

# EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON MILAGRO

130

## CONSIDERANDO:

Que el tercer artículo, añadido al artículo 314 y los artículos 316 y 339 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal establecen las normas para la valoración de los predios urbanos y rurales;

Que los mencionados artículos establecen que las Municipalidades aprobarán, mediante Ordenanza, los criterios y parámetros para establecer el avalúo de los predios rústicos, así como los correspondientes planos de valor del suelo.

Que es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuaran el avalúo de los predios urbanos; y,

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 228 de la Constitución Política de la República; y, los artículos 1,17,314,316 y 339 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; que consagra la autonomía de las municipalidades, en uso sus facultades legales,

## EXPIDE

**LA SIGUIENTE "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RUSTICO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES".**

**Artículo 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 rústico

**Artículo 2.- DEFINICIONES:** A los efectos de esta ordenanza, denominase predio al solar, lote, parcela, finca o hacienda la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.

Avalúo real es la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se regirá por lo que establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal al respecto.

**Artículo 3.- AMBITO.-** Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicaran a las propiedades situadas fuera de los límites urbanos establecidos en la ordenanza respectiva y que estén ubicados dentro de los límites del cantón Milagro. Los elementos que integran esta propiedad son: tierras, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales,

plantaciones de cacao, café, caña, banano, árboles frutales y otros análogos, inmersos en el área rustica del cantón Milagro.

**Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde a la Jefatura 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. 339 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que sirve de base imponible para el cálculo y determinación del impuesto predial rustico.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificara al propietario el valor del avalúo.

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

**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.

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

**De la ficha predial Rústica.-** Es el documento que recoge información jurídica, técnica y agro socioeconómica 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 rústico.

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 Jefatura de

Avalúos y Catastr  
contener, y que se

De la información  
datos legales, fís  
través de medios e

- Derechos sob
- Característi
- Modificacione  
linderos, me  
levantamiento  
constructivos  
obra edifica
- Modificación

Cartografía.- El m  
edificaciones, que  
comunidad, es prod  
información que se  
como base las foto

**Artículo 6.- PLANO**

del Suelo para p  
geográfica de se  
del cantón, para  
recinto, cooperati  
existentes, estrat  
homogéneas, se def  
para efectos de  
cabecera cantonal,  
cuadrado de superf  
en el anexo 1 de 1

**1.- DE LA ACTUALI**

deberá, de manera  
la actualización d  
Jefatura de Avalúo

**Artículo 7.- VALOR**

predios rústicos  
elementos de valor  
reposición previs  
aprobara mediante  
factores de aument  
geométricos, topo  
comunicación, cali  
elementos semejant  
edificaciones, de  
Para la valoració  
inversiones reali  
servicios básicos,  
espacios verdes y  
parcelar.

151  
Avalúos y Catastros que ha determinado la información que debe contener, y que se incorpora a la presente como anexo 1 y 2.

**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 rústico.
- Características del predio y de edificaciones.
- Modificaciones de avalúos por corrección de errores por: linderos, mensuras y las áreas de predio según escritura y levantamiento, tipo de vías, áreas de construcción, componentes constructivos, estado de edificaciones, porcentaje de avance de obra edificaciones en construcciones, maquinaria agrícola, etc.
- Modificación de avalúos por aplicación de factores.

**Cartografía.**- El material cartográfico digital a nivel de predios y edificaciones, que se empleará en la I. Municipalidad 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

**Artículo 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.**- Apruébese el Plano del Valor del Suelo para predios rústicos, en función de la determinación geográfica de sectores, que conforman áreas del territorio rústico del cantón, para posteriormente de acuerdo a la ubicación de cada recinto, cooperativa, etc. y considerando los servicios básicos existentes, estratos agro socio-económicos asentados en diversas áreas homogéneas, se definieron áreas territoriales denominadas subsectores para efectos de valoración y área de influencia relacionada con la cabecera cantonal, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

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

**Artículo 7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL PREDIO EN EL ÁREA RÚSTICA.**- Los predios rústicos 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 del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los 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, de acuerdo al artículo 353 de la LORM.-

Para la valoración de los inmuebles rurales se estimará los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías y mantenimiento de espacios verdes y de cultivo, así como conservación de áreas sin parcelar.

