



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La Ordenanza de catastro, aprobación del plano del valor del suelo urbano, los parámetros y factores de aumento o reducción del valor del suelo, la valoración de las edificaciones y demás construcciones y determinación de la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2022-2023 ; sirve de orientación y apoyo para regular las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

CONSIDERANDO:

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

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


Ordenanza GADMM #26-2021

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

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

Que, el Art. 270 *ibídem* establece 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 *ibídem* 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. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 426 de conformidad con *ibídem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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 *ibídem*, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el Art. 5 de conformidad con el código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, el Art. 87 y 88 *ibídem*, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de



otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 ibidem establece 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 Art. 147 COOTAD, en su, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece 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, siendo el gobierno central a través del ministerio responsable quien dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece 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. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades, reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor actualizado de la propiedad de acuerdo a la ley

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

Que, el Art. 561 ibídem; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización

**Ordenanza GADMM #26-2021**

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 Art.481 numeral 1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el Art. 11 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) prescribe Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, el Art. 90 íbidem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 100 íbidem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.



En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario

EXPIDE:

La “**ORDENANZA DE CATASTRO APROBACIÓN DEL PLANO VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO Y REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2022 -2023**”

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art.1 OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y determinación de la Tarifa de Impuesto predial del impuesto a la propiedad Urbana, para el bienio 2022 – 2023.

Art. 2 AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales (áreas urbanas) de las parroquias rurales y centros poblados urbanos, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón San Francisco de Milagro y la ordenanza de límites urbanos cantonales vigentes.

Art. 3 CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - 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. 4 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. 5 FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos.

Art. 6 DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.



La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

CAPITULO II DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACION CATASTRAL

Art. 7 PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón.

El Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio" La necesidad de cubrir la actualización del avalúo de un gran número de propiedades imponen la necesidad de un avalúo masivo, que permita lograr eficiencia, productividad, precisión y bajo costo.

El objetivo es el de estructurar los mecanismos técnicos para realizar la valoración masiva del suelo urbano, que implica: configurar mediante el método de comparación en sectores similares u homogéneos la valuación de terrenos que permita obtener técnica y sistemáticamente el precio comercial por metro cuadrado de terreno dentro del área urbana, obteniéndose sectores similares u homogéneos y con ello el plano del valor del suelo.

Otro mecanismo de actualización de una valoración masiva, para la obtención del valor individual de terrenos por predio, se lo realiza a partir de las características particulares de cada terreno en el área urbana, para lo cual se realiza el levantamiento de la información predial mediante el barrido censal.

En aplicación del art. 494 del COOTAD la dependencia de Avalúos, Catastros y Registros actualizará de forma permanente la información catastral de los lotes de forma individual, en virtud de la atención de las peticiones de trámites solicitudes de actualizaciones de catastros por transferencia de lotes, Certificados de Avalúos, levantamientos planimétricos, compras de excedentes, transferencia de lotes municipales, rectificaciones/ratificaciones/nulidad de actos administrativos, aprobación de fraccionamientos, urbanizaciones, particiones judiciales, extrajudiciales y otros actos, para los cuales se hace constar en los respectivos expedientes la documentación referida a la titularidad del dominio, informes de inspección, cartillas catastrales, informes técnicos y otros documentos según cada caso.

Art. 8 ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- Son de dos tipos:

a) **LA CODIFICACION 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:

La clave catastral urbano es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano y rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.



La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales:

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.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de PARROQUIA será a partir de 01(cero uno), si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 1 (uno). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de PARROQUIA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por VEINTE Y SIETE DIGITOS dígitos numéricos de los cuales DOS son para PROVINCIA, DOS para CANTÓN, DOS para PARROQUIA, UNO es para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y para el caso de propiedades se utilizan TRES dígitos para BLOQUE, TRES dígitos para PISO Y TRES para la identificación de UNIDAD.

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 predial y establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.



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

VER ANEXO 1

CAPITULO III DE LA VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. 9 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 de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

Art 10 DEL VALOR DEL SUELO URBANO.- El plano de valor del suelo 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. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio 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. **VER ANEXO 2**



GEOECONOMICAS: MILAGRO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, alta centralidad, uso comercial alto- residencial, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	325
2	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, alta centralidad, uso comercial medio- residencial, pendiente plana, consolidado, manzanas definidas	300
3	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial, consolidado, manzanas definidas	170
4	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial bajo, consolidado, manzanas definidas, eje comercial	170
5	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial alto-comercial, consolidado, manzanas definidas	160
6	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial medio-comercial, consolidado, manzanas definidas	150
7	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial medio-comercial, manzanas definidas	130
8	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial, manzanas definidas	120
9	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial bajo, consolidado, manzanas definidas	110
10	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial bajo, consolidado, manzanas definidas	105
11	basicos incompletos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, manz	95
12	basicos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-comercial bajo, consolidado, manzanas definidas	90
13	basicos incompletos y complementarios completos, buena accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, manz	80
14	basicos incompletos, complementarios completos, mediana accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidacion	76
15	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media,	75
16	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en consolidacion	70
17	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en consolidacion	40



GEOECONOMICAS: MILAGRO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
18	SIN SERVICIOS basicos ni complementarios, mala accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidació	40
19	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en	35
20	SIN SERVICIOS basicos ni complementarios, mala accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidación	33
21	basicos y complementarios incompletos, regular accesibilidad, baja centralidad, uso del suelo agricola residencial, en	32
22	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en	31
23	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en	30
24	SIN SERVICIOS basicos ni complementarios, mala accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidación	25
25	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo agricola	18
26	Ciudadela Luz María	17
27	sin servicios basicos ni complementarios, mala accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidación	15
28	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, en	15
29	basicos y complementarios incompletos, regular accesibilidad, baja centralidad, uso del suelo agricola residencial, en	15
30	Ciudadela San Carlos	15
31	Ciudadela La Chontilla	14
32	SIN SERVICIOS basicos ni complementarios, mala accesibilidad, baja centralidad, sin uso o uso agricola, en consolidación	14
33	Ciudadela Alborada	14
34	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial-	12
35	Lotizaciones de uso mixto	10
36	basicos incompletos y complementarios completos, regular accesibilidad, centralidad media, uso del suelo residencial, pen	10
37	Ciudadela Voluntad de Dios	10
38	franja de seguridad del río	0



GEOECONOMICAS: ROBERTO ASTUDILLO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD	90
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD	60
3	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, ACCESIBILIDAD MEDIA	50
4	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MALA ACCESIBILIDAD	29
5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD	18

GEOECONOMICAS: MARISCAL SUCRE		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ALTA CENTRALIDAD, USO RESIDENCIAL COMERCIAL	55
2	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIA, USO RESIDENCIAL	40
3	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, REGULAR ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIA, USO RESIDENCIAL COMERCIAL	33
4	BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, ALTA CENTRALIDAD, USO DEL SUELO CULTO, EDUCATIVO, CULTURAL Y OTROS	27
5	BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, REGULAR ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIA, USO RESIDENCIAL	17
6	BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, REGULAR ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIA, USO DEL SUELO RESIDENCIAL	9

GEOECONOMICAS: CINCO DE JUNIO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL	25
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, REGULAR ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL	21
3	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO AGRICOLA	20
4	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, USO AGRICOLA	14



