



*Cien Treinta y seis
(126)*

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

CONSIDERANDO:

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

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

Que, la Constitución de la república aprobada el 8 de octubre del 2008, en el Capítulo Cuarto, Régimen de competencias, establece en el Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: y en el numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), vigente desde el día martes 19 de octubre del 2010 establece en su Artículo 1.- Ámbito.- Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio; el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, el COOTAD, en el Capítulo III, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sección Primera, Naturaleza Jurídica, Sede y Funciones, establece en el Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: definiendo en el inciso: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el COOTAD, en la Sección Segunda, del Concejo Municipal, en su artículo 57, Atribuciones del Concejo municipal.- 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.

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

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

EXPIDE:

La siguiente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015".

Art. 1.- OBJETO.- El I. Concejo Cantonal de Milagro, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral urbano.

Art. 2.- DEFINICIONES.- A los efectos de esta ordenanza, denominase solar o lote la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio. A los solares o lotes en donde existe edificación se la conocerá como predio para efecto de esta ordenanza. Avalúo real es la suma del avalúo del solar con el avalúo de la construcción

Art. 3.- AMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicaran a los solares inmersos en el área urbana del cantón Milagro

Art. 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real del suelo y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios de acuerdo al art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que sirve de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.



Ordenanza GADMM # 17-2013

Concluido el proceso se notificara al propietario el valor del avalúo.

Art. 5.- DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- EL Catastro Predial Urbano es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria urbana, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastrales de acuerdo a:

5.1. Información jurídica.- Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión de bien inmueble, que constan respectivamente en la escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y en el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro del registro municipal del bien de su propiedad o patrimonio; si fuere el caso. Los datos legales forman parte de la información catastral predial.

Del título de dominio.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, por medio de títulos de propiedad, sean solares, predios individuales o condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el registro de la propiedad del cantón.

De propiedades sin título de dominio.- Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral, cuando se ha construido una edificación sobre solar o lote de propiedad de otra persona natural o jurídica.

Existe información jurídica y técnica sin título de dominio ingresada a la base de datos, cuando se ha levantado una edificación sobre solar de propiedad municipal, teniendo contrato de arriendo, debidamente inscrito en el libro de registro de propiedades municipales. Existe también información técnica ingresada en la base de datos, de edificaciones construidas sobre solar municipal que no tienen contrato de arriendo; situación que será legalizada a través de la Administración Municipal.

5.2. Información físico-técnica.- Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación de predio levantado, depuración de base de datos.

5.3. De la ficha predial urbana.- Es el documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo real; este sirve de base para el cálculo y determinación del impuesto predial urbano.

La información catastral levantada, empadronada que conforma la base de datos, se diseña de acuerdo con los requerimientos establecidos por la municipalidad, ficha que ha sido elaborada por la Dirección de Avalúos y Catastros que ha determinado la información que debe contener y que es la que ha continuación consta:

DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

FICHA CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS

<p>CÓDIGO CATASTRAL</p> <p>FORMA: RECTANGULAR M2: 1510 M3: 127 M4: 100 M5: 100</p> <p>CÓDIGO ANTERIOR: _____</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: _____</p>	<p>DIRECCIÓN DEL PREDIO</p> <p>PARROQUIA/DA LA LOTIZACIÓN/URBANIZACIÓN: _____ N°: _____</p> <p>CALLE: _____ ENTRE: _____</p> <p>COMPRIMEN LA CALLE Y LADO DEL NÚMERO: _____</p>	<p>DATOS DEL LOTE</p> <p>22 VALOR INM DEL SUELO: _____</p> <p>CARACTERÍSTICAS FORMALES DEL LOTE</p> <p>23 ÁREA: _____</p> <p>24 PERÍMETRO: _____</p> <p>25 NÚMERO DE FRENTES: _____</p> <p>26 NÚMERO DE LADOS: _____</p> <p>27 NÚMERO DE ÁNGULOS RECTOS: _____</p> <p>28 LONGITUD DE FRENTES: _____</p> <p>29 LONGITUD DE LADOS: _____</p>	<p>REDES Y SERVICIOS EN EL LOTE</p> <p>30 RED TELEFÓNICA: 1 <input type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE</p> <p>31 AGUA: 1 <input type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE</p> <p>32 ENERGÍA ELÉCTRICA: 1 <input type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE</p> <p>33 ALCANTARILLADO SANITARIO: 1 <input type="checkbox"/> NO TIENE 2 <input type="checkbox"/> POZO SÉPTICO 3 <input type="checkbox"/> RED PÚBLICA</p> <p>34 ALCANTARILLADO PLUVIAL: 1 <input type="checkbox"/> NO EXISTE 2 <input type="checkbox"/> SI EXISTE</p>	<p>USOS DEL PREDIO</p> <p>1 <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL 9 <input type="checkbox"/> RELIGIOSO</p> <p>2 <input type="checkbox"/> COMERCIAL 10 <input type="checkbox"/> OFICINA</p> <p>3 <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL 11 <input type="checkbox"/> PARQUEO</p> <p>4 <input type="checkbox"/> PÚBLICO 12 <input type="checkbox"/> RECREATIVO</p> <p>5 <input type="checkbox"/> SALUD 13 <input type="checkbox"/> TURÍSTICO</p> <p>6 <input type="checkbox"/> COMUNAL 14 <input type="checkbox"/> DEPORTIVO</p> <p>7 <input type="checkbox"/> EDUCACIONAL 15 <input type="checkbox"/> OTRO</p> <p>8 <input type="checkbox"/> MILITAR 16 <input type="checkbox"/> OTRO</p>	<p>CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PRINCIPAL</p> <p>1 <input type="checkbox"/> OTRO 1 <input type="checkbox"/> NO TIENE</p> <p>2 <input type="checkbox"/> CALLE SECUNDARIA 2 <input type="checkbox"/> SOLO BORDILLO</p> <p>3 <input type="checkbox"/> CALLE PRINCIPAL 3 <input type="checkbox"/> ACERA Y BORDILLO</p> <p>4 <input type="checkbox"/> CARRETERA</p> <p>1 <input type="checkbox"/> TIERRA 1 <input type="checkbox"/> LASTRE</p> <p>2 <input type="checkbox"/> PAVIMENTO/BOQUÍN 2 <input type="checkbox"/> HORMIGÓN/ASFALTO</p> <p>3 <input type="checkbox"/> PAVIMENTO/BOQUÍN 3 <input type="checkbox"/> HORMIGÓN/ASFALTO</p> <p>4 <input type="checkbox"/> HORMIGÓN/ASFALTO</p>	<p>NÚMERO DE BLOQUE EN EL LOTE</p> <p>1 <input type="checkbox"/> TERMINADOS 1 <input type="checkbox"/> _____</p> <p>2 <input type="checkbox"/> EN CONSTRUCCIÓN 2 <input type="checkbox"/> _____</p> <p>PERMISO DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>NO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> FECHA: _____</p>	<p>REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS EN LA VÍA</p> <p>1 <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PÚBLICO 1 <input type="checkbox"/> NO TIENE 2 <input type="checkbox"/> SI TIENE</p>	<p>32 OBSERVACIONES</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>33 LINDEROS Y MENSURAS</p> <p>N _____ CON _____ NTS</p> <p>S _____ CON _____ NTS</p> <p>E _____ CON _____ NTS</p> <p>O _____ CON _____ NTS</p>	<p>34 POBLACIÓN</p> <p>ADULTOS <input type="checkbox"/> NIÑOS <input type="checkbox"/></p>
<p>CROQUIS DEL PREDIO</p>										

5.4. De la información catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos consta de:

- Derechos sobre el predio urbano.
- Características del solar o lote y de edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: frente, fondo, linderos, mensuras y áreas de solar según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de construcción, componentes constructivos, número de pisos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra edificaciones en construcciones, etc.
- Modificación de avalúos por aplicación de factores.

5.5. Cartografía.- El material cartográfico digital a nivel de predios y edificaciones, que se empleará en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a favor de la comunidad, es producto del levantamiento de las propiedades en campo, información que será depurada, georeferenciada, digitalizada, teniendo como base las fotografías aéreas

Art.- 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios urbanos, en función de la determinación geográfica de sectores, que conforman áreas del territorio urbano del cantón, para posteriormente de acuerdo a la ubicación de cada ciudadela, cooperativa, lotización, urbanización etc. y considerando los servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas homogéneas, se definieron áreas territoriales denominadas subsectores para efectos de valoración, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme consta en el anexo 1-2 de la presente Ordenanza.

6.1.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO.- El plano de valoración de suelo deberá, de manera forzosa, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, labor que deberá ser realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA URBANA.- Para la valoración individual de los solares o lotes existentes se aplicará el valor del suelo expresado en el plano y al mismo se aplicará factores de aumento o reducción de acuerdo a factores geográficos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios de acuerdo al artículo 495 del COOTAD

"Factores para el avalúo de la Propiedad Urbana: "Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano de valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor de terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicio así como los factores para la valoración de las edificaciones".