**AVALÚO DEL PREDIO RURAL.** El valor total de la propiedad rural será igual a la sumatoria del valor del terreno más el avalúo de las construcciones mas maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos

**APR = VT+VC+Ots**

Donde:

- APR = Avalúo del Predio Rural**
- VT = Valor de Tierra**
- VC = Valor de la construcción**
- Ots = Maquinaria agrícola, ganado etc.**

En los casos en los cuales el predio tenga dos o más clases agrológicas de tierra, cada área se valorará por separado. En consecuencia, el valor total del inmueble será igual a la sumatoria de los valores de las distintas clases de tierra que integran el predio.

**7.1. El factor Tamaño se calcula con los siguientes rangos:**

EN HECTAREAS	RANGO
DE 0.0 A 0.25 Hectáreas	1.10
DE 0.26 A 0.99 Hectáreas	1.05
DE 1. A 2.99 Hectáreas	1.00
DE 3. A 9.99 Hectáreas	0.95
DE 10 A 24.99 Hectáreas	0.90
DE 25. A 49.99 Hectáreas	0.85
DE 50 A 99.99 Hectáreas	0.80
DE 100 Has. o más	0.75

**7.2 FACTOR DE ACCESO A VIAS DE COMUNICACIÓN.**

Para este factor se consideran 300 metros desde el eje de la vía.

CARRETERO	RANGO
PRIMER ORDEN	1,05
SEGUNDO ORDEN	1.00
TERCER ORDEN	0.95

**7.3 CALIDAD DE SUELOS Y TOPOGRAFIA.**

Los suelos de Milagro son suelos de topografía plana profundos y bien drenados que va desde 0.5 a 3 por mil, considerándose suelos no erosivos y una textura que va desde FRANCO ARENOSO, FRANCO ARCILLOSO, FRANCO LIMOSO y un área pequeña de suelos arcillosos que por ser mínima no es determinante para el cálculo.

FRANCO LIMOSO	1.00
FRANCO ARCILLOSO	1.00
FRANCO ARENOSO	0.75

**7.4 POR EL TIPO D**

Esto está determi

TIPO DE CULTIVO	RAI
CAÑA- BANANO	5Kn 10F 15F
HUERTOS Y OTROS	5Kn 10K 15K

**7.5. POR LA INFRA**

CON AGUA POTABLE
SIN AGUA POTABLE
CON ELECTRIFICACI
SIN ELECTRIFICACI
CON ALCANTARILLADO
SIN ALCANTARILLADO

**7.6 POR LA ACCESIE**

RIEGO Y DRENAJES
POZO CAPTACIÓN DE
SIN RIEGO

**Art 8.- VALORACION**

valoración de las Milagro, se aplica

**VC = Sc x VU x Fu**

Donde:

- VC = Valor c**
- Sc = Superfi**
- VU = Valor p**
- Fu = Factor**
- D = Depreci**

**TABLA A.-TIPOLOGIA METALICA HASTA 2 PI**

TIPOLOGIA	VAL
ECONOMICA	
MEDIA	
PRIMERA	
LUJO	

#### 7.4 POR EL TIPO DE CULTIVO

Esto está determinado por los siguientes:

TIPO DE CULTIVO	RADIO DE INFLUENCIA	VALOR POR HECTAREA	RANGO
CAÑA- BANANO	5Km	+3.000	1.05
	10Km	3.000	1.00
	15Km	-3.000	0.95
HUERTOS Y OTROS	5Km	+2.500	1.05
	10Km	2.500	1.00
	15Km	-2.500	0.95

#### 7.5. POR LA INFRAESTRUCTURA

CON AGUA POTABLE	1.00
SIN AGUA POTABLE	0.95
CON ELECTRIFICACIÓN	1.00
SIN ELECTRIFICACIÓN	0.95
CON ALCANTARILLADO	1.00
SIN ALCANTARILLADO	0.95

#### 7.6 POR LA ACCESIBILIDAD A RIEGO

RIEGO Y DRENAJES	1.05
POZO CAPTACIÓN DE AGUA	1.00
SIN RIEGO	0.95

Art 8.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA RURAL .- Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones del cantón Milagro, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VC = Sc \times VU \times Fu \times D$$

Donde:

VC	=	Valor de construcción
Sc	=	Superficie de la construcción
VU	=	Valor por Unidad de Medida
Fu	=	Factor de Uso
D	=	Depreciación

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

TIPOLOGIA	VALOR x m <sup>2</sup>
ECONOMICA	150.00
MEDIA	240.00
PRIMERA	300.00
LUJO	350.00

TABLA B.-TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE MADERA

TIPOLOGIA	VALOR x m2
RUSTICA	13.00
MIXTA	50.00

TABLA C.- TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE GALPONES

TIPO	VALOR
COBERTIZO	151.00
SILOS	150.00
GALPON ABIERTO	100.00
GALPON CERRADO	130.00
GALPON LIVIANO	150.00
GALPON PESADO	200.00

