

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

EXPOSICIÓN MOTIVADA:

Una de las fuentes de la obligación tributaria son las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen.

Pero previo a determinar el impuesto predial urbano, es indispensable primeramente tener un catastro de la propiedad urbano y rural con avalúos permanentemente actualizado cada bienio.

Para la determinación del valor de cada propiedad se establecerá mediante la suma de valor del suelo y de haber el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble.

Realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos predial urbano y rural que regirá para el bienio.

Para la determinación de los impuestos, los concejos municipales deberán observar los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art.20 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que "Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley";

Que el Art. 492 del COOTAD establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentan por medio de ordenanzas el cobro de tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado en su Art.494 establece que "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizados, en los términos establecidos en este Código";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 495 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 502 establece que " Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, este Código; 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 a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para valoración de las edificaciones;

Que, el Art.68 del Código Tributario, faculta a las Municipalidades a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Tributario, le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código;

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 228 de la Constitución Política de la República y, los artículos 53, 54, 55, 56, 57 y 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; que consagra la autonomía de las municipalidades, donde le otorga las facultades legales,

EXPIDE:

La "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013".

Art. 1.- OBJETO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco 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 que se encuentran formando el ordenamiento urbanístico en donde existe edificación se la conocerá como predio para efecto de esta ordenanza.

El Avalúo de los predios se la establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlos el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Art. 3.- AMBITO.- I

solares inmersos en

Art. 4.- DEPENDEN

Avalúos y Catastros

del suelo y de l

evacuatorios de ac

Autonomía y Desce

del impuesto predia

Corresponde a la D

haciéndoles conoce

el valor del avalúo.

Art. 5.- DEL CATAS

Catastro Predial U

públicos y privados

5.1 Información ju

bien inmueble, que

Registro de la Prop

en el libro del regis

datos legales forma

Del título de dom

catastral, por medi

esto es, declarado

registro de la propi

De propiedades si

dominio a la base

lote de propiedad

Existe información

se ha levantado u

arriendo, debidam

también informaci

solar municipal qu

la Administración

5.2 Información

levantamiento, en

establecimiento c

solares o lotes, co

existentes, grafica

5.3 De la ficha p

cuya aplicación y

propiedad; este si

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 evacuatorios de acuerdo al art. 496 de la 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 a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. 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 de la propiedad; 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:



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 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.

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 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 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."