GEOECONOMICAS: PARAISO DEL CHOBO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, SIN ALCANTARILLADO, CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, BUENA ACCESIBILIDAD ,MANZANAS DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL	15

GEOECONOMICAS: SANTA ROSA DEL CHOBO		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD	30
2	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS ACCESIBILIDAD REGULAR	25
3	SERVICIOS BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD	22
4	SERVICIOS BASICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS	16
5	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD	12

GEOECONOMICAS: CARRIZAL		
NUM ZON	DESCRIPCION	VALOR M2
1	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, MUY BUENA ACCESIBILIDAD, USO	48
2	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL	39
3	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, REGULAR ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL	22
4	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS NO TIENE, MALA ACCESIBILIDAD, USO AGRICOLA	15
5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, USO AGRICOLA	13



GEOECONOMICAS: VENECIA		
NUM ZONA	DESCRIPCION	VALOR M2
1	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO COMERCIAL RESIDENCIAL	60
2	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, ACCESIBILIDAD REGULAR, USO RESIDENCIAL	42
3	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL	33
4	NO DISPONE SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, MALA ACCESIBILIDAD, USO AGRICOLA	20

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor por sectores homogéneos.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, 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, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

a. Factor de Localización (Floc):

FACTOR POR LOCALIZACIÓN	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
Esquinero	1.15
En cabecera	1.10
Intermedio	1.00
En L	1.00
En T	1.00
En cruz	1.10
Manzanero	1.05
Triangular	0.95
En callejón	0.90
Interior	0.70



b. Factor de Topografía (F_{top}):

FACTOR POR TOPOGRAFIA	
TOPOGRAFIA	FACTOR
Inclinado ascendente	0.90
Inclinado descendente	0.90
Plano	1.00

c. Factor Forma del terreno (F_{for}):

FACTOR DE FORMA	
FORMA	FACTOR
Regular	1.00
Irregular	0.80
Muy irregular	0.65

d. Factor ocupación del lote (F_{ocl}):

OCUPACION DEL LOTE	
OCUPACION	FACTOR
Edificado	1.00
En construcción	0.90
No edificado	0.85

e. Factor Frente (F_{fre}):

Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana, nos acogeremos a la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), muy usada en algunas municipalidades del País.

$$0.84 \left(\frac{Fa}{2} \right) < Ffre = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25}$$

Donde:

- Ffre= Factor frente
- Fa= Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo
- Ft= Frente del Lote de la muestra
- 0.25= Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada o dos veces la raíz cuadrada.

Particularidades:

1.- cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84.



- 2.- cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19.
- 3.- el factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

f. Factor Fondo (Ffon):

Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$0.80 < Ffon = \left(\frac{Fot}{Fx} \right)^{0.5}$$

Donde:

- Ffon = factor fondo.
- Fot= fondo relativo/equivalente de la muestra
- Fx= fondo del lote a evaluar (lote tipo)
- 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada

Particularidades

- 1.- El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80. siempre y cuando el fondo a evaluarse sea menor al determinado como tipo
- 2.- Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas tipo determinadas en el PUGs, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula: El Sirec actualmente calcula fondo relativo a todos los lotes.

$$\frac{Pe}{S}$$

Donde:

- Pe = Fondo equivalente
- S = Área del Lote
- F = Frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, señalada en este modelo.

g. Factor Tamaño (Ftam)

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área.

$$ht < Ftam = \left(\frac{0.25 * St}{Sa} \right) + 0.75$$

Donde:

- Ftam= Factor Tamaño.
- St= Área del lote tipo.
- Sa= Área del lote a evaluar.
- ht= índice condicional para lotes cuya área es superior a lo estipulado en el PUGs, bajo la siguiente tabla



Detalle	Índice (ht)
St =< 5000 m2	0.75
St>=5000.01 m2	0.20

Para calcular el valor individual del suelo se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vs = \frac{A * Vz_g * (F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{loc} + F_{top} + F_{ocl}) * F_{for} * F_{tam}}{7}$$

7

Dónde

- Vs = Valor de suelo o Avalúo Catastral del predio
- A = Área del terreno
- Vzg = Valor Zona Geoeconómica
- Ffre = Factor frente
- Ffon = Factor fondo
- Ftam = Factor tamaño
- Ffor = Factor por forma del terreno
- Floc = Factor por localización
- Ftop = Factor por topografía
- Focl = Factor por ocupación de lote

Art. 11.- PREDIOS INMERSOS EN DOS ZONAS DE VALOR DE SUELO.- En caso de que los linderos de un lote se encuentren inmersos entre dos o más zonas de valor del suelo, se considerará para el avalúo del suelo, la zona de valor de metro cuadrado en donde quede la mayor proporción del solar, a excepción de los lotes que colindan con las vías de las arteriales Vía a Naranjito-Milagro, Vía Km 26 (Virgen de Fátima) -Milagro, Vía a Mariscal Sucre, así como en corredores comerciales, en cuyos casos se tomará el valor del suelo del área que colinde con dicha vía.

Art. 12.- DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.- 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.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, instalaciones eléctricas. Otras inversiones o instalaciones especiales: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



CATEGORIA	DESCRIPCION	UNID	VALOR
ESTRUCTURA	mamposteria soportante	m2	67.04
	acero	m2	80.35
	caña guadua	m2	4.47
	hormigon armado	m2	79.93
	madera comun	m2	27.50
	metal y hormigón	m2	104.40
	madera y hormigón	m2	79.52
	pilotaje de hormigon armado	m2	443.51
PAREDES	no tiene		0.00
	adobe	m2	9.51
	bahareque	m2	14.62
	bloque	m2	21.73
	caña guadua	m2	7.32
	ladrillo	m2	18.82
	gypsum	m2	16.60
	hormigon prefabricado	m2	76.22
	madera común	m2	24.00
	madera procesada fina	m2	31.96
	malla	m2	9.53
	lona	m2	7.00
	pedra	m2	28.00
tapial	m2	9.51	
CUBIERTA	no tiene		0.00
	acero	m2	37.87
	asbesto cemento	m2	28.14
	caña guadua	m2	7.00
	chova	m2	16.42
	hierro	m2	44.32
	losa hormigon armado	m2	90.00
	madera común	m2	24.00
	madera procesada fina	m2	50.29
	palma, paja	m2	8.48
	polycarbonato	m2	52.68
	steel panel	m2	36.14
	teja	m2	28.54
	zinc	m2	14.42
PISO	no tiene		0.00
	encementado	m2	13.68
	porcelanato	m2	39.19
	ceramica	m2	26.45
	marmol	m2	51.29
	duela procesada	m2	47.06
	parquet	m2	22.60
	madera común	m2	30.60
	resina epoxicos	m2	16.07
	pintura de alto trafico	m2	13.30
	vinil	m2	13.49