Ordenanza GADMM # 17-2013

7.1. Factores Geométricos

Estos factores están en relación con las características del lote definido como tipo en cada uno de los subsectores:

7.1.1. Factor de Longitud de Frente (Flf)

Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a valuar en relación a la longitud de su frente en comparación con la longitud del frente del lote tipo se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Flf} = (\mathbf{Lfa/Lft})^{0.25}$$

Donde:

Flf = Factor de longitud de frente

Lfa = Longitud del frente del lote a evaluarse

Lft = Longitud del Frente del lote tipo

Se aplicara los siguientes límites a este factor:

Cuando la longitud del frente del lote a evaluarse sea menor de la mitad de la longitud del frente del lote tipo se aplicará directamente el factor 0.84.

Cuando la longitud del frente del lote a evaluarse sea mayor al doble de la longitud del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el factor 1.19.

7.1.2. Factor fondo excesivo (Ffe)

Para aplicar el factor de reducción o aumento del lote a valuar en relación a la longitud del fondo del lote tipo en comparación con la longitud del fondo a valuar se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Ffe} = (\mathbf{Lfot/Lfoa})0.5$$

Donde:

Ffe = Factor Fondo excesivo

Lfot = Longitud del fondo del Lote Tipo

Lfoa = Longitud del fondo del lote avaluar

Se aplicara los siguientes límites a este factor:

El factor máximo de variación por fondo será de 1.20 y el mínimo será de 0.80.

En el caso de los lotes irregulares en su forma y lindero, la longitud del fondo ficticio o equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Lfe} = \mathbf{Ala/Fla}$$

Donde:

Lfe = Longitud de fondo equivalente o ficticio

Ala = Área del lote a valuar

Fla = Frente del lote a valuar

Con el dato de la longitud del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo, según la expresión contemplada en este numeral.

7.1.3. Factor tamaño (Fta)

La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Fta} = \frac{\mathbf{0.3 \times Alt}}{\mathbf{Ala}} + \mathbf{0.70}$$

Donde:

Fta = Factor Tamaño

Alt = Área lote tipo

Ala = Área del lote avaluar

El factor máximo de variación será de 1.20 y factor mínimo de variación es 0.80

7.1.4. Factor esquina (Fe)

Para el lote a valuarse que cuenta con:

Dos frentes	1.05
Tres frentes	1.10
Cuatro frentes	1.15

7.2. Factores Topográficos

Debido a las condiciones topográficas del cantón Milagro que es regular el factor será de 1

7.3. Factores Servicios básicos

Los factores de servicio básicos son:

7.3.1. Factor de presencia de servicios básicos

(Alcantarillado, agua potable, alumbrado y recolección de basura)

Presencia de los:

cuatro servicios básicos	1.00
tres de los cuatro servicios básicos	0.95
dos de los cuatro servicios básicos	0.90
uno de los cuatro servicios básicos	0.85
ningún servicio básico	0.80

7.3.2. Factor de accesibilidad al lote (Fac)

Para el Lote a valuarse en donde su accesibilidad sea da por:

Calle principal	1.05
Calle secundaria	1.00
Carretera	0.95
Otras	0.90

7.3.3. Factor de material de calzada (Fmc)

Para el material utilizado en la calzada:

Hormigón/Asfalto	1.05
Pavimento/Adoquín	1.00
Lastre	0.95
Tierra	0.90

7.4. Factor total mínimo y máximo a utilizarse (Ftr)

El factor total de variación no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$$\mathbf{Ftr} = \mathbf{Flf} * \mathbf{Ffe} * \mathbf{Fta} * \mathbf{Fe} * \mathbf{Fsb} * \mathbf{Fac} * \mathbf{Fmc}$$

Donde:

Ftr = Coeficiente total de afectación de los factores de aumento o reducción

Flf = Coeficiente resultante de aplicar el factor de longitud de frente



Cientos Fieventes
(130)

Ordenanza GADMM # 17-2013

- Ffe** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de fondo excesivo
- Fta** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de área o tamaño
- Fe** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de esquina
- Fsb** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de servicios básicos
- Fac** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de accesibilidad
- Fmc** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de material de calzada

En consecuencia **el avalúo del solar o lote resultará de la aplicación de la siguiente expresión matemática:**

Avl == Voa x Ala x Ftr

Donde:

- Avl** = Avalúo del lote
 - Voa** = Valor por metro cuadrado de cada uno de los subsectores
 - Ala** = Área en metros cuadrados del lote a valuarse
 - Ftr** = Coeficiente total de afectación de los factores de aumento o reducción
- Si excepcionalmente, un lote estuviera en dos o más subsectores, para efecto del avalúo se considera la totalidad que se encuentre en el subsector en donde se ubica la mayor superficie del lote.