7.1 Factores Geométricos

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

NOMENCLATURA									
1 CALIFORNIA									
2 CALIFORNIA									
3 CALIFORNIA									
4 CALIFORNIA									
5 CALIFORNIA									
6 CALIFORNIA									
7 CALIFORNIA									
8 CALIFORNIA									
9 CALIFORNIA									
10 CALIFORNIA									
11 CALIFORNIA									
12 CALIFORNIA									
13 CALIFORNIA									
14 CALIFORNIA									
15 CALIFORNIA									
16 CALIFORNIA									
17 CALIFORNIA									
18 CALIFORNIA									
19 CALIFORNIA									
20 CALIFORNIA									
21 CALIFORNIA									
22 CALIFORNIA									
23 CALIFORNIA									
24 CALIFORNIA									
25 CALIFORNIA									
26 CALIFORNIA									
27 CALIFORNIA									
28 CALIFORNIA									
29 CALIFORNIA									
30 CALIFORNIA									
31 CALIFORNIA									
32 CALIFORNIA									
33 CALIFORNIA									
34 CALIFORNIA									
35 CALIFORNIA									
36 CALIFORNIA									
37 CALIFORNIA									
38 CALIFORNIA									
39 CALIFORNIA									
40 CALIFORNIA									
41 CALIFORNIA									
42 CALIFORNIA									
43 CALIFORNIA									
44 CALIFORNIA									
45 CALIFORNIA									
46 CALIFORNIA									
47 CALIFORNIA									
48 CALIFORNIA									
49 CALIFORNIA									
50 CALIFORNIA									
51 CALIFORNIA									
52 CALIFORNIA									
53 CALIFORNIA									
54 CALIFORNIA									
55 CALIFORNIA									
56 CALIFORNIA									
57 CALIFORNIA									
58 CALIFORNIA									
59 CALIFORNIA									
60 CALIFORNIA									
61 CALIFORNIA									
62 CALIFORNIA									
63 CALIFORNIA									
64 CALIFORNIA									
65 CALIFORNIA									
66 CALIFORNIA									
67 CALIFORNIA									
68 CALIFORNIA									
69 CALIFORNIA									
70 CALIFORNIA									
71 CALIFORNIA									
72 CALIFORNIA									
73 CALIFORNIA									
74 CALIFORNIA									
75 CALIFORNIA									
76 CALIFORNIA									
77 CALIFORNIA									
78 CALIFORNIA									
79 CALIFORNIA									
80 CALIFORNIA									
81 CALIFORNIA									
82 CALIFORNIA									
83 CALIFORNIA									
84 CALIFORNIA									
85 CALIFORNIA									
86 CALIFORNIA									
87 CALIFORNIA									
88 CALIFORNIA									
89 CALIFORNIA									
90 CALIFORNIA									
91 CALIFORNIA									
92 CALIFORNIA									
93 CALIFORNIA									
94 CALIFORNIA									
95 CALIFORNIA									
96 CALIFORNIA									
97 CALIFORNIA									
98 CALIFORNIA									
99 CALIFORNIA									
100 CALIFORNIA									
101 CALIFORNIA									
102 CALIFORNIA									
103 CALIFORNIA									
104 CALIFORNIA									
105 CALIFORNIA									
106 CALIFORNIA									
107 CALIFORNIA									
108 CALIFORNIA									
109 CALIFORNIA									
110 CALIFORNIA									
111 CALIFORNIA									
112 CALIFORNIA									
113 CALIFORNIA									
114 CALIFORNIA									
115 CALIFORNIA									
116 CALIFORNIA									
117 CALIFORNIA									
118 CALIFORNIA									
119 CALIFORNIA									
120 CALIFORNIA									
121 CALIFORNIA									
122 CALIFORNIA									
123 CALIFORNIA									
124 CALIFORNIA									
125 CALIFORNIA									
126 CALIFORNIA									
127 CALIFORNIA									
128 CALIFORNIA									
129 CALIFORNIA									
130 CALIFORNIA									
131 CALIFORNIA									
132 CALIFORNIA									
133 CALIFORNIA									
134 CALIFORNIA									
135 CALIFORNIA									
136 CALIFORNIA									
137 CALIFORNIA									
138 CALIFORNIA									
139 CALIFORNIA									
140 CALIFORNIA									
141 CALIFORNIA									
142 CALIFORNIA									
143 CALIFORNIA									
144 CALIFORNIA									
145 CALIFORNIA									
146 CALIFORNIA									
147 CALIFORNIA									
148 CALIFORNIA									
149 CALIFORNIA									
150 CALIFORNIA									
151 CALIFORNIA									
152 CALIFORNIA									
153 CALIFORNIA									
154 CALIFORNIA									
155 CALIFORNIA									
156 CALIFORNIA									
157 CALIFORNIA									
158 CALIFORNIA									
159 CALIFORNIA									
160 CALIFORNIA									
161 CALIFORNIA									
162 CALIFORNIA									
163 CALIFORNIA									
164 CALIFORNIA									
165 CALIFORNIA									
166 CALIFORNIA									
167 CALIFORNIA									
168 CALIFORNIA									
169 CALIFORNIA									
170 CALIFORNIA									
171 CALIFORNIA									
172 CALIFORNIA									
173 CALIFORNIA									
174 CALIFORNIA									
175 CALIFORNIA									
176 CALIFORNIA									
177 CALIFORNIA									
178 CALIFORNIA									
179 CALIFORNIA									
180 CALIFORNIA									
181 CALIFORNIA									
182 CALIFORNIA									
183 CALIFORNIA									
184 CALIFORNIA									
185 CALIFORNIA									
186 CALIFORNIA									
187 CALIFORNIA									
188 CALIFORNIA									
189 CALIFORNIA									
190 CALIFORNIA									
191 CALIFORNIA									
192 CALIFORNIA									
193 CALIFORNIA									
194 CALIFORNIA									
195 CALIFORNIA									
196 CALIFORNIA									
197 CALIFORNIA									
198 CALIFORNIA									
199 CALIFORNIA									
200 CALIFORNIA									
201 CALIFORNIA									
202 CALIFORNIA									
203 CALIFORNIA									
204 CALIFORNIA									
205 CALIFORNIA									
206 CALIFORNIA									
207 CALIFORNIA									
208 CALIFORNIA									
209 CALIFORNIA									
210 CALIFORNIA									
211 CALIFORNIA									
212 CALIFORNIA									
213 CALIFORNIA									
214 CALIFORNIA									
215 CALIFORNIA									
216 CALIFORNIA									
217 CALIFORNIA									
218 CALIFORNIA									
219 CALIFORNIA									
220 CALIFORNIA									
221 CALIFORNIA									
222 CALIFORNIA									
223 CALIFORNIA									
224 CALIFORNIA									
225 CALIFORNIA									
226 CALIFORNIA									
227 CALIFORNIA									
228 CALIFORNIA									
229 CALIFORNIA									
230 CALIFORNIA									
231 CALIFORNIA									
232 CALIFORNIA									
233 CALIFORNIA									
234 CALIFORNIA									