CATEGORIA	DESCRIPCION	UNID	VALOR
REVESTIMIE NTO DE PARED	no tiene		0.00
	calciminas	m2	6.03
	pintura de caucho	m2	3.47
	pintura esmalte	m2	5.34
	graniplast	m2	16.34
	alucobond	m2	55.00
	ceramica	m2	17.45
	fachaleta	m2	33.64
	laca	m2	10.34
	arena cemento	m2	13.68
TUMBADO	no tiene		0.00
	caña enlucida	m2	9.96
	fibra mineral	m2	13.28
	gypsum	m2	16.60
	madera procesada fina	m2	34.55
	madera triplex	m2	22.68
	malla enlucida	m2	11.00
arena cemento	m2	13.68	
VENTANAS	no tiene		0.00
	aluminio	m2	48.64
	caña	m2	3.89
	hierro	m2	29.19
	madera común	m2	24.00
VIDRIOS	madera procesada fina	m2	34.55
	plastico preformado	m2	45.40
	no tiene		0.00
	malla	m2	9.53
	vidrio común	m2	9.26
	vidrio templado	m2	18.90
PUERTAS	vidrio catedral	m2	12.15
	no tiene		0.00
	aluminio vidrio	unidad	94.85
	hierro / metálica	unidad	70.55
	madera panelada	unidad	120.00
	madera entamborada	unidad	180.00
	metaliza enrollable	unidad	52.00
	plastico preformado	unidad	22.90
	tol	unidad	107.54
	vidrio templado	unidad	18.90
caña	unidad	25.32	
malla	unidad	29.00	
INSTALACIONES ELECTRICAS	superpuertas	m2	25.00
	empotradas	m2	60.97
INSTALACIONES SANITARIAS	num baños completos	unidad	483.92
	num medio baños	unidad	351.61

Art 13.- DEL METODO DE REPOSICION.- Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación.

Para poder determinar los valores actualizados de las edificaciones se tiene que investigar y determinar los sistemas constructivos (tipos o modelo) que reflejen las diferentes combinaciones de materiales dentro de la ciudad.

a) Depreciación por vida útil y porcentaje residual

La depreciación por la edad, estará íntimamente relacionada por la depreciación por estado de conservación en consideración de que dos construcciones de la misma edad, que tendrían la



misma depreciación física, pueden tener diferente estado de conservación, aspectos que se tomarán en cuenta para la valoración.

La vida útil de la construcción es el tiempo que se estima durará, en función de la calidad de los materiales con que ha sido construida.

La vida residual de las edificaciones será el porcentaje no despreciable o residual, aquel que ya no puede disminuir o que se puede rescatar al final de la vida útil de los materiales.

VIDA ÚTIL DE LOS MATERIALES Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES		
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL
Hormigón Armado	casas	55
Metálico	casas	55
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	casas	40
Muro Portante (Adobe/Tapial)	casas	30
Madera	casas	30
Piedra	casas	30
Caña Guadúa	casas	10
Cercha Porticada	casas	20

Para determinar la depreciación por la edad de la construcción, se utilizará el método de la **línea recta**, considerando a la depreciación como función lineal de la edad de la edificación con variación uniforme a lo largo de su vida útil.

La expresión matemática a utilizarse será:

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

Donde:

- De = % de la Edad
- EsCs = Edad de la Construcción
- Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante se vinculará con el estado de la construcción en intervalos de 2 años o de 5 años de acuerdo a los intereses de la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD.

b) Factor de depreciación por estado de conservación de las construcciones

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes: **muy bueno** es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible y exteriorizan un excelente mantenimiento; **bueno** es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible; **regular** aquella que presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta; **malo** a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.



TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Determinación del Factor DEP

Es el término que relaciona el porcentaje de la edad definido por el método de la línea recta y el estado de conservación de la construcción.

Para determinar el Factor (DEP) de depreciación se aplicará la combinación del porcentaje de la edad y el estado de conservación según la tabla de coeficientes por % de Edad y Estado de Conservación y Mantenimiento de Fitto Corvini que han sido ajustadas para la realidad nacional y al presente estudio

FACTOR DEP TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57,00
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61



Ordenanza GADMM #26-2021

32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x≤72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<x≤74	64,38	65,28	70,83	83,12
74<x≤76	66,88	67,71	72,87	84,30
76<x≤78	69,42	70,19	74,95	85,50
78<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x≤82	74,62	75,26	79,21	87,97
82<x≤84	77,48	77,85	81,39	89,23
84<x≤86	79,98	80,48	83,60	90,51
86<x≤88	82,72	83,16	85,85	91,81
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Se aplicarán las siguientes condiciones:

- ✓ Para efectos de la valoración, el valor residual de las construcciones no será inferior al 30% del valor asignado como nuevo, cuando su estado de conservación sea Muy Bueno, Bueno o Regular.
- ✓ Cuando el estado de conservación sea Malo el valor residual será el 10%, resultado de la aplicación de la fórmula y realizar el cálculo correspondiente,

c) Factores de Corrección



Uso de la Unidad Constructiva

OCUPACIÓN DEL PISO O BLOQUE (USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS)		
CATEGORÍA	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
Información no disponible	No tiene	1,00
Industrial	Género de edificio o espacio que interviene en el proceso de distribución de una mercancía, desde el productor hasta el consumidor. Galpón comercial/bodega comercial/bodega industrial (cercha porticada y otras estructuras). Por ejemplo: ensambladoras, textiles, industria metal mecánica, industria, fábricas	1,25
Comercial	Son edificaciones planificadas y en donde se desarrollan actividades de intercambio y consumo de bienes y servicios: Centros comerciales, restaurantes, mercado, lavadora de autos, almacén/comercio menor/local, gasolineras, comercio especializado temático (farmacias, supermercados, ferreterías y centro de abastos, entre otros).	1,15
De Servicios	Asistencia Social, bancos, financieros, cooperativas, hostales, hosterías, hoteles, moteles, retén policial, UPC, conventos, iglesias, capillas, sala de culto, cementerios, funerarias, terminal terrestre	1,10
Residencial	viviendas, Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
Residencial (Interés Social)	Baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
De Equipamiento	Centro de Asistencia Social, batería sanitaria, planta de tratamiento de agua, auditorio, aula, centro cultural, dispensario médico, centro de salud, hospital, baños sauna-turco, gimnasio, museo, sala de cine, escenario deportivo cubierto, piscina cubierta, estación de bomberos, reclusorio.	1,10
Agropecuario	Agrícola- Agropecuario: Caballeriza, establo, sala de ordeño, plantel avícola, porqueriza.	0,90
Forestal	Invernaderos, Viveros	0,90



Acuícola	Piscinas de trucha, tilapia; camarónicas	1,05
Protección Ecológica	Reservas	1,00
Múltiple		1,00

Condición física

CONDICION FISICA		
Num	DETALLE	FACTOR
0	no tiene	0
1	Abandonado*	0,2
2	en acabados	0,92
3	en estructura	0,6
4	reconstruida	1
5	sin modificaciones	1
6	Terminada	1

Al término abandonado se refiere a las edificaciones no habitables o muy deterioradas

Para obtener el avalúo actual de la edificación se mantiene la siguiente expresión matemática:

$$Vc = A * Vr * Fcor$$

Donde,

- Vc= Avalúo de la construcción
- A = Área de la construcción en m²
- Vr = Valor unitario en USD/ m² de la construcción nueva
- Fcor = Factor de corrección de la construcción (factor uso, etapa de la construcción y depreciación)

El factor de corrección de la construcción cubierta, corresponde a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Fcor = fus * fcf * fdep$$