Art 8.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA.-

Luego del diagnóstico y levantamiento realizado a sectores y subsectores integrados por suelos sobre los cuales se levantan edificaciones conformadas por diversos elementos constructivos, se estableció el valor de reposición de las construcciones de acuerdo a la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón. La valoración de la edificaciones está dado por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, por factores correctores y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del cantón., se aplicara la siguiente fórmula:

Vc = Aco x (valor x m2) x Fc x Dep

Donde

- Vc** = Valor de la construcción
- Aco** = Área de la construcción
- Valor x m2** = Valor Metro cuadrado de construcción según la tabla A, B, C, D y E que se establece en el artículo
- Ftc** = Factor total de corrección
- Dep** = Depreciación según la vida útil

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION

TABLA A.-TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO O METALICA HASTA 2 PISOS.

TIPOLOGIA	VALOR x m2
ECONOMICA	150.00
MEDIA	240.00
PRIMERA	300.00
LUJO	350.00

TABLA B.-TIPOLOGIA COSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO O METALICA DE 3 A 4 PISOS

TIPOLOGIA	VALOR x m2
3 a 4 pisos	460.00

TABLA C.-TIPOLOGIA COSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE HORMIGON ARMADO DE 5 A 9 PISOS

TIPOLOGIA	VALOR x m2
5 a 9 pisos	480.00

TABLA D.-TIPOLOGIA COSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE MADERA

TIPOLOGIA	VALOR x m2
RUSTICA	13.00
MIXTA	50.00

TABLA E.- TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE GALPONES

TIPO	VALOR M2
COBERTIZO	160,00
SILOS	170,00
GALPON ABIERTO	115,00
GALPON CERRADO	140,00
GALPON LIVIANO	165,00
GALPON PESADO	220,00
CISTERNA	510,00
CERRAMIENTO:	
-MALLA	25,00
-ALAMBRADO / PUAS (madera)	19,00
-MAMPOSTERÍA	38,00
-HORMIGÓN ARMADO	58,00
TENDAL(H. Simple)	16,50
PATIO (H Armado)	21,62

Los valores de tipología constructiva certifica la Dirección de obras públicas

8.1.- FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para la valoración individual de las construcciones, se consideran los siguientes factores de corrección:

8.1.1. Factor de corrección de los componentes constructivos en las tipologías.(Fcc)

Se establece un factor para corregir el valor por metro cuadrado de la tipología en relación a sus componentes constructivos de la siguiente forma:

Bajo	0.90
Medio	1
Alto	1.10



*Cuenta Frontis como
 (431)*

Ordenanza GADMM # 17-2013

8.1.2. Factor de uso (Fus)

De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicara los siguientes factores:

TABLA

USO CONSTRUCTIVO		
CODIGO	USO	FACTOR
1	VIVIENDA	1
2	COMERCIO	1.10
3	TURISMO Y RECREACION	1.10
4	HOTELES ECONOMICOS	1.10
5	HOTELES LUJO	1.15
6	CENTRO COMERCIAL	1.20
7	INDUSTRIA PEQUEÑA	1.10
8	INDUSTRIA MEDIANA	1.20
9	INDUSTRIA GRANDE	1.30
10	SALUD PUBLICA	1
11	SALUD PRIVADA	1.10
12	EDUCACIONAL PUBLICO	1
13	EDUCACIONAL PRIVADO	1.10
14	MILITAR	1
15	RELIGIOSO	1
16	DEPORTIVO PUBLICO	1
17	DEPORTIVO PRIVADO	1.10

EQUIPOS / AREAS ESPECIALES EXISTENTES	FACTOR
CISTERNAS	1.2
ASCENSOR / MONTACARGA	1.1
RESERVORIO	1.2
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	1.1
SISTEMAS DE TRANSMISIÓN	1.1
TERRAZA HASTA 20 M	1
TERRAZA CUBIERTA	1.1
OTROS: _____	1

8.1.3. Factor de conservación (Fco).- Se determinara la condición de las edificaciones de manera porcentual de acuerdo al estado o conservación de las edificaciones. Para lo cual se considera lo siguiente:

8.1.3.1. Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezca de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del inmueble.