235 CALIFORNIA									
236 CALIFORNIA									
237 CALIFORNIA									
238 CALIFORNIA									
239 CALIFORNIA									
240 CALIFORNIA									
241 CALIFORNIA									
242 CALIFORNIA									
243 CALIFORNIA									
244 CALIFORNIA									
245 CALIFORNIA									
246 CALIFORNIA									
247 CALIFORNIA									
248 CALIFORNIA									
249 CALIFORNIA									
250 CALIFORNIA									
251 CALIFORNIA									
252 CALIFORNIA									
253 CALIFORNIA									
254 CALIFORNIA									
255 CALIFORNIA									
256 CALIFORNIA									
257 CALIFORNIA									
258 CALIFORNIA									
259 CALIFORNIA									
260 CALIFORNIA									
261 CALIFORNIA									
262 CALIFORNIA									
263 CALIFORNIA									
264 CALIFORNIA									
265 CALIFORNIA									
266 CALIFORNIA									
267 CALIFORNIA									
268 CALIFORNIA									
269 CALIFORNIA									
270 CALIFORNIA									
271 CALIFORNIA									
272 CALIFORNIA									
273 CALIFORNIA									
274 CALIFORNIA									
275 CALIFORNIA									
276 CALIFORNIA									
277 CALIFORNIA									
278 CALIFORNIA									
279 CALIFORNIA									
280 CALIFORNIA									
281 CALIFORNIA									
282 CALIFORNIA									
283 CALIFORNIA									
284 CALIFORNIA									
285 CALIFORNIA									
286 CALIFORNIA									
287 CALIFORNIA									
288 CALIFORNIA									
289 CALIFORNIA									
290 CALIFORNIA									
291 CALIFORNIA									
292 CALIFORNIA									
293 CALIFORNIA									
294 CALIFORNIA									
295 CALIFORNIA									
296 CALIFORNIA									
297 CALIFORNIA									
298 CALIFORNIA									
299 CALIFORNIA									
300 CALIFORNIA									
301 CALIFORNIA									
302 CALIFORNIA									
303 CALIFORNIA									
304 CALIFORNIA									
305 CALIFORNIA									
306 CALIFORNIA									
307 CALIFORNIA									
308 CALIFORNIA									
309 CALIFORNIA									
310 CALIFORNIA									
311 CALIFORNIA									
312 CALIFORNIA									
313 CALIFORNIA									
314 CALIFORNIA									
315 CALIFORNIA									
316 CALIFORNIA									
317 CALIFORNIA									
318 CALIFORNIA									
319 CALIFORNIA									
320 CALIFORNIA									
321 CALIFORNIA									
322 CALIFORNIA									
323 CALIFORNIA									
324 CALIFORNIA									
325 CALIFORNIA									
326 CALIFORNIA									
327 CALIFORNIA									
328 CALIFORNIA									
329 CALIFORNIA									
330 CALIFORNIA									
331 CALIFORNIA									
332 CALIFORNIA									
333 CALIFORNIA									
334 CALIFORNIA									
335 CALIFORNIA									
336 CALIFORNIA									
337 CALIFORNIA									
338 CALIFORNIA									
339 CALIFORNIA									
340 CALIFORNIA									
341 CALIFORNIA									
342 CALIFORNIA									
343 CALIFORNIA									
344 CALIFORNIA									
345 CALIFORNIA									
346 CALIFORNIA									
347 CALIFORNIA									
348 CALIFORNIA									
349 CALIFORNIA									
350 CALIFORNIA									
351 CALIFORNIA									
352 CALIFORNIA									
353 CALIFORNIA									
354 CALIFORNIA									
355 CALIFORNIA									
356 CALIFORNIA									
357 CALIFORNIA									
358 CALIFORNIA									
359 CALIFORNIA									
360 CALIFORNIA									
361 CALIFORNIA									
362 CALIFORNIA									
363 CALIFORNIA									
364 CALIFORNIA									
365 CALIFORNIA									
366 CALIFORNIA									
367 CALIFORNIA									
368 CALIFORNIA									
369 CALIFORNIA									
370 CALIFORNIA									
371 CALIFORNIA									
372 CALIFORNIA									
373 CALIFORNIA									
374 CALIFORNIA									
375 CALIFORNIA									
376 CALIFORNIA									
377 CALIFORNIA									
378 CALIFORNIA									
379 CALIFORNIA									
380 CALIFORNIA									
381 CALIFORNIA									
382 CALIFORNIA									
383 CALIFORNIA									
384 CALIFORNIA									
385 CALIFORNIA									
386 CALIFORNIA									
387 CALIFORNIA									
388 CALIFORNIA									
389 CALIFORNIA									
390 CALIFORNIA									
391 CALIFORNIA									
392 CALIFORNIA									
393 CALIFORNIA									
394 CALIFORNIA									
395 CALIFORNIA									
396 CALIFORNIA									
397 CALIFORNIA									
398 CALIFORNIA									
399 CALIFORNIA									
400 CALIFORNIA									
401 CALIFORNIA									
402 CALIFORNIA									
403 CALIFORNIA									
404 CALIFORNIA									
405 CALIFORNIA									
406 CALIFORNIA									
407 CALIFORNIA									
408 CALIFORNIA									
409 CALIFORNIA									
410 CALIFORNIA									
411 CALIFORNIA									
412 CALIFORNIA									
413 CALIFORNIA									
414 CALIFORNIA									
415 CALIFORNIA									
416 CALIFORNIA									
417 CALIFORNIA									
418 CALIFORNIA									
419 CALIFORNIA									
420 CALIFORNIA									
421 CALIFORNIA									
422 CALIFORNIA									
423 CALIFORNIA									
424 CALIFORNIA									
425 CALIFORNIA									
426 CALIFORNIA									
427 CALIFORNIA									
428 CALIFORNIA									
429 CALIFORNIA									
430 CALIFORNIA									
431 CALIFORNIA									
432 CALIFORNIA									
433 CALIFORNIA									
434 CALIFORNIA									
435 CALIFORNIA									
436 CALIFORNIA									
437 CALIFORNIA									
438 CALIFORNIA									
439 CALIFORNIA									
440 CALIFORNIA									
441 CALIFORNIA									
442 CALIFORNIA									
443 CALIFORNIA									
444 CALIFORNIA									
445 CALIFORNIA									
446 CALIFORNIA									
447 CALIFORNIA									
448 CALIFORNIA									
449 CALIFORNIA									
450 CALIFORNIA									
451 CALIFORNIA									
452 CALIFORNIA									
453 CALIFORNIA									
454 CALIFORNIA									
455 CALIFORNIA									
456 CALIFORNIA									
457 CALIFORNIA									
458 CALIFORNIA									
459 CALIFORNIA									
460 CALIFORNIA									
461 CALIFORNIA									
462 CALIFORNIA									
463 CALIFORNIA									
464 CALIFORNIA									
465 CALIFORNIA									
466 CALIFORNIA									
467 CALIFORNIA									

7.1.1 Factor de Longitud de Frente (Flf)

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

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

Donde:

- Flf** = Factor de longitud de frente
- Lfa** = Longitud del frente del lote o solar a evaluarse
- Lft** = Longitud del Frente del lote o solartipo

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 loteo solar tipo se aplicará directamente el factor 0.84.

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

7.1.2 Factor fondo excesivo (Ffe)

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

$$Ffe = (Lfof/Lfoa)0.5$$

Donde:

- Ffe** = Factor Fondo excesivo
- Lfof** = Longitud del fondo del Loteo solar Tipo
- Lfoa** = Longitud del fondo del lote o solar 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 o solares irregulares en su forma y lindero, la longitud del fondo ficticio o equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$Lfe = Ala/Fla$$

Donde:

- Lfe** = Longitud de fondo equivalente o ficticio
- Ala** = Área del loteo solar a evaluarse
- Fla** = Frente del lote o solar a evaluarse

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

7.1.3 Factor tamaño

La variación por efecto

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

Donde:

- Fta** = Factor Tam
- Alt** = Área loteo
- Ala** = Área del loteo

El factor máximo de

7.1.4 Factor esquina

Para el lote o solar a

- Dos frentes
- Tres frentes
- Cuatro frentes 1.15

7.2. Factores Topog

Debido a las condici

7.3. Factores Servic

Los factores de serv

7.3.1. Factor de pre

(Alcantarillado)

- Presencia de los:
- Cuatro servicios bá
- Tres de los cuatro s
- Dos de los cuatro s
- Uno de los cuatro s
- Ningún servicio bá

7.3.2. Factor de ac

Para el Lote a aval

- Calle principal
- Calle secundaria
- Carretera
- Otras

7.3.3. Factor de m

Para el material u

7.1.3 Factor tamaño (Fta)

La variación por efectos del tamaño del lotes o solar, se calculará con la siguiente formula:

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

Donde:

- Fta = Factor Tamaño
- Alt = Área loteo solar tipo
- Ala = Área del lote o solaravaluar

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 o solar a avaluarse 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 avaluarse 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.

$$Ftr = Flf * Ffe * Fta * Fe * Fsb * Fac * Fmc$$

Donde:

- Ftr** = Coeficiente total de afectación de los factores de aumento o reducción
- Flf** = Coeficiente resultante de aplicar el factor de longitud de frente
- 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 avaluarse
- 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)
 Donde
 Vc = Valor
 Aco = Área
 Valor x m² = Valor
 A, B, C
 Ftc = Factor
 Dep = Depreciación

TABLA DE VALORES

TABLA A.-TIPOLOGIA HASTA 2 PISOS.

TIPOLOGIA
ECONOMICA
MEDIA
PRIMERA
LUJO

TABLA B.-TIPOLOGIA DE 3 A 4 PISOS

TIPOLOGIA
3 a 4 pisos

TABLA C.-TIPOLOGIA

TIPOLOGIA
5 a 9 pisos

TABLA D.-TIPOLOGIA

TIPOLOGIA
RUSTICA
MIXTA

TABLA E.- TIPOLOGIA

TIP
COBERTIZO
SILOS
GALPON ABIERTO
GALPON CERRADO
GALPON LIVIANO
GALPON PESADO

$V_c = Aco \times (\text{valor x m}^2) \times F_c \times Dep$

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 m ²
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 m ²
3 a 4 pisos	460.00

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

TIPOLOGIA	VALOR x m ²
5 a 9 pisos	480.00

TABLA D.-TIPOLOGIA COSTRUCTIVA DE ESTRUCTURA DE MADERA

TIPOLOGIA	VALOR x m ²
RUSTICA	13.00
MIXTA	50.00

TABLA E.- TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE GALPONES

TIPO	VALOR M ²
COBERTIZO	160.00
SILOS	170.00
GALPON ABIERTO	115.00
GALPON CERRADO	140.00
GALPON LIVIANO	165.00
GALPON PESADO	220.00

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 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

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

ÚSO 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

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 el inmueble presenta deterioro, así como en la vivienda por el peligro de no ser habitable.

Se aplicara el siguiente factor:
 Bueno 1.1
 Regular 1.00
 Malo 0.9

8.1.4. Factor Total
 El factor total de corrección se calcula de la siguiente manera:
 $F_{tc} = F_{cc} * F_{us} * F_{co}$
 Donde:

F_{tc} = Coeficiente de corrección total
 F_{cc} = Coeficiente de corrección constructivos.
 F_{us} = Coeficiente de uso
 F_{co} = Coeficiente de conservación

8.2.- Depreciación

Se considerará una depreciación del 10% sobre el valor residual de las construcciones nuevas.

Art.9.- AVALUO DE OBRAS
 no terminadas, la valoración se considerará a la mitad del valor de tierra, excavación y levanta una edificación. Se considerará en construcción incluida losa de cimentación la edificación construida hasta el 60% en construcción faltándole la obra de construcción con acabados.

Cuando sobre la totalidad del área total de construcción constatará en la finca el 50% o más del área construida en "área de construcción" determinados con levantadas directas.

GADMM # 38-2011

Para la valoración
 corrección:

ias. (Fcc)
 gía en relación a sus

ya sido diseñada

FACTOR
1
1.10
1.10
1.10
1.15
1.20
1.10
1.20
1.30
1
1,10
1
1,10
1
1
1,10

e las edificaciones de
 iones. Para lo cual se

demás materiales que
 e alguna instalación

o grado de deterioro en

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 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 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 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 (loza)	60%
Estructura, paredes, cubierta, tumbado (faltando sólo obra muerta: pintura-Puertas-Ventanas)	80%

Art. 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 alícuotas respectivas.

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

Art. 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 avaluarán conforme al Art. 8 de esta ordenanza.

12.3. ZONAS AGRICOLAS.- En los lotes cuyo destino es agrícola y que se encuentra dentro de los límites urbanos se aplicará 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 4000m².

Art. 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 el avalúo de los inmuebles para obtener el respectivo

Este avalúo obtenido

Art. 14.- RECLAMOS.- Los artículos 392, 393 y 394 de la Ley de Descentralización:

De no haberse señalado el predio, se presentó inicialmente el Código Tributario,

Art. 15.- DEL MANTENIMIENTO DE DATOS.- Es referencial la información catastral de predios

La Dirección de Avaluación Catastral en el instante que se

15.1 Inclusión, reinclusión sistema catastral por

La reinclusión se o constó en el registro

15.2 Fusión, fracción Régimen de Propie

15.3 Transferencia

15.4 Rectificación social, representa ciudadela, cooper uso del predio, ár edificación, uso de

Art 16.- El Regist relevamiento sol constituyan. La topográficos, foto

El Registro Gráfico edición se archiv responsable com

notificará por la prensa a los propietarios haciéndole conocer que se terminó el proceso de avalúo de los inmuebles del cantón y se acerquen a la Dirección de Avalúos y Catastros a obtener el respectivo avalúo de su inmueble.

Este avalúo obtenido en el proceso de evaluación registrará para el bienio 2012-2013.

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

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,

Art. 15.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN 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 dejó 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.

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 mínimos los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plan, 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 establecida por los datos de la propiedad inmobiliaria urbana, los registros espaciales (cartográficos) y 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 actualizado 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 en campo consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y la conformación de la base de datos espaciales 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 hacer conocer a través de la Dirección de Avalúos y Catastros 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 Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, fusión, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad de Milagro, 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 las correspondientes alcúotas, el promotor es el responsable del pago del tributo correspondiente a las alcúotas, 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 plan

debidamente inscrito emitido por la Dirección seccional y certificado

Los Notarios y Registradores encargadas de la forma los formularios que las transferencias totales de las adjudicaciones que consten en los Esta información la r

- Nombre de los c
- Objeto del contr
- Nombre, ordinal autorizo el contr
- Descripción, área
- Gravámenes que deudor, de habe
- Fecha de inscrip Cantón Milagro

Art. 21.- DE LAS SAN determinadas en el de Avalúos y Catastr remuneración mensu

Art. 22.- DE LAS SAN del Código Orgánico sanciones serán imp

22.1.- Los evaluador realizaren avalúos p sancionados con un unificada del trabajo grave, sin perjuicio d

Art.23.- DE LAS SAN artículo 526 del Cód las siguientes sancio

Los registradores de haber exigido la pre de liberación, serán remuneración mínim

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 y certificado de Catastro emitido por la Dirección de Avalúos y Catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad del cantón Milagro, enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios, remitirá los listados con los datos señalados. Esta información la remitirán a través de medios electrónicos; 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.

Art. 22.- DE LAS SANCIONES A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo al artículo 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero:

22.1.- 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 que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización las siguientes sanciones serán impuestas por el Director Financiero:

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, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

Ordenanza GADMM # 38-2011

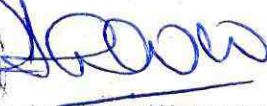
Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo Art.526, serán castigados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250 % de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

VIGENCIA

Primera.- Quedan derogadas las disposiciones y ordenanzas que se opongan a la presente.

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

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintitrés días del mes de diciembre de 2011.



Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE


Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013", fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 8 y 23 de diciembre de 2011, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 23 de 2011


Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO



De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013", y dispongo su promulgación.



Ing. Francisco Asan Wonsang,

Milagro, diciembre 27 de 2011

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

Sancionó y Ordenó
**APROBACIÓN DEL PLANO DE
REDUCCIÓN DEL VALOR DE
EDIFICACIONES Y DE
Asan Wonsang, Alcalde
Francisco de Milagro
CERTIFICO.**

CERTIFICO: Que la presente
TIERRA URBANA, LOS
PARÁMETROS LA VALORACIÓN
BIENIO 2012-2013",
2012, en la Gaceta Oficial
el Registro Oficial N°

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

ALCALDÍA

Ordenanza GADMM # 38-2011

Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **"ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013"**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil once. LO CERTIFICO.

Milagro, diciembre 27 de 2011




Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la **"ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE TIERRA URBANA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2012-2013"**, fue publicada en la página web www.milagro.gob.ec el 03 de enero de 2012, en la Gaceta Oficial Municipal #10 del 30 de diciembre de 2011, páginas # 19 a 27; y, en el Registro Oficial Nº 691 del jueves 26 de abril del 2012, páginas #24 a la 34.

Milagro, abril 30 de 2012


Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