Donde:

- Fcor= Factor de corrección de la construcción
- fus= Factor de uso
- fcf= Factor de avance de la obra según la etapa de construcción
- fdep= Factor de depreciación de la construcción

$$fdep = (R + (1 - R) (1 - D))$$

Donde,

- fdep = factor de depreciación de la construcción
- R = porcentaje no depreciable (el residuo, es decir, la parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)
- 1 - R = porcentaje depreciable
- 1 - D = porcentaje que se aplica por depreciación



Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán avaluadas en función del área privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de los adicionales constructivos, en función de la alícuota calculada que tenga cada predio.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal, ya sea en desarrollo horizontal, vertical o mixto, es:

$$Aph = Avc + Aac + Aesp$$

Donde:

Aph =	avalúo de la construcción en propiedad horizontal
Avc =	Avalúo de la construcción privada + Avalúo de la construcción comunal cubierta, especial, abierta y comunales, de acuerdo a la alícuota del predio)
Aac =	Avalúo de adicionales constructivos privados +Avalúo de adicionales constructivos comunal (de acuerdo a la alícuota del predio)
Aesp =	Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo a la alícuota del predio)

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO E IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 14 NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Art. 15 OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 16 SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Art. 17 SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 18 HECHO GENERADOR. - El catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:



- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 19 DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 20 IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 21 IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Este impuesto es de exclusiva financiación municipal de conformidad a lo establecido en el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El artículo 504, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil (5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. ADI

Art. 22 TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Para la determinación del impuesto para el cobro las municipalidades, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinaran el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente según el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2022- 2023 será la siguiente:

TABLA. - TARIFA A APLICAR BIENIO 2022 - 2023

RANGO DE EVALUOS EN			TARIFA POR MIL	PORCENTAJE
0.00	a	8,850.00	0,32	0,00032 %
8,850.01	a	25,000.00	0,56	0,00056 %
25,000.01	a	50,000.00	0,72	0,00072 %
50,000.01	a	100,000.00	0,85	0,00085 %
100,000.01	a	500,000.00	0,98	0,00098 %
500.000.01	a	1,000,000.00	1,11	0,00111 %
1,000,000.01	a	en adelante	1,24	0,0024 %

Cuando el propietario posea varios predios, se sumarán los avalúos a efecto de establecer la tarifa conforme la tabla de rangos de avalúos.



Art. 23 TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrará los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio anual es de \$1.00 por cada unidad Predial.

Art. 24 RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 25 IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

Para los contribuyentes comprendidos en la letra **b)**, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación

Art. 26 ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

CAPÍTULO V

EMISION DE TITULOS Y PAGO

Art. 27 EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 28 ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:



FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 29 NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

CAPÍTULO VI

EXENCIONES, DEDUCCIONES, ESTIMULOS TRIBUTARIOS, INTERESES Y LIQUIDACION

Art. 30 LOTES UBICADOS EN ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 31 DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Art. 32 REBAJAS AL VALOR DEL TITULO POR DISCAPACIDAD. - La ley orgánica de discapacidades en su artículo 75 en lo relacionado al Impuesto predial establece que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del



cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Art. 33 ESTIMULOS TRIBUTARIOS. - En Aplicación del Art. 498 del COOTAD y con el objeto de fomentar el desarrollo de actividades agro-productivas del cantón, se considerarán las deducciones tributarias por concepto de impuesto predial urbano a los propietarios de lotes ubicados que a pesar de estar ubicados dentro de los límites urbanos determinados por la ley y legislación local vigente, con superficies superiores a 1 hectárea que posean vocación agrícola y se encuentren en producción ya sea agrícola, forestal, ganadera, pecuaria, avícola y acuícola, acorde a lo detallado a continuación:

TABLA DE DEDUCCIONES TRIBUTARIAS PARA LOTES URBANOS CON VOCACIÓN AGRÍCOLA Y EN ESTADO DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA/AGROPECUARIA

Área	Deducción Tributaria por vocación Agrícola - Turística	Deducción Adicional por producción Agrícola/Agropecuaria
Lotes mayores a 9.000 m ²	25% del valor emitido por concepto de impuesto predial	25% del valor emitido por concepto de impuesto predial

Art. 34 SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal

Art. 35 SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 36 INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 37 LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 38 LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

**CAPÍTULO V****RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Art. 39 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 Dependencia de Avalúes, 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. 40 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. 41 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.

Art. 42 CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La dependencia de Avalúos, Catastros y Registros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

Art 43. - 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/o de valoración de la propiedad Urbana cada bienio o de forma permanente, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 44 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. 45 DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

ART 46 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 2022-2023.

**TRANSITORIA**

ART 47 VALORES DE SUELO PROVISIONALES. - Los lotes que formen parte de urbanizaciones aprobadas previo a la presente ordenanza ubicadas en zonas de expansión urbana, asumirán el valor del metro cuadrado de la zona de valor geoeconómica urbana con características similares a la misma.

ART 48 DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO POR MODIFICACIÓN DE LIMITE URBANO. - Acorde a lo establecido en la Ordenanza GADMM # 19-2021 “Ordenanza que pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2025 y su correspondiente Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021-2033 del Cantón San Francisco de Milagro”, publicada en la Gaceta Oficial # 12 del 27 de mayo de 2021, los predios rurales que se incorporan al área urbana, por un lapso de dos años se les cobrará el mismo valor de impuesto predial que cancelaba antes del cambio de uso de suelo de rural a urbano, este beneficio y su vigencia será socializado con los propietarios de los lotes.

Dada y firmada en la ciudad de Milagro, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

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

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL (E)

CERTIFICO.- Que la “**ORDENANZA DE CATASTRO APROBACIÓN DEL PLANO VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO Y REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 23 y 29 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 29 de diciembre de 2021

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)



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 VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO Y REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, y dispongo su publicación en la Gaceta Oficial Municipal; y, en el dominio web institucional www.milagro.gob.ec, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, 30 de diciembre de 2021

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial Municipal; y, el dominio web institucional www.milagro.gob.ec, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA DE CATASTRO APROBACIÓN DEL PLANO VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO Y REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el treinta de diciembre del 2021. **LO CERTIFICO.**

Milagro, 30 de diciembre del 2021

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)