**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 topologías. (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

**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	INDUSTRIA PEQUEÑA	1.10
7	INDUSTRIA MEDIANA	1.20
8c	INDUSTRIA GRANDE	1.30

**8.1.3. Factor de conservación (Fco) .-** Se determinara la condición de las edificaciones de manera porcentual de acuerdo al estado de 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  
relativo grado de  
8.1.3.3. Malo.-  
presentan grieta  
instalaciones. De  
el peligro que  
deterioro para se

Se aplicara el si  
Bueno 1.10  
Regular 1.00  
Malo 0.90

8.1.4. Factor Tot  
El factor total  
1.20.  
Ftc = Fcc \* Fus \* Fco  
Donde:

Ftc = Coeficien  
Fcc = Coeficien  
componentes

const  
Fus = Coeficient  
Fco = Coefici  
edificación

8.2.- Depreciación

Se considerará  
construcciones co  
otro tipo de edi  
construcciones se  
las construccione

Art.9 AVALUO DE  
edificaciones dec  
construido sobre  
como edificación  
movimientos de ti  
concluida. Cuando  
como avance de  
construcción, con  
cimentación, estr  
60% en constr  
instalaciones sa  
empaste, puertas,  
de obra en 80%

Quando sobre la  
ocupe menos del 5  
piso más, y su á  
como área sobre l  
más del área total  
área constará i  
porcentajes de  
planteamiento de  
levantadas direct  
más. A continuaci  
edificaciones en  
armado:

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 aplicara 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.

$$Ftc = Fcc * Fus * Fco$$

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 30%. 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%

Quando 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 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, cimentación no concluida	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura y paredes	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias	80

**Art.10.- PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN Y OBSERVACIÓN, RECLAMO, Y APELACIÓN.-**

Conforme el tercer artículo innumerado agregado a continuación del artículo 314 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y los artículos 475, 476, 478 y 479 de la misma Ley, se instaura el siguiente procedimiento:

**IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO;** Dentro del término de quince días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en el Departamento de Catastro y Avalúos de la municipalidad 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 Departamento de Catastro y Avalúos deberá pronunciarse en un término de treinta días.

De no haberse señalado casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Zonal donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario,

**10.1. DE LOS RECLAMOS:** Si se rechazará totalmente ó se aceptare parcialmente las impugnaciones, ú éstas no se hubiesen resuelto dentro de los treinta días señalados en el artículo anterior, podrán los contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero, quien se pronunciará en el plazo señalado en el artículo 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

La notificación de la Resolución correspondiente se la hará en el casillero judicial señalado al efecto por el reclamante conforme el artículo 107, numeral 6, del Código Tributario. De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse a la municipalidad donde presentó inicialmente su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

Conforme el artículo 124 del Código Tributario, el Director Financiero podrá designar al Jefe de Avalúos y Catastros para que sustancie también el reclamo y dicte las resoluciones pertinentes, mismas que tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

**10.2. DE LA APELACIÓN:** Si se rechazará totalmente ó se aceptare parcialmente el reclamo, ó éste no se hubiese resuelto dentro de los cuarenta días señalados en el artículo 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución en el término indicado en el artículo 479 de la misma Ley.

Podrá resolver la apelación, como delegado del Alcalde, el Director Financiero, las cuales tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

Artículo 11.-  
CATASTRAL O E  
información qu  
urbanos.  
El Departamento  
mantenimiento  
presentada por  
que se consider

1 **Inclusión, r**  
predio ingresa  
La reinclusión  
catastral un  
catastral y por

2 **Fusión, fra**  
edificación dec

3 **Transferencia**

4 **Rectificación**  
poseionario, r  
número de cédul  
linderos y men  
edificaciones,

Artículo 12.- C  
Urbano, una vez  
estado del sol  
documentación p  
antecedentes: f  
del plano, fe  
nomenclatura ca

Artículo 13.- S  
en la base de  
los registros  
urbano; así co  
sistema catast  
controlado, man  
manera que perm  
utilidad para á  
información cat  
alfanuméricos o  
base para la pla

Se establecerá  
de los datos al  
para la admini  
catastral toma  
digitalización  
de datos espac  
catastral automa

Artículo 14.-.O  
o jurídica que  
inmuebles en el  
Departamento de  
adjuntando el i  
el Registro de  
cambio realizado

13  
**Artículo 11.- 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.