8.1.3.2. Regular.- Cuando existen indicios de que se presente un relativo grado de deterioro en los acabados e instalaciones.

8.1.3.3. Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Se aplicará el siguiente coeficiente:

Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90

8.1.4. Factor Total de Corrección (Ftc)

El factor total de corrección no podrá ser menor a 0.80 ni mayor a 1.20.

$$\mathbf{Ftc} = \mathbf{Fcc} * \mathbf{Fus} * \mathbf{Fco}$$

Donde:

Ftc = Coeficiente resultante del factor total de corrección

Fcc = Coeficiente resultante de aplicar el factor de corrección de componentes constructivos

Fus = Coeficiente resultante del factor del uso de las edificaciones

Fco = Coeficiente resultante del factor de conservación de la edificación

8.2.- Depreciación.

Se considerará una depreciación del 1% en el caso de las construcciones con estructuras de Hormigón Armado y del 2% anual para otro tipo de edificaciones. En ningún caso, el valor residual de las construcciones será inferior al 50% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas."

Art.9 AVALUO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.-A los predios o edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicara a lo construido sobre el solar. Para fines de aplicación no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levanta una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas se considerará en construcción, con avance de obra en 10% Si consta con cimentación estructura incluida losa de cubierta, 30% si la edificación cuenta además estructura, paredes y cubierta. Si la edificación consta con cimentación, estructura y paredes se considerará con avance de obra 60% en construcción. Si además cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones sanitarias, faltándole la obra muerta (enlucido, empaste, puertas, ventanas); se considerará en construcción con avance de obra en 80%.

Cuando sobre la losa de hormigón armado exista una construcción que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constatará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de la losa, se considera que existe un piso más, su área constará incluida en "área construida sobre losa". Los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual planteamiento de aplicación que para las edificaciones en



Ordenanza GADMM # 17-2013

construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta la forma de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Componentes de edificaciones en construcción	Porcentaje avance de obra %
Levantamiento de tierra, excavación,	0
Cimentación no concluida (Riostras columnas)	10%
Estructura-Paredes	30%
Estructura, paredes, cubierta	60%
Estructura, paredes, cubierta, tumbado (faltando sólo obra muerta: pintura-Puertas-Ventanas)	80%

ARTÍCULO 10.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alicuotas respectivas.

ARTÍCULO 11.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO.- El avalúo del predio urbano será igual a la sumatoria del avalúo del lote y del avalúo de las construcciones que se hayan edificado sobre el.

ARTÍCULO 12.- CASOS ESPECIALES.- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

12.1. PREDIOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.- En los casos de los predios declarados históricos-culturales-artísticos o que consten en los planes especiales de protección y de acuerdo a su cargo de protección aprobadas por concejo cantonal de Milagro, para la valoración de terreno y construcción se aplicará uno de los siguientes factores:

Del 0.70 para protección total, cuando la intervención es de conservación de la edificación sobre la base de trabajos de restauración o consolidación de los elementos.

Del 0.80 para protección parcial, cuando la intervención es para cambio de uso o redistribución de los ambientes.

12.2. LOTES INTERIORES.- En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art. 7 de esta ordenanza sino directamente el factor 0.50 las construcciones para estos casos se evaluarán conforme al Art. 8 de esta ordenanza.

12.3. ZONAS AGRICOLAS.- En los solares o lotes cuyo destino se agrícola y que se encuentra dentro de los límites urbanos se aplicara un factor de 0.60 a

0.80; 20% menos en caso de estar cultivada y 20% menos en caso de macro lote; considerándose macro lote áreas superiores a los 1.500m².

ARTÍCULO 13.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- Una vez concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará por la prensa a los propietarios haciéndole conocer que se termino el proceso de avalúo de los inmuebles del cantón y se acerquen a la Dirección de Avalúos y Catastros a obtener su respectivo avalúo de su inmueble.

Este avalúo obtenido en el proceso de evaluación regirá para el bienio 2014-2015.

ARTÍCULO 14.- RECLAMOS.- En caso de Reclamos sobre los avalúos se estará a lo establecido en los artículos 392,393 y 394 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

De no haberse señalado casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse al GAD Municipal donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

Art 15.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL O BASE DE DATOS.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Dirección de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

15.1. Inclusión, reinclusión.-El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejo de estar inscrito.

15.2. Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

15.3. Transferencia de dominio.

15.4. Rectificación por error en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes contractivos de la edificación, uso de la edificación, categoría de predio, etc.