A N E X O 1



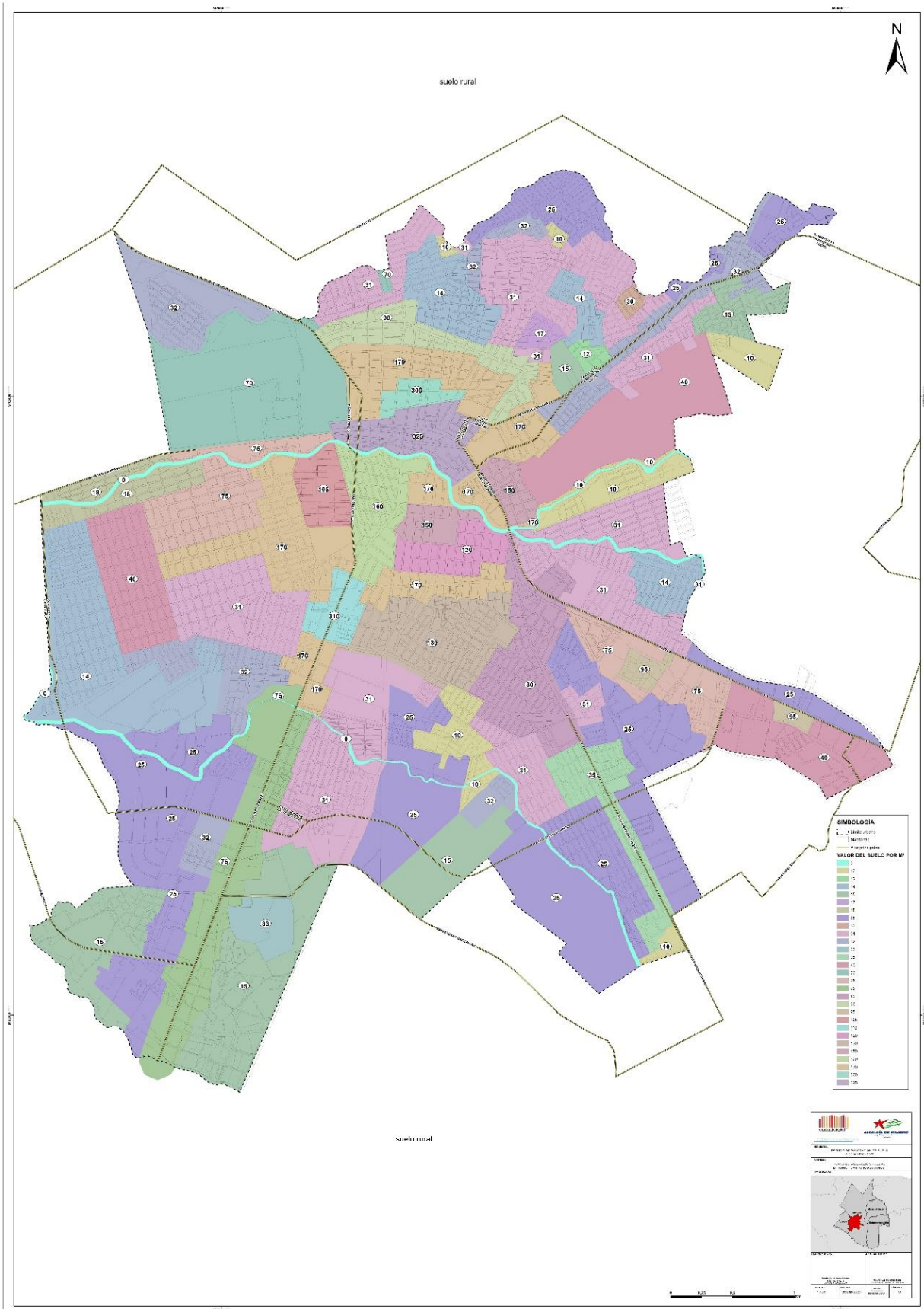
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL PREDIAL URBANA, MIGRACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DIGITAL PREDIAL RURAL Y SU IMPLEMENTACIÓN EN UN SISTEMA DE MANEJO CATASTRAL Y DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS DEL CANTÓN MILAGRO FICHA CATASTRAL URBANA											
1. Identificación - Ubicación											
1.1 TIPO DE PREDIO <input checked="" type="radio"/> Urbano <input type="radio"/> Rural		1.2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD <input type="radio"/> Unipropiedad <input type="radio"/> Propiedad Horizontal - PH			1.3 NOMENCLATURA URBANA						
1.4 CLAVE CATASTRAL: 09 10 50		1.5 PROPIEDAD HORIZONTAL - PH: Bloque, Piso, Unidad			1.6 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR						
Para Uso Exclusivo de Propiedades Horizontales											
Área Individual del Terreno		Área Común Del Terreno			Unidad Área		Área Individual Construida		Área Común Construida		
1.7 Dirección											
Código Vial		Tipo Vial	Mat. Vial	Nombre de vía			Frente		N° de Inmueble: N.1, N.2, N.3, N.4 Acces Princ.		
Código de Barrio		Nombre del Barrio									
2. Identificación Legal											
2.1 Propiedad o Posesión: Presenta Escritura <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO		Asentamiento de Hecho: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO			Conflicto: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO						
2.2 FORMA DE PROPIEDAD O POSESIÓN: <input type="radio"/> 0. ADJUDICACIÓN <input type="radio"/> 1. COMPRA-VENTA <input type="radio"/> 2. DONACIÓN <input type="radio"/> 3. HERENCIA <input type="radio"/> 4. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA <input type="radio"/> 5. PARTIÇÃO <input type="radio"/> 6. PERMUTA <input type="radio"/> 7. REMATE <input type="radio"/> 8. DERECHOS Y ACCIONES <input type="radio"/> 9. POSESIÓN <input type="radio"/> 10. POSESIÓN ANCESTRAL <input type="radio"/> 11. SIN POSESIONARIOS <input type="radio"/> 12. POSESIÓN EFECTIVA <input type="radio"/> 13. OTROS											
2.3 TIPO DE OCUPANTE: <input type="radio"/> 0. NATURAL <input type="radio"/> 1. JURÍDICO <input type="radio"/> 2. SIN INFORMACIÓN PERSONERÍA JURÍDICA: <input type="radio"/> 0. PÚBLICO <input type="radio"/> 1. PRIVADO											
2.4 Persona Natural											
Tipo Doc. Identificación		Est. Civil	Fecha Nacimiento		Precio Compra	Discapacidad: Nro Carnet, Porcentaje, Tipo		El Propietario es Fallecido: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO			
N° de Identificación		Apellidos		Nombres		Telefono		Email			
Conyuge/Conviviente											
Tipo Doc. Identificación		Est. Civil	Fecha Nacimiento		Precio Compra	Discapacidad: Nro Carnet, Porcentaje, Tipo		El Propietario es Fallecido: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO			
N° de Identificación		Apellidos		Nombres		Telefono		Email			
2.5 Persona Juridica											
Tipo Doc. Identificación		Número de Identificación									
Razón Social											
Nombre del Representante Legal				Tipo / Identificación		N° de Identificación					
2.6 Propietarios en Derechos y Acciones											
NOMBRES Y APELLIDOS DE COPROPIETARIOS		T. Doc.	N° de Identificación	% de Participación	Telf. Contacto	Correo Electronico		Tipo Doc. de Identificación: <input type="radio"/> 0. Cédula <input type="radio"/> 1. Pasaporte <input type="radio"/> 2. Cédula Antigua <input type="radio"/> 3. Ruc			
1											
2											
3											
4											
5											
2.7 Tenencia											
Tiene Titulo: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Area Terreno de Escritura			Unidad		Unidad de Medida: <input type="checkbox"/> 0. No tiene <input type="checkbox"/> 1. Metro Cuadrado <input type="checkbox"/> 2. Hectáreas <input type="checkbox"/> 3. Cudra <input type="checkbox"/> 4. Solar <input type="checkbox"/> 5. Leguas <input type="checkbox"/> 6. Acre				
Protocolización: Celebrado Ante		Provincia	Cantón	Notaría		Fecha					
Inscripción - Registro de la Propiedad											
Provincia		Cantón	Matrícula	Libro		Foja		Fecha			
Requiere Perfeccionamiento: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Años en Posesion:											