El Departamento de catastros y avalúos 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:

**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.

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

**3 Transferencia de dominio.**

**4 Rectificación por error en:** Código catastral, nombre de propietario, poseionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, parroquia, recinto, sector, medidas, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas del predio y edificaciones, uso de suelo, etc.

**Artículo 12.- CONSOLIDACION INFORMACION.-** La Dirección de Planeamiento Urbano, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar, deberá remitir al departamento de Catastro 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.

**Artículo 13.- SISTEMA CATASTRAL.-**La información catastral que consta en la base de datos esta dada por los datos de la propiedad rústica, 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 rústico.

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 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.

**Artículo 14.- 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 del Departamento de Catastros y Avalúos de la I. Municipalidad 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 el 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 el Departamento de Catastro y Avalúos.

**Artículo. 15.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.-** De acuerdo al artículo 349 de la Ley de Régimen Municipal Las siguientes sanciones serán impuestas por el Jefe de la Dirección Financiera a solicitud del Jefe de Catastro y Avalúos o por comprobarse el hecho generador:

1. Los evaluadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar 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 en general y destituidos cuando se comprobare o hubieren graves presunciones de dolo, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar;

**Artículo 16.- DE LAS SANCIONES A LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR PROPIEDAD.** De acuerdo al artículo 349 de la Ley de Régimen Municipal Las siguientes sanciones serán impuestas por el Jefe de la Dirección Financiera a solicitud del Jefe de Catastro y Avalúos 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 siguiente (art. 350), serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el doscientos cincuenta por ciento de la remuneración mensual básica unificada del trabajador en general.

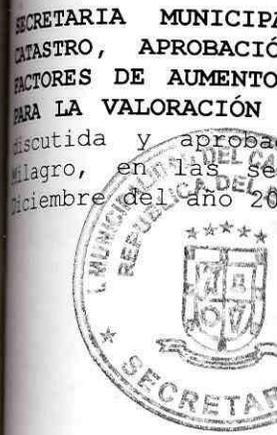
**Art. 17.-** Deróguese la Ordenanza anterior a la presente.

**Art. 18.- VIGENCIA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal los ocho días del mes de Diciembre del año dos mil cinco.

Ing. Juan Burbano Salinas  
VICE-PRESIDENTE DEL I. CONCEJO

Nicolas Puig Moreano  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO



En uso de las atribuciones que me confiere el artículo 106 de la Ley Orgánica del Régimen Municipal, he ordenado la presente ordenanza de Catastro y Avalúos para la valoración del suelo rústico y para las construcciones, en atención a lo solicitado por el Sr. Francisco Asán W. el día ocho de Diciembre del año dos mil cinco.



Francisco Asán W. el día ocho de Diciembre del año dos mil cinco.



**CERTIFICADO:** Que la presente ordenanza de Catastro y Avalúos para la valoración del suelo rústico y para las construcciones, en atención a lo solicitado por el Sr. Francisco Asán W. el día ocho de Diciembre del año dos mil cinco, se publicó en el Registro Oficial.



SECRETARIA MUNICIPAL.- CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RUSTICO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES", fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Milagro, en las sesiones Ordinarias del 25 de Noviembre y 08 de Diciembre del año 2005.



Milagro, 08 de Diciembre del 2005

*[Signature]*  
Nicolás Puig Moreano  
SECRETARIO MUNICIPAL

En uso de las atribuciones que me confiere la Ley de Régimen Municipal sanciono la presente ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RUSTICO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES", y dispongo su promulgación en el Registro Oficial, en atención a lo señalado en el Art. 133 de la Ley de Régimen Municipal.



Milagro, 08 de Diciembre de 2005

*[Signature]*

Ing. Francisco Asán Wonsang  
ALCALDE DEL CANTON MILAGRO

Sancionó y ordenó la publicación en el Registro Oficial, la ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RUSTICO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES", el Ing. Francisco Asán Wonsang; ALCALDE DEL CANTON MILAGRO, a los 08 días del mes de Diciembre del 2005. Lo Certifico.



Milagro, 08 de Diciembre de 2005

*[Signature]*  
Nicolás Puig Moreano  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RÚSTICO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES", se publicó en el Registro Oficial No. 274 de Viernes 19 de Mayo de 2006.



Milagro, 30 de Mayo de 2006

*[Signature]*  
Nicolás Puig Moreano  
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

