	1.13	11300	1.13	11300	1.13
CAFÉ	9900	0.99	10300	1.03	10300	1.03	12500	1.25	11300	1.13	9000	0.90
OTRAS ÁREAS	10500	1.05	11000	1.10	10500	1.05	10500	1.05	11000	1.10	11000	1.10
CAÑA DE AZÚCAR	10300	1.03	0	0	10300	1.03	10300	1.03	11000	1.10	12100	1.21
FLOR SIN PROTECCIÓN	5000	0.50	0	0	0	0	0	0	8000	0.80	8000	0.80
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40
VEGETACIÓN NATURAL	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40	4000	0.40
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	12100	1.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87
FRUTALES PERMANENTES	11400	1.14	11000	1.10	11600	1.16	11600	1.16	11600	1.16	12000	1.20
BANANO	11000	1.10	11000	1.10	11400	1.14	11400	1.14	12000	1.20	13100	1.31
CONIFERAS MADERABLES	11300	1.13	10000	1.00	11400	1.14	11400	1.14	12000	1.20	13100	1.31
CACAO	8700	0.87	8800	0.88	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87
ARROZ	6800	0.68	6300	0.63	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68
CICLO CORTO	6300	0.63	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68
PISCICULTA	5300	0.53	5300	0.53	5300	0.53	5300	0.53	5300	0.53	5300	0.53
FORESTAL MADERABLE	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42	4200	0.42
FORESTAL NO COMERCIALES	6800	0.68	6300	0.63	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68	6800	0.68
PASTOS	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87
TABACO	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87	8700	0.87



*[Firma]*



ANEXO 3







**ALCALDIA DE MILAGRO**



Ordenanza GADMM#08-2019

**ANEXO 4. TABLA DE VALOR POR METRO CUADRADO DEL CANTÓN LOTES INFERIOR IGUAL A MEDIA CUADRA**

SUPERFICIE DEL PREDIO (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1	250,00	6	5,22	6,00	1305
250,01	500,00	5,22	4,54	1305,05	2270
500,01	750,00	4,54	3,95	2270,05	2962,5
750,01	1000,00	3,95	3,44	2962,54	3440
1000,01	1500,00	3,44	2,99	3440,03	4485
1500,01	2000,00	2,99	2,6	4485,03	5200
2000,01	2500,00	2,6	2,26	5200,03	5650
2500,01	3000,00	2,26	1,97	5650,02	5910
3000,01	3528,00	1,97	1,71	5910,02	6032,88



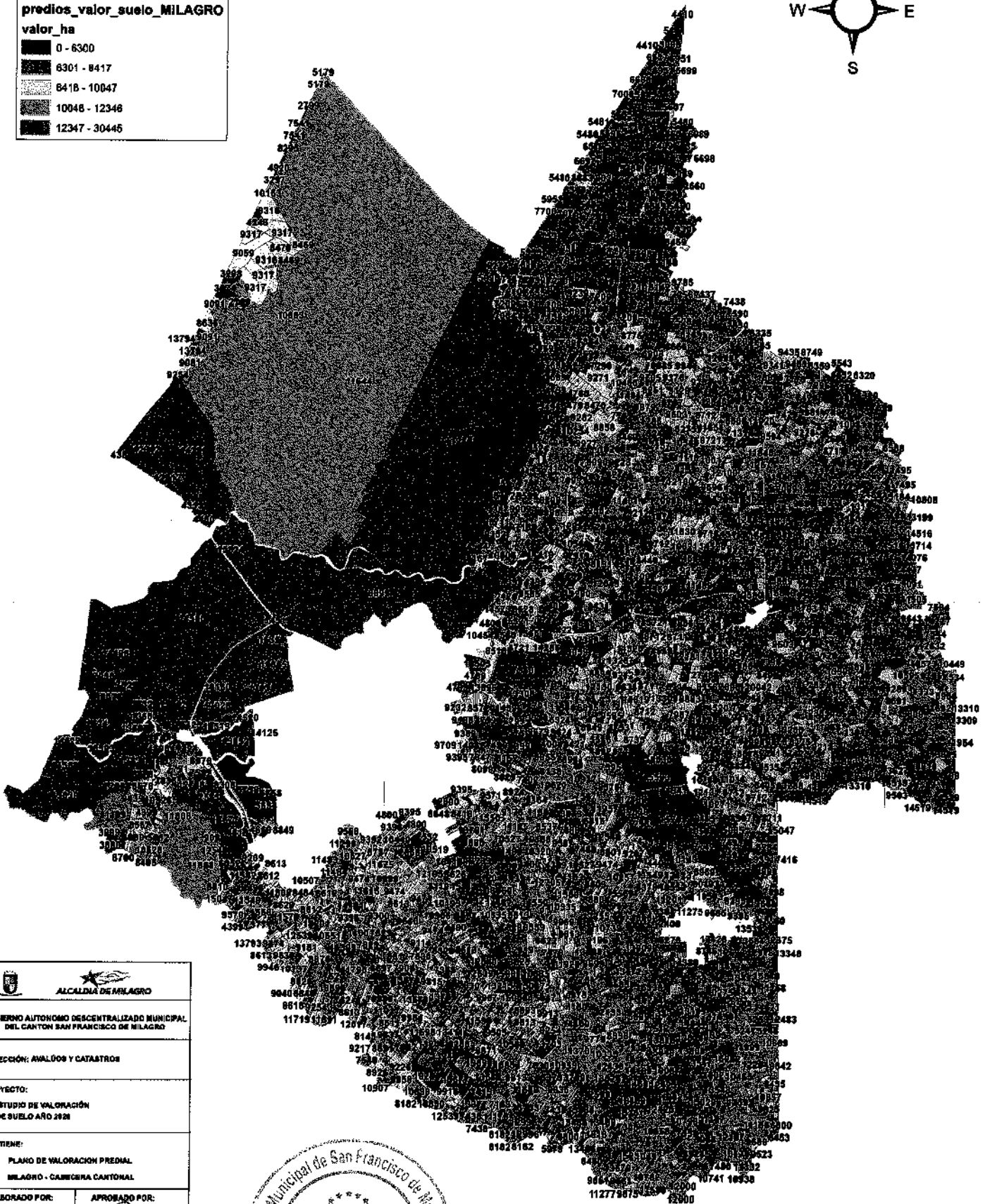
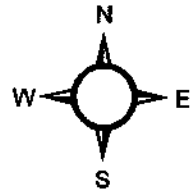
# MAPA VALOR DE SUELO AREA RURAL DEL CANTON MILAGRO

### DESCRIPCIÓN

predios\_valor\_suelo\_MILAGRO

valor\_ha

- 0 - 6300
- 6301 - 8417
- 8418 - 10047
- 10048 - 12348
- 12347 - 30445



ALCALDÍA DE MILAGRO		
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO		
DIRECCIÓN: AVALÚOS Y CATASTROS		
PROYECTO: ESTUDIO DE VALORACIÓN DE SUELO AÑO 2018		
CONTIENE: PLANO DE VALORACION PREDIAL MILAGRO - CÁMERA CANTONAL		
ELABORADO POR:	APROBADO POR:	
ING. LEONOR LARREA REB. TÉCNICO	ING. ALICIA DELGADO	
ESCALA:	FECHA:	HOJA:
1:32.332	DICIEMBRE 2018	1 / 1



9784400  
9777000  
9779000  
9783000  
9758000  
9768000  
9748000

9784400  
9777000  
9779000  
9783000  
9758000  
9768000  
9748000