2.8 PROPIETARIO ANTERIOR - NOMBRES Y APELLIDOS		CÉDULA									
3. Caracterización del Predio											
3.1 Uso del Predio											
<input type="checkbox"/> 0. Info. No Disponible <input type="checkbox"/> 1. Industrial <input type="checkbox"/> 2. Comercial <input type="checkbox"/> 3. De Servicios <input type="checkbox"/> 4. Residencial		<input type="checkbox"/> 5. Residencial (Interés Social) <input type="checkbox"/> 6. De Equipamiento <input type="checkbox"/> 7. Agropecuario <input type="checkbox"/> 8. Forestal <input type="checkbox"/> 9. Acuicola		<input type="checkbox"/> 10. Protección Ecológica <input type="checkbox"/> 11. Múltiple <input type="checkbox"/> 12. Espacio Público <input type="checkbox"/> 13. Institucional Público <input type="checkbox"/> 14. Institucional Privada		<input type="checkbox"/> 14. Hidrocarburos <input type="checkbox"/> 15. Industrial <input type="checkbox"/> 16. Minero <input type="checkbox"/> 17. Pecuario <input type="checkbox"/> 18. Recreación y Deporte		<input type="checkbox"/> 19. Religioso <input type="checkbox"/> 20. Salud <input type="checkbox"/> 21. Seguridad <input type="checkbox"/> 22. Transporte <input type="checkbox"/> 23. Turismo		Otros: <input type="checkbox"/> 24. <input type="checkbox"/> 25. <input type="checkbox"/> 26.	
Lote en Conflicto: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Observación Lote en Conflicto									
3.2 Características del Predio											
ÁREA GRÁFICA DEL LOTE		Ocupación del Lote: <input type="checkbox"/> Edificada <input type="checkbox"/> En Construcción <input type="checkbox"/> No Edificada		Forma del Terreno: <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular <input type="checkbox"/> Muy Irregular		Topografía: <input type="checkbox"/> Inclinac. Ascendente <input type="checkbox"/> Inclinac. Descendente <input type="checkbox"/> Plano		Localización en la Manzana: <input type="radio"/> 0. No Tiene <input type="radio"/> 1. Espánero <input type="radio"/> 2. Cabecera <input type="radio"/> 3. Intermedio <input type="radio"/> 4. En L <input type="radio"/> 5. En T <input type="radio"/> 6. EN Cruz <input type="radio"/> 7. Manzanero <input type="radio"/> 8. Triangular <input type="radio"/> 9. En Callejón <input type="radio"/> 10. Interior			
Permiso de Construcción: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Numero de Permiso de Construcción									
3.3 Serv. Básicos e Inst. Espec. del Lote											
Sanitarias: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Red Pública <input type="checkbox"/> 2. Pozo séptico <input type="checkbox"/> 3. Pozo ciego <input type="checkbox"/> 4. Descarga a Cuerpos de Agua		Aguas Lluvias: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Red Pública <input type="checkbox"/> 2. Pozo séptico <input type="checkbox"/> 3. Pozo ciego <input type="checkbox"/> 4. Descarga a Cuerpos de Agua		Energía Eléctrica: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Red Pública <input type="checkbox"/> 2. Panel Solar <input type="checkbox"/> 3. Gener. Privado		Eliminación de Basura: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Carro Recolector <input type="checkbox"/> 2. La arrojan en depósitos o tachos públicos <input type="checkbox"/> 3. Lo arrojan a terreno baldío o Quebrada <input type="checkbox"/> 4. La Quemam <input type="checkbox"/> 5. La Entierran <input type="checkbox"/> 6. La arrojan al río, acequia o canal <input type="checkbox"/> 7. De otra forma		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Telefonía Fija <input type="checkbox"/> 2. Telefonía Móvil <input type="checkbox"/> 3. Telefonía Satelital <input type="checkbox"/> 4. Internet		Agua: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Red Pública <input type="checkbox"/> 2. Pozo <input type="checkbox"/> 3. Captación Río, vertiente <input type="checkbox"/> 4. Carro Repartidor <input type="checkbox"/> 5. Recolección Aguas Lluvias	
Aceras y Bordillos: <input type="checkbox"/> 0. No Tiene <input type="checkbox"/> 1. Aceras con Bordillo <input type="checkbox"/> 2. Solo Acera <input type="checkbox"/> 3. Solo Bordillo		Transporte Urbano: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO									



A N E X O 2

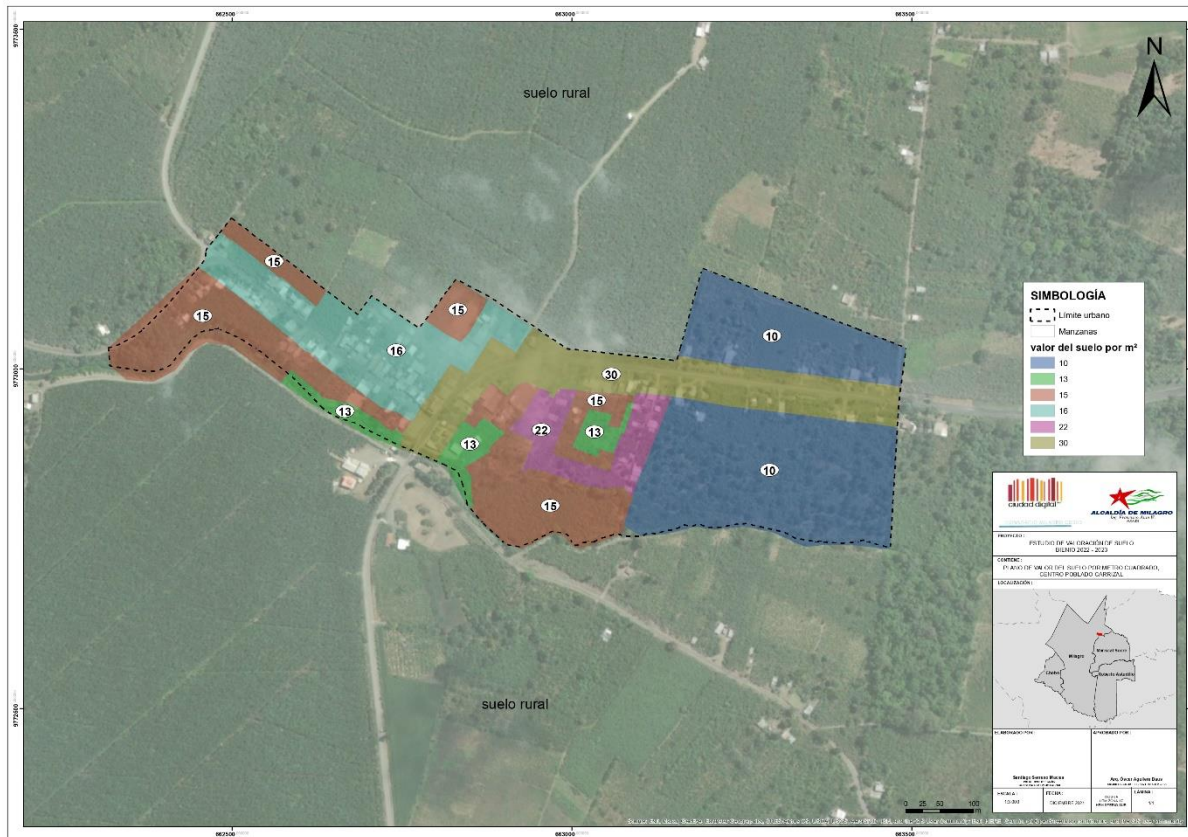


ZONA GEOECONÓMICA MILAGRO CABECERA CANTONAL



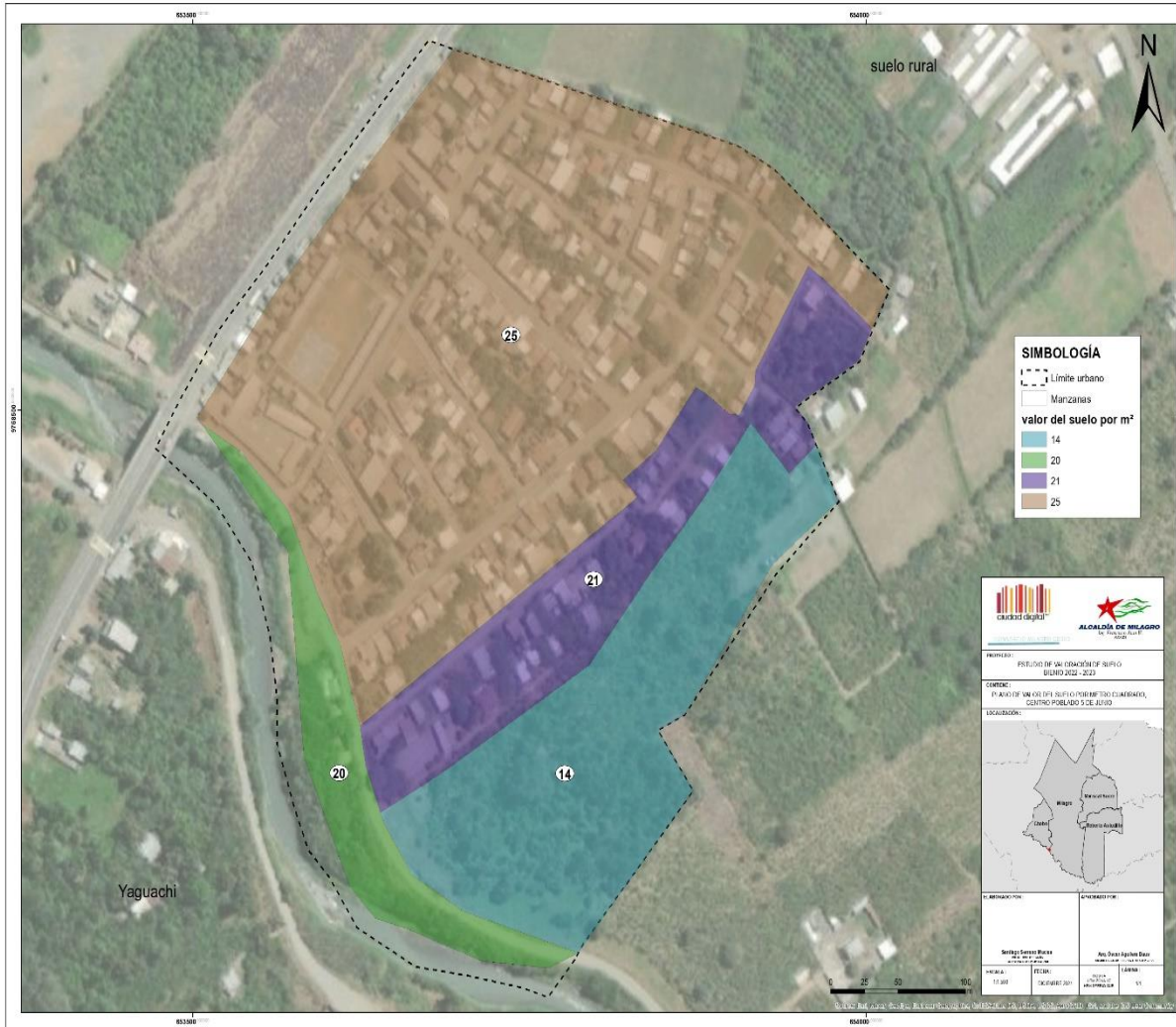


ZONA GEOECONÓMICA CARRIZAL



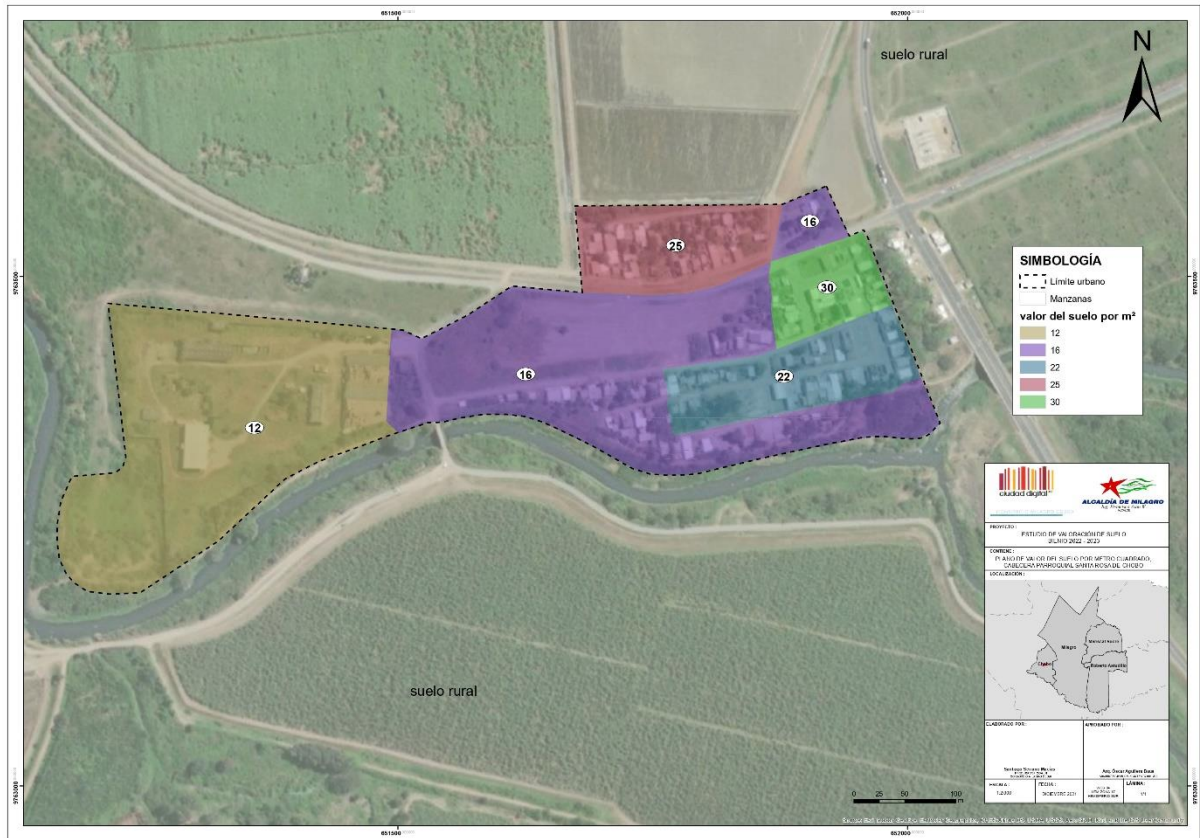


ZONA GEOECONÓMICA 5 DE JUNIO





ZONA GEOECONOMÍA SANTA ROSA DE CHOBO



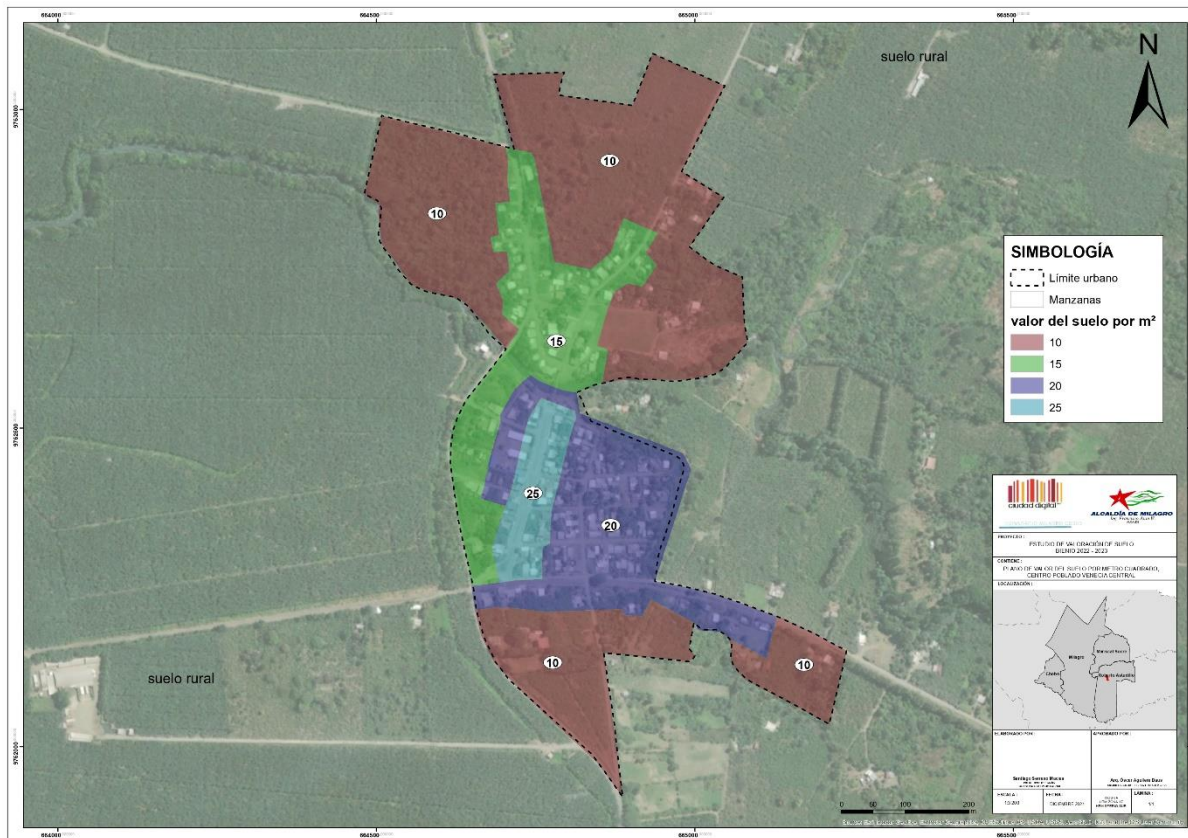


ZONA GEOECONÒMICA PARAISO DE CHOBO



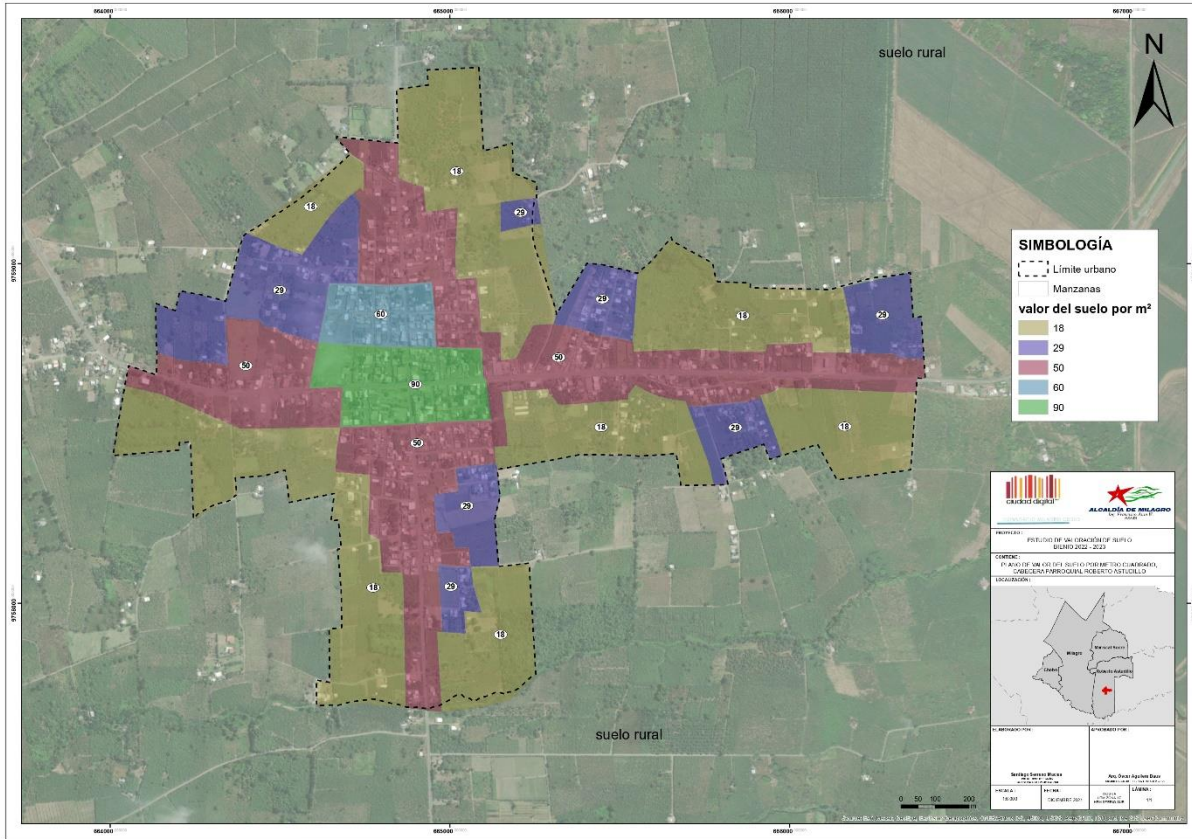


ZONA GEOECONÓMICA DE VENECIA





ZONA GEOECONÓMICA ROBERTO ASTUDILLO





ZONA GEOECONÓMICA MARISCAL SUCRE