*Ciente Cantón y fcs
(133)*

Ordenanza GADMM # 17-2013

Art 16.- El Registro Especial.- Es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento solares o lotes, mediante el vuelco de los estados de los solares que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos.

El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por Funcionario responsable como constancia del estado del solar registrado a la fecha de publicación.

Art 17.- CONSOLIDACION INFORMACION.- La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir a la Dirección de Avalúos y Catastros la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Art. 18.- SISTEMA CATASTRAL.-La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano; así como su actualización y mantenimiento conformarán el sistema catastral urbano del cantón Milagro, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos, de manera que permita la tabulación de información catastral y sea de utilidad para áreas técnicas afines, garantice la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos espaciales, esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

Se establecerá el sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada campo (Barrido Predial) consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espacial, integradas en un todo forman parte del sistema catastral automatizado de esta municipalidad.

Art. 19.- Obligaciones de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección de Avalúos y Catastros Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco De Milagro, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro, para que conste el cambio realizado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Avalúos y Catastro.

Para los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas, el promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas, cuya transferencia de dominio no se ha producido.

Art. 20.- Obligaciones de los Notarios y del Registrador de la Propiedad.-

Los Notarios para autorizar, y el Registrador de la Propiedad para realizar e inscribir una escritura, será con la presentación del documento municipal numerado en el que conste la resolución de autorización del I. Concejo Cantonal concedida para la declaratoria de propiedad horizontal. Para los casos de aprobación de lotización, urbanizaciones, división, fusión de solares o lotes; se deberá contar con la autorización de venta de lotes o solares así como el plano debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, Se presentará certificado emitido por la Dirección Financiera de no tener obligaciones de pago con el organismo seccional. Certificado de Catastro emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro.

Los Notarios de cualquier cantón y Registrador de la Propiedad del cantón Milagro, remitirán obligatoriamente a la Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en formularios que elaboraran para el efecto y en formato digital mediante una hoja de cálculo, el detalle de las escrituras públicas, protocolizaciones y de las inscripciones que realicen sobre el dominio de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón, confeccionados en el mes anterior al que se informa; cuyo detalle deberá contener:

- Nombre de los contratantes
- Objeto del contrato
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autorizo el contrato de ser el caso
- Descripción, áreas de solar y construcción del bien inmueble materia del contrato
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del título de dominio o contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón Milagro

Art. 21.- DE LAS SANCIONES AL SUJETO PASIVO.- La falta de cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 19 de esta ordenanza, dará lugar para que a solicitud del Director de Avalúos y Catastros, se imponga multas equivalentes desde el 25% hasta el 250 % la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.



*Ciento treinta y cuatro
 (134)*

Ordenanza GADMM # 17-2013

Art. 22.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo al artículo 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero a solicitud del Director de Avalúos y Catastros o por comprobarse el hecho generador:

22.1. Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.


Art. 23.- DE LAS SANCIONES A LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR PROPIEDAD. De acuerdo al artículo 526 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero a solicitud del Director de Avalúos y Catastro o por comprobarse el hecho generador de la sanción:

Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, falta de cumplimiento de las obligaciones del artículo 20 de la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente al cinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, sin perjuicio del cobro del impuesto; y, los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

Art. 24.- Queda derogada la Ordenanza anterior a la presente.

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año dos mil trece.


 Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE


 Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARÍA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015”**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 14 y 28 de Noviembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, noviembre 28 de 2013



Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015”** y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

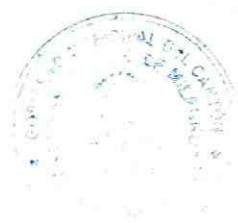
Milagro, diciembre 05 de 2013



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

Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil trece. **LO CERTIFICO**.

Milagro, diciembre 05 de 2013



Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO



Ordenanza GADMM # 17-2013

CERTIFICO: Que la **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015”**, fue publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 147, del jueves 19 de diciembre de 2013, desde la página 23 hasta la página 34, en la página Web institucional www.milagro.gob.ec el 03 de Diciembre de 2013; y, en la Gaceta Oficial Municipal #28 del 09 de Diciembre de 2013, páginas # 7 a la 28.

Milagro, 26 de Diciembre de 2013



[Firma manuscrita]
Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO