

REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO

GACETA OFICIAL

Administración del Ing. José Francisco Asan Wonsang
ALCALDE DEL CANTÓN MILAGRO

Año 2 Milagro, 11 de enero de 2012 **N.º 13**

Milagro: Juan Montalvo y Bolívar (Esq).

INDICE

ORDENANZAS

Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del
Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón
San Francisco de Milagro
.....2

Actualización de límites urbanos de las cabeceras parroquiales
Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el recinto Venecia Central,
de la jurisdicción del Cantón Milagro
.....5

Reglamenta la adjudicación, enajenación y venta de terrenos
municipales ubicados en el sector "Voluntad de Dios"
para personas con capacidad especial y pobreza extrema,
del Cantón San Francisco de
Milagro.....7

Aprobación del plano de zonas homogéneas y de
valoración de la tierra rural, edificaciones e
instalaciones agropecuarias, así como la
determinación, administración y la recaudación de los
impuestos de predios rurales del gobierno autónomo,
descentralizado del cantón san francisco de milagro,
que regirán en el bienio 2012 - 2013
.....9

Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública de propiedad de
Segunda Paredes Sanchez
.....32

**"ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN
FRANCISCO DE MILAGRO"**

EXPOSICION MOTIVADA:

Desde que entró en vigencia el Código Orgánico de
Organización Territorial, autonomía y Descentralización, esto
es, desde el 19 de octubre del 2010, se determinó la

organización político-administrativa del estado Ecuatoriano en el
territorio.

Establece diferentes niveles de gobiernos y regímenes con el fin
de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera.

Desarrolla un modelo de descentralización con el carácter de
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.

Es así que ha distribuido el territorio nacional ecuatoriano en
Gobiernos Autónomos Descentralizados que son: regiones,
provincias, cantones o distritos metropolitanos; y, parroquias
rurales.

Ese ejercicio de autoridad y potestad pública de los gobiernos
autónomos descentralizados se regirá por los principios de
Unidad, Solidaridad, Coordinación y Corresponsabilidad,
Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad Internacional,
Participación Ciudadana, Sustentabilidad del Desarrollo

Es de facultad exclusiva de los gobiernos municipales el control
del uso y ocupación del suelo en el territorio, a través de los
planes de ordenamiento territorial para lograr un desarrollo
armónico, sustentable y sostenible a través de la mejor utilización
de recursos naturales, la organización del espacio, la
infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico,
ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus
habitantes y alcanzar el buen vivir.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán
referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos
anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestos y
demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo
descentralizado.

Estos planes de Desarrollo y de Ordenamiento se expedirán
mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados.

Siendo el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial obligado y referente para establecer los programas, planes, actividades que debe implementar el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro, a fin de que la población Milagreña, tenga una mejor utilización de recursos, espacio, actividades para obtener el buen vivir de su población.

INDICE

2. DISEÑO	1
2.1. EJES DE DIRECCION	1
2.1.1. VISION DE DESARROLLO	1
2.1.2. POLITICAS PUBLICAS	1
2.1.3. OBJETIVOS ESTRATEGICOS	2
2.2. DESARROLLO SOCIO – ECONOMICO Y AMBIENTAL	7
2.2.1. DEFINICIÓN Y DESCRIPCION DEL MODELO DE DESARROLLO	7
2.2.2. DESCRIPCION DE ESTRATEGIAS DE DESARROLLO	11
2.2.2.1. Estrategias Ambientales	11
2.2.2.2. Estrategias Poblacionales	11
2.2.2.3. Estrategias Económicas	12
2.2.2.4. Estrategias Sociales	14
2.3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL	17
2.3.1. DEFINICION Y DESCRIPCION DEL MODELO TERRITORIAL	17
2.3.2. DEFINICION DE ESTRATEGIAS TERRITORIALES	19
2.3.2.1. Estructurantes Funcionales del Modelo	19
2.3.2.2. Estrategias de Uso y Ocupación de Suelo	40
2.3.2.3. Estrategias de Consolidación del Territorio	66
2.3.2.4. Estrategias de Gestión del Territorio	89
2.4. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PDOT	106
2.5. PRESUPUESTO PLURIANUAL	113
2.6. METAS DE PLANIFICACION	128

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República, prescribe, que “la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Carta Magna, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.

Que, el artículo 54 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el artículo 57 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal el “Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”

Que, el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas que permiten su apropiado desarrollo territorial. La formulación e implementación de los planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Que, el artículo 299 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que “El gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados están obligados a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa. La Ley y la normativa que adopte cada órgano legislativo de los gobiernos autónomos descentralizados establecerán las disposiciones que garanticen la coordinación interinstitucional de los planes de desarrollo”

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”.

Que, el artículo 13 inciso primero, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, define que: “El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este Código”.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación”.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica que se constituirán, mediante acto normativo, los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica las funciones específicas del Consejo de Planificación del GAD Cantonal:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable

para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y,
6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

Que, el artículo 44, literal b, inciso segundo, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, de conformidad con los estándares constitucionales y del marco legal vigente para los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, PD y OT, existen varios insumos que deben ser provistos por las instancias correspondientes del Estado, que aún se encuentran en construcción o procesamiento, como la cartografía geodésica en escala 1:5000 para la definición de catastros especialmente rurales (con deslinde predial) y la planificación territorial, la información oficial actualizada y desagregada, los resultados del censo 2010, la ley de ordenamiento territorial, ley del suelo, ley de cartografía, ley de catastros, modelos de gestión desconcentrado y descentralizado, entre otros marcos normativos directamente relacionados.

Que, en consideración a los vacíos de insumos requeridos, nos encontramos frente a un período de transición, a nivel nacional, hasta llegar a establecer los PD y OT, con los estándares constitucionales y de ley requeridos. Sin embargo en cumplimiento del plazo establecido en el COPFP, se ha elaborado el PD y OT con contenidos mínimos e información oficial disponible.

Que, es necesario prever una periódica y progresiva actualización de los PD y OT, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con circunvecinos, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación nacional y sectorial, en el nivel intermedio de la planificación, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una Estrategia Nacional de Desarrollo y Agendas Territoriales de inversión plurianual, de contribución al Plan Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación, con modelos de gestión intergubernamental

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y del artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

La “ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO”

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I DE LA APLICACIÓN, VIGENCIA Y PLAZO

Art. 1.- La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal de San Francisco de Milagro, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 2.- Tanto el Plan de Desarrollo como el de Ordenamiento Territorial del Cantón San Francisco de Milagro, entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente; y, se publicarán en el Registro Oficial para conocimiento y difusión respectiva.

Art. 3.- Se considera como horizonte temporal, un mediano plazo de cuatro años y diez años para el largo plazo, una vez que entren en vigencia el plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón, en consonancia con el artículo 58 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, sobre los planes de inversión cuatrianuales, anuales, y los planes plurianuales contenidos en las agendas territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondientes

Art. 4.- La aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre Gobiernos Municipales, con Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial del Cantón San Francisco de Milagro según las disposiciones de ley

CAPITULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONTENIDOS, ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN

Art. 5.- En concordancia con el artículo 41 del Código de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el plan de desarrollo cantonal de Milagro, contiene las directrices y lineamientos para el desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

a. Diagnóstico.- Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades del territorio del cantón Milagro, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual;

b. Propuesta.- Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y, el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos; y, c. Modelo de gestión.- Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

Art. 6.- El plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del cantón San Francisco de Milagro, podrá ser actualizado periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme

el artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido.

CAPÍTULO III PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Art. 7.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, para la planificación y desarrollo del cantón, se regirá por los contenidos del artículo 3 del COOTAD:

- a) Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato,
- b) Solidaridad,
- c) Coordinación y corresponsabilidad,
- d) Subsidiariedad,
- e) Complementariedad,
- f) Equidad Territorial,
- g) Participación Ciudadana,
- h) Sustentabilidad del desarrollo; e,

- i) Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 8.- Articulación del Plan de Desarrollo (PD) y Ordenamiento Territorial (OT) con el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal y los otros niveles de Gobierno:

Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PD y OT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, conforme lo establece el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

Art. 9.- Prioridad del Gasto Social: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón San Francisco de Milagro, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el art. 249 del COOTAD.

TITULO II

CAPÍTULO I DE LAS INSTANCIAS DE REPRESENTACIÓN SOCIAL

Art. 10.- En observancia con el artículo 95 de la Constitución de la República, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que “las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos” y que la participación ciudadana “... es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria”.

Art. 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, de conformidad con el artículo 302 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, reconoce toda forma de participación ciudadana: de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Art. 12.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en concordancia con el artículo 306 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Art. 13.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en aplicación a lo dispuesto en el Art. 54 literales d) y e) del COOTAD que establecen como funciones del Gobierno Municipal, las de implementar el Sistema de Participación Ciudadana así como elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, procederá a dar cumplimiento a estas disposiciones.

CAPITULO II DE LA ASAMBLEA CANTONAL

Art. 14.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, convocará a una Asamblea Cantonal para poner en su conocimiento los lineamientos y propuestas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial de conformidad con el artículo 304 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

TITULO III

CAPITULO I DOCUMENTOS TÉCNICOS

Art. 15.- El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de gestión y, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos se constituyen en el instrumento para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del cantón San Francisco de Milagro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Oficial Municipal.

Segunda.- Hasta que las instancias nacionales provean la cartografía geodésica del territorio nacional para catastros y la planificación territorial conforme la disposición transitoria decimoséptima de la constitución; el GAD Municipal del Cantón San Francisco de Milagro podrá adecuar los contenidos, propuestas del plan de desarrollo y ordenamiento territorial con instrumentos complementarios para regular y normar el correspondiente uso del suelo en el cantón, en lo urbano y rural.

Tercera.- Todos los territorios y predios levantados en el catastro urbano del GAD Municipal de Milagro, se considerarán como tales, hasta que el Plan de Ordenamiento Territorial los modifique.

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

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente “**ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO**

TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en sesión extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 2011 y sesión ordinaria del 30 de diciembre de 2011, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 30 de 2011

f) 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 DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**” y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

Milagro, enero 09 de

2012 f) 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 DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**”, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los nueve días del mes de enero del año dos mil doce. LO CERTIFICO.

Milagro, enero 09 de 2012

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

“**ORDENANZA DE ACTUALIZACION DE LÍMITES URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES ROBERTO ASTUDILLO, MARISCAL SUCRE Y EL RECINTO VENECIA CENTRAL, DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MILAGRO**”

EXPOSICION MOTIVADA:

La Dirección de Avalúos y Catastros dentro de las actividades contempladas está la elaboración del catastro urbano y rural, motivo por el cual con la colaboración del Proyecto SIGtierras se realizó la respectiva intervención de los predios, y entre los resultados se obtuvo fue que el incremento de bienes inmuebles con caracterización urbana es considerable, estando ubicados por delimitación en área rural pero por destino son predios con caracterización urbana, motivo por el cual se presentó los levantamientos planimétricos de las parroquias Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, cada una (georeferenciadas), a fin de que sean revisadas en el contexto del plan de Ordenamiento Territorial y emita el informe pertinente.

Las Cabeceras Parroquiales de Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, fueron creadas: Roberto Astudillo el 22 de junio de 1973, y publicada en el Registro Oficial No. 391 de fecha 14 de septiembre de 1973, con su cabecera Parroquial que tiene el mismo nombre Venecia Central, a partir de la ley

2000-3, y publicada en el Registro Oficial # 29 del 2 de marzo del 2000, Mariscal Sucre el 18 de julio del 1973, por Decreto Ejecutivo No. 278 del 2 de Abril de 1934, con su cabecera Parroquial que tiene el mismo nombre. Sin haber sido revisados sus límites desde su creación habiendo transcurrido mas de 30 años.

Por tales circunstancias se vuelve imperiosa la necesidad de proceder a la actualización de los límites urbanos de las Cabeceras Parroquiales de Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, para poder destinar recursos para el desarrollo urbanístico.

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

CONSIDERANDO:

Que, las Cabeceras Parroquiales de Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, fueron creadas: Roberto Astudillo el 22 de junio de 1973, y publicada en el Registro Oficial No. 391 de fecha 14 de septiembre de 1973, con su cabecera Parroquial que tiene el mismo nombre Venecia Central, a partir de la ley 2000-3, y publicada en el Registro Oficial # 29 del 2 de marzo del 2000, Mariscal Sucre el 18 de julio del 1973, por Decreto Ejecutivo No. 278 del 2 de Abril de 1934, con su cabecera Parroquial que tiene el mismo nombre. Estas Cabeceras Parroquiales, Recintos, que han sufrido un gran incremento en la creación de predios con destinos habitacionales con caracterización urbanas,

Que, el Artículo 57 del COOTAD, establece "Al Concejo Municipal le corresponde: . . v) Crear, suprimir, y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal" . . . "x).- Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer un régimen urbanístico de la tierra;."

Que, la Dirección de Avalúos y Catastros con la colaboración del Proyecto SIG-tierras presentó los levantamientos planimétricos de las parroquias Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, cada una (georeferenciadas), a fin de que sean revisadas en el contexto del plan de Ordenamiento Territorial y emita el informe pertinente, mismo que fue favorable.

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 228 de la Constitución Política de la República; y, los artículos 20, 83, 84, 85, 86, 87de la Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; que consagra la autonomía de las municipalidades, en uso sus facultades legales,

EXPIDE;

La siguiente "ORDENANZA DE ACTUALIZACION DE LÍMITES URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES ROBERTO ASTUDILLO, MARISCAL SUCRE Y EL RECINTO VENECIA CENTRAL, DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MILAGRO".

Artículo 1.- Los nuevos límites urbanos de las parroquias Roberto Astudillo, Mariscal Sucre y el Recinto Venecia Central, son los siguientes:

LINDEROS Y MEDIDAS DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE ROBERTO ASTUDILLO la misma que cubre un área total de 194.38 hectáreas y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos; de acuerdo a plano anexo georeferenciado.

NORTE: Parte desde el vértice #1 con una línea que mide 3704.85 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #28.

SUR: Parte desde el vértice #33 con una línea que mide 4575.93 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #66.

ESTE: Parte desde el vértice #28 con una línea que mide 633.19 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #33.

OESTE: Parte desde el vértice #66 con una línea que mide 567.47 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #1.

(Anexo 1 plano de límites)

Distancias en metros entre los Vértices de la Parroquia Roberto Astudillo

Vértices		Metros	
1	- 2	=	61,49 m.
2	- 3	=	59,48 m.
3	- 4	=	138,59 m.
4	- 5	=	198,93 m.
5	- 6	=	398,26 m.
6	- 7	=	61,47 m.
7	- 8	=	185,45 m.
8	- 9	=	158,41 m.
9	- 10	=	91,92 m.
10	- 11	=	45,04 m.
11	- 12	=	151,90 m.
12	- 13	=	246,78 m.
13	- 14	=	88,65 m.
14	- 15	=	87,37 m.
15	- 16	=	38,38 m.
16	- 17	=	39,17 m.
17	- 18	=	45,43 m.
18	- 19	=	349,01 m.
19	- 20	=	168,57 m.
20	- 21	=	152,17 m.
21	- 22	=	146,09 m.
22	- 23	=	146,60 m.
23	- 24	=	58,20 m.
24	- 25	=	95,75 m.
25	- 26	=	14,25 m.
26	- 27	=	235,24 m.
27	- 28	=	241,57 m.
28	- 29	=	130,49 m.
29	- 30	=	24,07 m.
30	- 31	=	182,58 m.
31	- 32	=	23,85 m.
32	- 33	=	269,79 m.
33	- 34	=	219,07 m.
34	- 35	=	119,53 m.
35	- 36	=	145,61 m.
36	- 37	=	48,40 m.
37	- 38	=	132,61 m.
38	- 39	=	78,01 m.
39	- 40	=	139,53 m.
40	- 41	=	95,06 m.
41	- 42	=	107,00 m.

ZONA URBANA DEL RECINTO VENECIA CENTRAL PERTENECIENTE A LA PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO,

cubre un área total de 38,49 hectáreas y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Lindera con el terreno de zona rural que parte desde el vértice #1 con una línea que mide 882.84 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #10.

SUR: Desde el vértice # 10 parte al vértice # 18 con una línea que mide 712.25 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #23.

ESTE: Desde el vértice # 23 parte al vértice # 10 con una línea que mide 1261.47 mts. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #18.

OESTE: con la vía que va desde Venecia central a la Parroquia Roberto Astudillo, la misma que parte del vértice #23 al vértice #24 con una distancia de 839.85 mt, El rio Venecia que parte desde el vértice #24 al vértice #25 aguas abajo, con una distancia de 372.86 mt, y la zona rural del Recinto Venecia Central de la Parroquia Roberto Astudillo que parte desde el vértice 25 con una línea que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #1 con una distancia de 450.57 mt.

(Anexo 2 plano de límites)

Distancias en metros entre los Vértices del Recinto Venecia Central

	Vértices		Metros
1	- 2	=	104,40 m.
2	- 3	=	36,53 m.
3	- 4	=	117,32 m.
4	- 5	=	87,45 m.
5	- 6	=	120,95 m.
6	- 7	=	151,75 m.
7	- 8	=	74,03 m.
8	- 9	=	94,28 m.
9	- 10	=	96,12 m.
10	- 11	=	91,61 m.
11	- 12	=	303,04 m.
12	- 13	=	64,07 m.
13	- 14	=	151,10 m.
14	- 15	=	28,09 m.
15	- 16	=	182,99 m.
16	- 17	=	324,38 m.
17	- 18	=	116,13 m.
18	- 19	=	146,86 m.
19	- 20	=	136,00 m.
20	- 21	=	62,21 m.
21	- 22	=	137,17 m.
22	- 23	=	232,01 m.
23	- 24	=	839,66 m.
24	- 25	=	372,87 m.
25	- 26	=	122,19 m.
26	- 27	=	211,80 m.
27	- 1	=	116,59 m.

LÍMITES DE LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MARISCAL SUCRE

la misma que cubre un área total de 27.43 hectáreas y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, por lo que se propone los siguientes límites, de acuerdo a plano georeferenciado anexo:

NORTE: Se parte del vértice #1 con una línea que mide 862.10 mt. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice #5.

SUR: Río Milagro, la misma que parte del vértice #15 hasta el vértice #16 aguas abajo con una distancia de 850.61 mt.

ESTE: Parte del vértice #5 con una línea que mide 686.13 mt. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice # 15.

OESTE: Desde el vértice #16 con una línea que mide 813.45 mt. que se encuentra en varias direcciones hasta llegar al vértice # 1.

Cuadro de distancia en metros entre los Vértices de la Parroquia Mariscal Sucre
Distancias en metros entre los Vértices de la Parroquia
Mariscal Sucre

	Vértices			Metros
1	-	2	=	133,88 m.
2	-	3	=	145,01 m.
3	-	4	=	146,43 m.
4	-	5	=	439,78 m.
5	-	6	=	21,43 m.
6	-	7	=	30,23 m.
7	-	8	=	61,24 m.
8	-	9	=	41,95 m.
9	-	10	=	48,97 m.
10	-	11	=	98,79 m.
11	-	12	=	75,48 m.
12	-	13	=	69,48 m.
13	-	14	=	51,61 m.
14	-	15	=	186,94 m.
15	-	16	=	850,61 m.
16	-	17	=	98,00 m.
17	-	18	=	221,89 m.
18	-	19	=	148,23 m.
19	-	20	=	74,53 m.
20	-	1	=	270,79 m.

(Anexo 3. Plano de límites)

Artículo 2.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación 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 treinta días del mes de diciembre del dos mil once.

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **"ORDENANZA DE ACTUALIZACION DE LÍMITES URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES ROBERTO ASTUDILLO, MARISCAL SUCRE Y EL RECINTO VENECIA CENTRAL, DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MILAGRO"**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en sesiones ordinarias del 23 y 30 de diciembre de 2011, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 30 de 2011

f) 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 ACTUALIZACION DE LÍMITES URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES ROBERTO ASTUDILLO, MARISCAL SUCRE Y EL RECINTO VENECIA CENTRAL, DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MILAGRO"** y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

Milagro, enero 09 de

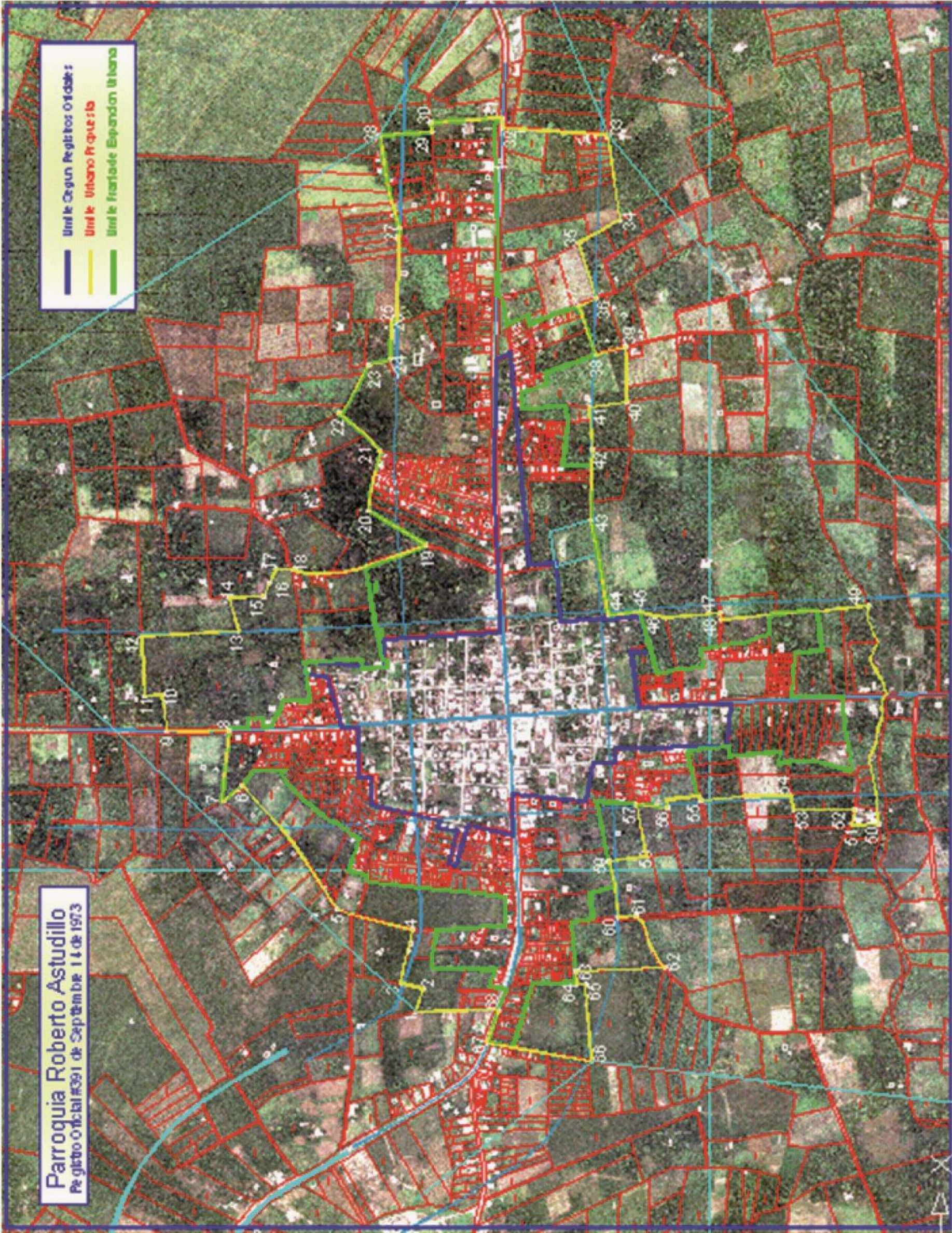
2012 f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

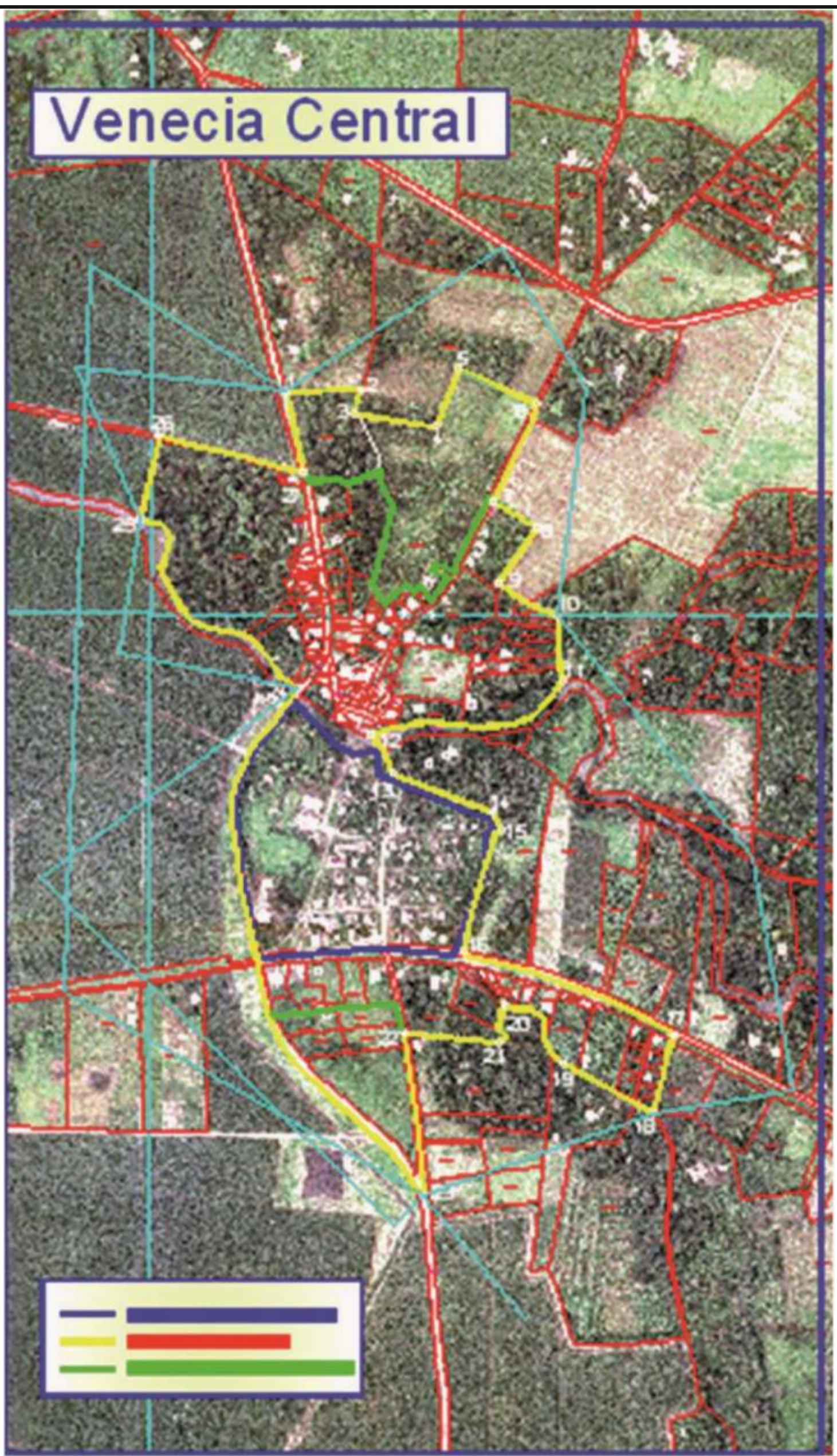
Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **"ORDENANZA DE ACTUALIZACION DE LÍMITES URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES ROBERTO ASTUDILLO, MARISCAL SUCRE Y EL RECINTO VENECIA CENTRAL, DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MILAGRO"**, el Ing. Francisco

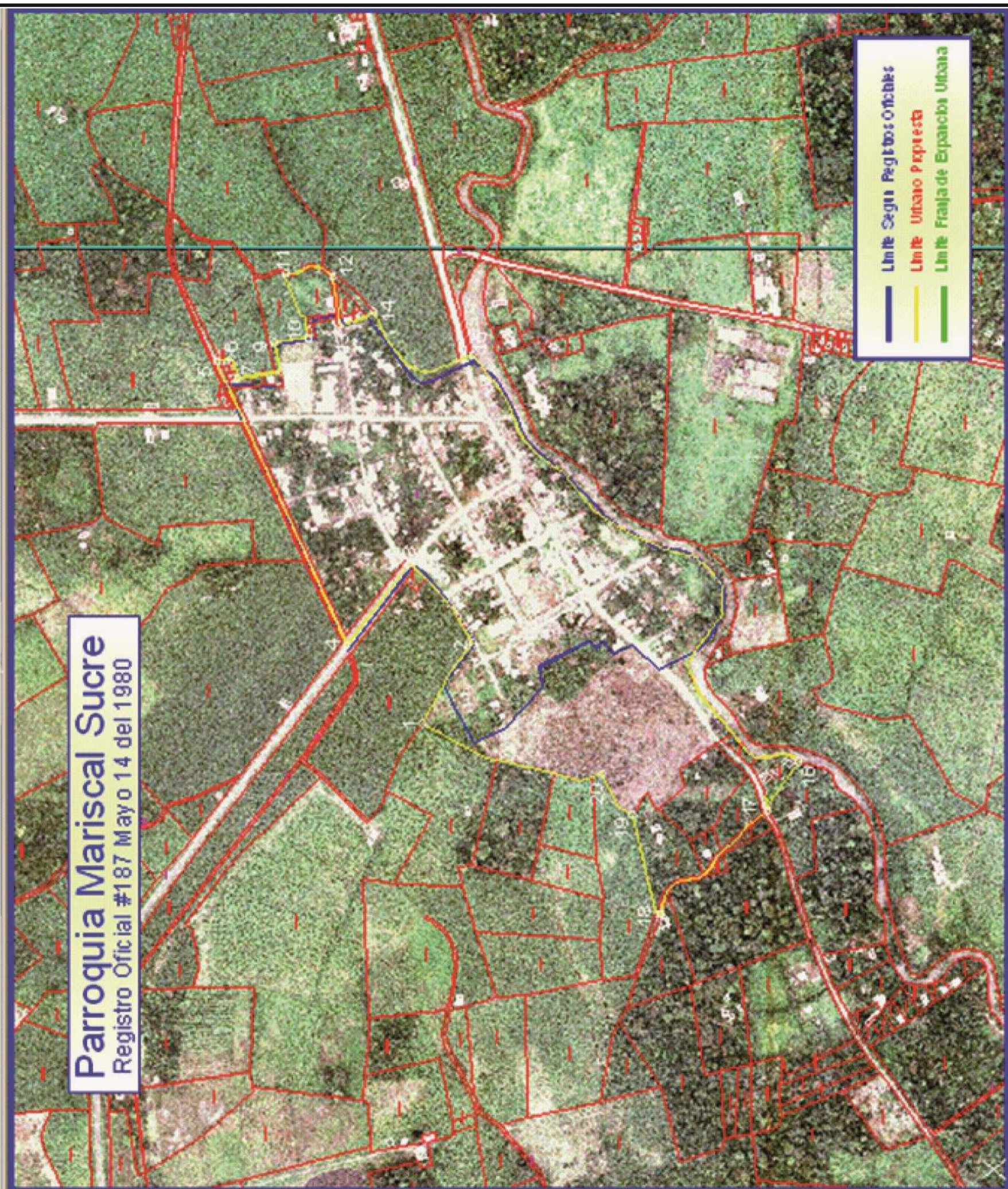
Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los nueve días del mes de enero del año dos mil doce. LO CERTIFICO.

Milagro, enero 09 de 2012

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO







“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS

EN EL SECTOR “VOLUNTAD DE DIOS” PARA PERSONAS CON CAPACIDAD ESPECIAL Y POBREZA EXTREMA, DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO”.

EXPOSICION MOTIVADA:

El estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política,

administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y ejecutivas previstas en este código para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

El Estado a través de sus organismos y entidades garantiza el pleno ejercicio de los derechos que la Constitución y las leyes reconocen a todas las personas con discapacidad. “...Concesión de subsidios para acceder a: servicios de salud, vivienda, asistencia técnica y provisión de ayudas técnicas y tecnológicas, a través de los organismos públicos y privados responsables de las áreas indicadas...”.

El Estado a través de sus organismos y entidades garantiza el pleno ejercicio de los derechos que la Constitución y las leyes reconocen a todas las personas con discapacidad. “...Crear

residencias para personas con discapacidad que no pueden valerse por si mismas...”.

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

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 30, de la Constitución de la República del Ecuador determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica,

Que, el Art.47, numeral 6, de la Constitución de la República del Ecuador, que garantiza una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana,

Que, el Art. 66, numeral 26, de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas,

Que, el Art. 375, numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador determina que El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda; desarrollará planes y programas de financiamiento para viviendas de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar,

Que, el Art. 4, literal (f), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que entre los fines de la GAD, está la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias,

Que, el Art. 436, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce que los concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes mueble, con el voto de los dos tercios de los integrantes..;

Que, el Art.446, del Código Orgánico de Organización Territorial establece el procedimiento para la expropiación con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación,

Que, en sesión ordinaria de fecha 25 de abril del 2011, el Concejo Municipal por unanimidad resolvió declarar de utilidad pública un lote de terreno ubicado en la lotización “Voluntad de Dios”, y que tiene por finalidad la implementación del programa de Vivienda “Manuela Espejo”,

Que, con fecha 17 de Septiembre del 2011, se firmó el “Convenio Marco Interinstitucional entre la Vicepresidencia de la República y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, con el objeto de adoptar el sistema de adjudicación gratuita de terrenos en la ciudad de Milagro a favor de personas con discapacidad, favorecidas por el Programa de

Viviendas Manuela Espejo; y, para personas que se encuentren en situación crítica de vivienda por no poseer terrenos ni bien alguno.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

La “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN EL SECTOR “VOLUNTAD DE DIOS” PARA PERSONAS CON CAPACIDAD ESPECIAL Y POBREZA EXTREMA, DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO”.

Artículo 1.- El Gobierno Autónomo Descentralizado es Propietario de los lotes de terrenos ubicados en el sector Voluntad de Dios, en la parte norte de la ciudad de Milagro, entre las calles Santa Elena y Morro, con código catastral 01-05-56-03 y 01-05-56-04.

Artículo 2.- El lote de terreno asignado con el código catastral 01-05-5604 según relevamiento a la fecha, tiene los siguientes linderos y medidas: NORTE: solar 3, con 35 mts.; SUR: calle Morro, con 55 mts.; ESTE: Estero Chirijos, con 28.17 mts.; y, OESTE: solar 4, manzana 23, con 20 mts..

Artículo 3.- El lote de terreno asignado con el código catastral 01-05-5602 según relevamiento a la fecha, tiene los siguientes linderos y medidas: NORTE: solar 3 con 12 mts., SUR: calle Morro con 32 mts., ESTE: Estero Chirijos con 28.17 mts., y OESTE: solar 4 manzana 23 con 20 mts.

Artículo 4.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá adjudicar y vender los terrenos que forman parte del sector “Voluntad de Dios”, para las siguientes personas con Discapacidad y/o de Pobreza Extrema diagnosticada, la primera por el MIES, quienes se encuentran en situación crítica de vivienda, por no poseer terreno, ni bien inmueble alguno, lo que se acreditará con los respectivos certificados y la segunda por el departamento de Dirección de Acción Social del Municipio.

Artículo 5.- Por tratarse de casos excepcionales y únicamente cuando se acredite que una institución procederá a construir la vivienda, el GADMilagro podrá adjudicar los solares aunque se encuentren vacíos.

Artículo 6.- Por ser un caso especial el trámite de legalización será breve, por lo que no se exigirá al de discapacidad o a la persona de extrema pobreza el pago de ninguna tasa, es decir:

- a) La Dirección de Plan de Desarrollo Urbana emitirá el respectivo certificado de no afectación sin costo alguno,
- b) El certificado del Registrador de la Propiedad será solicitado por el Gobierno Autónomo Descentralizado a su costa,
- c) La Dirección de Acción Social emitirá el informe socio económico en el que conste los integrantes del grupo familiar, de haberlo, y la calificación pertinente.

Con toda esta documentación la Jefatura de terrenos lo pondrá a consideración del Procurador Síndico Municipal, para que emita su informe legal, quien a su vez lo pondrá a consideración del Concejo Cantonal para, de ser conveniente, se apruebe la venta.

Artículo 7.- Otras condiciones a las cuales tienen que someterse los adjudicatarios es:

- a) Prohibición de gravar y enajenar los solares adjudicados durante el plazo de 10 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad,
- b) Constitución del inmueble adjudicado en Patrimonio Familiar.

Artículo -8.- El valor del metro cuadrado es de \$1,00 USD (UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE)

Artículo 9.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, al acordar la venta directa del solar, podrá asimismo resolver que como facilidad para el comprador por ser un caso excepcional, el valor a pagar será prorrateado de la siguiente manera: cuota inicialmente el 20% del valor del solar y el 80% restante, en cuotas dentro del plazo improrrogable de un año. El solar enajenado con oferta del pago del saldo de precio en esta forma, quedará hipotecada en favor de la Municipalidad. De efectuarse una acción judicial por incumplimiento de los pagos a plazos, todo pago se imputará a las costas judiciales, intereses de mora y en último término al capital adeudado. El comprador renuncia los derechos de apelación y se somete a la jurisdicción coactiva de este Municipio. Artículo 10.- Para las personas que se encuentre en extrema pobreza deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Que uno de sus jefes de familia sea un adulto mayor; o, que la familia tenga como jefe un hombre solo o mujer sola; o, esté integrada por una persona con capacidad especial,
- b) Que ninguno de los miembros de la familia sea propietario, poseionario o tenga derechos sobre un inmueble situado en el territorio nacional,
- c) Las familias cuyo ingreso conjunto no alcance para cubrir el valor de la canasta básica familiar mensual, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Ecuador, se considerarán familias en situación de pobreza.

La calificación de las condiciones de la familia, se realizará a través del informe técnico de evaluación socio económico emitido por la autoridad municipal designada para el efecto.

Art.11.- Autoridad Municipal Responsable.- La Dirección de Acción Social, será responsable de la aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

DE LA VIGENCIA

PRIMERA.- DEROGATORIA.- Deróguese cualquier otra normativa que esté en contra de las disposiciones legales establecidas en la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia después de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación 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 treinta días del mes de diciembre del dos mil once.

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE
f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN EL SECTOR “VOLUNTAD DE DIOS” PARA PERSONAS CON CAPACIDAD ESPECIAL Y POBREZA EXTREMA, DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO”**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en sesiones ordinarias del 22 de octubre y 30 de diciembre de 2011, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 30 de 2011

f) 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, SAN-

CIÓN la presente **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN EL SECTOR “VOLUNTAD DE DIOS” PARA PERSONAS CON CAPACIDAD ESPECIAL Y POBREZA**

EXTREMA, DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO” y dispongo su PROMULGACIÓN.

Milagro, enero 09 de 2012

f) 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 QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACION, ENAJENACION Y VENTA DE TERRENOS MUNICIPALES UBICADOS EN EL SECTOR “VOLUNTAD DE DIOS” PARA PERSONAS CON CAPACIDAD ESPECIAL Y POBREZA EXTREMA, DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los nueve días del mes de enero del año dos mil doce. LO CERTIFICO.

Milagro, enero 09 de 2012

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2012 – 2013”.

EXPOSICION MOTIVADA:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; y, al Concejo Municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Siendo obligación actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley, pudiendo los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos crearán, modificarán, exonerarán o suprimirán mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos, con este propósito, el concejo debe aprobar 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.

Por lo expuesto es necesario la reglamentación del catastro rural para lo cual se debe expedir la respectiva ordenanza.

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

CONSIDERANDO:

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, 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, en Sección Tercera Del Alcalde o Alcaldesa en el Artículo 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: en los literales d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno,**Que**, el COOTAD, en el Capítulo IV, Del Ejercicio de las competencias Constitucionales, en el Artículo 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad

urbana y rural. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Que, el COOTAD, en el Capítulo III, Ingresos propios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Tercera, De los Gobiernos Municipales y Distritos Metropolitanos Autónomos, en el artículo 185.- Impuestos municipales.- Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley.

Que, el COOTAD, establece en el Artículo 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, el COOTAD, en el Capítulo VII, Presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Sección Primera, De la Estructura del Presupuesto, Parágrafo Primero, Ingresos Tributarios, Artículo 225.- Capítulos básicos.- Los ingresos tributarios comprenderán las contribuciones señaladas en este Código y se dividirán en los tres capítulos básicos siguientes: Capítulo I.- Impuestos, que incluirán todos los que corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados, por recaudación directa o por participación. Capítulo II.- Tasas, que comprenderá únicamente las que recaude la tesorería o quien haga sus veces de los gobiernos autónomos descentralizados, no incluyéndose, por consiguiente, las tasas que recauden las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados. Capítulo III.- Contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento, que se sujetarán a la misma norma del inciso anterior.

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.

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

Que, los artículos 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; y,

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 238 de la Constitución Política de la República; y, de lo dispuesto en el Art. 57, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en uso de sus facultades:

EXPIDE:

La "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2012 – 2013".

Artículo 1.- OBJETO DEL CATASTRO, IMPUESTO.- El I. Concejo Cantonal de Milagro, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas, técnicas y administrativas que permitirá implementar, actualizar, administrar, valorizar y mantener el sistema catastral rústico de todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales, excepto de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- 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 rústica del cantón Milagro.

Artículo 3.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados de conformidad con lo previsto en los artículos del 514 al 521 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 4.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial rural, constituye la propiedad de los inmuebles rurales ubicados en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro.

El catastro registrará los elementos físicos geométricos, así como la descripción cualitativa y cuantitativa que definen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en la ficha predial rústica con las siguientes variables generales:

- 1.- Identificación del predio.
- 2.- Ubicación Político Administrativa.
- 3.- Propietario(s), Poseedor (es), Posesionario (s), del predio..
- 4.- Información Legal.
- 5.- Uso de la tierra.
- 6.- Cobertura de la tierra.
- 7.- Servicios Básicos.
- 8.- Vías de Acceso.
- 9.- Riego.
- 10.- Relieve.

- 11.- Construcciones e Instalaciones
- 12.- Croquis del predio y Construcciones.
- 13.- Observaciones.-
- 14.- Información proporcionada por:

Artículo 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro.

Artículo 6.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios, usufructuarios, posesionarios o que se registren como Titulares catastrales de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar

Artículo 7.- DEFINICIONES OPERACIONALES BASICAS.- 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,
- Otros elementos valorizables: Corresponden: La maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos, los mismos que se podrán realizar sus avalúos cuando sea requerido por efectos legales y trámites administrativos relacionados con expropiaciones, pues los otros elementos valorizables son menos estáticos y más cambiantes.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se registrará por lo que se establece en el COOTAD.

Artículo 8.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-

Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipales, administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real de la tierra, y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios establecidos en el COOTAD, en el cual se definen principios metodológicos para la valoración que servirá para la determinación de las bases imponibles y cálculo del Impuesto Predial Rústico.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal, notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, una vez que se haya concluido los estudios de investigación predial y aprobación de los estudios de valoración.

Artículo 9.- DEL CATASTRO PREDIAL RÚSTICO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- EL Catastro Predial Rústico es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rústica, públicos y privados del cantón, que constituyen la base de datos catastral, debiendo aclarar y ratificar que el hecho de estar constando en el catastro un bien inmueble, no significa título

de dominio o propiedad alguno, pues el catastro corresponde a un inventario de titulares catastrales, la base de datos dispondrá de información referida 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.

-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 espacial y técnica.- Datos físicos y 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, de acuerdo con la ficha predial, graficación de predio levantado, depuración de base de datos tanto gráfica como alfanumérica, la misma que se realizara en forma permanente a pedido del propietario y de oficio cuando la Dirección de Avalúos y Catastros encuentre fallas o errores que afecten a un predio público y privado.

-De la ficha predial Rústica.- Es el documento que recoge información jurídica, física así como de servicios, usos y de cultivos agrícolas

cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos e informáticos

La información catastral levantada en campo durante el empadronamiento realizado predio a predio, que conforma la base de datos, se ha diseñado de acuerdo con los requerimientos establecidos por la municipalidad, ficha que ha sido elaborada por la Dirección de Avalúos y Catastros, la misma que ha determinado la información que debe contener, y que se incorpora a la presente como anexo 1 y 2, cuyas variables se detallan en Artículo 4 de la presente Ordenanza.

-De la información catastral individual.- La información conteniendo datos legales, físicos, de servicios y usos así como de cultivos 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.

-De la 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 Ortofotografía elaboradas por el Instituto Geográfico Militar en escala Aproximada 1: 5000.

Artículo 10.- PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA.- Apruébese el Plano del Valor de la tierra para predios rústicos, en función de los estudios realizados a partir del análisis de los diferentes elementos que conforman la tierra como son: Pendiente, Uso de la Tierra, Aptitud agrícola y forestal, Disponibilidad de servicios básicos, Accesibilidad vial, Cercanía a los centros poblados urbanos, Accesibilidad a infraestructura social, Deslizamientos, Peligro volcánico, Susceptibilidades a: Inundaciones, Erosión, Heladas.

Conceptos técnicos que han posibilitado realizar análisis espaciales y de valoración de la tierra rural expresados en el plano que se aprueba y que sirve para predios cuya superficie es mayor a una hectárea, en el mismo se han definido y establecido estratificaciones o zonas homogéneas físicas y de valor de la tierra, en base a investigaciones de precios realizados en el área de estudio.

Con relación a predios menores a 10.000 metros cuadrados de superficie, el análisis de la valoración corresponde a la aplicación de tablas de valoración de la tierra por metro cuadrado cuyo análisis parte de los estudios de valor de la tierra obtenidos en el plano que se aprueba y que corresponde a las diferentes zonas de valoración por hectárea por cada una de las parroquias rurales que integran el cantón Milagro.

Por lo tanto adicional al plano de valoración de la tierra se adjuntan las respectivas tablas de valoración de los predios menores a 10.000 m². Plano que se sustenta en los parámetros técnicos definidos en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

-De la actualización del plano.- El plano de valoración de la tierra rural, deberá, de manera obligatoria, ser actualizado cada dos años previo a la actualización del catastro, labor que deberá ser realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros, a este efecto la Dirección realizará permanentemente investigaciones de precios de la tierra, cultivos y valores de las unidades habitacionales, en función de la metodología entregada por la Unidad Ejecutora Magap Prat – Sigtierras.

Artículo 11.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL PREDIO EN EL ÁREA RÚSTICA.- Los predios rústicos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor de la tierra, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; 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, establecidas en la COOTAD.

Artículo 12.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de la reposición previstos en la ley; en base a la información componentes, valores y parámetros técnicos, los

**ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR - AREA RURAL CANTON
SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

VALOR EN DOLARES POR HECTAREA-CANTON MILAGRO-PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO

CLASE 5 - DEFICIENTE	1500				
CLASE 4 - REGULAR	5850	4200	3200		
CLASE 2 - MUY BUENA	6000	4000			
CLASE 1 - EXCELENTE	11700	8400	6400		

VALOR EN DÓLARES POR HECTÁREA - CANTÓN MILAGRO - PARROQUIA MARISCAL SUCRE

CLASE 5 - DEFICIENTE	1500				
CLASE 4 - REGULAR	3100	2000	1500		
CLASE 2 - MUY BUENA	5000	4000	3000		
CLASE 1 - EXCELENTE	6200				

VALOR EN DÓLARES POR HECTÁREA - CANTÓN MILAGRO - PARROQUIA EL CHOBO

CLASE 5 - DEFICIENTE	1500				
CLASE 4 - REGULAR	7500	2650	2000		
CLASE 1 - EXCELENTE	15000	5300	4000		

VALOR EN DÓLARES POR HECTÁREA - CANTÓN MILAGRO - PARROQUIA MILAGRO

CLASE 5 - DEFICIENTE	1500					
CLASE 4 - REGULAR	7500	5850	4500	3100	2850	1500
CLASE 2 - MUY BUENA	7000	6000	5000	3000		
CLASE 1 - EXCELENTE	15000	11700	9000	5700		

cuales serán particulares de cada zona y que se describen a continuación:

a) Valor de los terrenos.- Es el precio en dólares por hectárea de tierra rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas, fincas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela, finca o solar,

La identidad de zonas homogéneas se establece a partir del análisis cuantitativo y cualitativo del uso del suelo, aptitud agrícola y forestal, existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, demanda sobre el recurso tierra, accesibilidad a la infraestructura vial, a los servicios sociales de salud y educación, así como, la disponibilidad de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) y la cercanía a las áreas o centros urbanos, se determinan las zonas de valoración de la tierra rural, establecidas y analizadas mediante el uso de un Sistema Información Geográfica.

El valor base que consta en el plano de valor de la tierra rural resultante, ha sido realizado en base a las unidades de análisis y conceptos que en su orden cualitativo y cuantitativo se detallan:

UNIDADES DE ANALISIS	ORDEN	CONCEPTOS
A	1	Pendiente
	2	Uso de la tierra
	3	Aptitud agropecuaria y forestal
B	4	Disponibilidad de servicios básicos
	5	Accesibilidad vial
	6	Accesibilidad al área urbana
	7	Accesibilidad a infraestructura social
C	8	Deslizamientos
	9	Susceptibilidad a erosión
	10	Susceptibilidad a inundación

Cuadro No. 1: Variables consideradas para la Valoración de la Tierra Rural.

Las variables mencionadas han sido la base para la elaboración del plano de valoración de la tierra, por zonas homogéneas los mismos que se expresan en valores de unidades monetarias.

Para la implementación catastral, la Municipalidad ha considerado: Que de acuerdo a los valores de mercado establecidos en el estudio de valoración masiva de la tierra, en el cuadro de zonas homogéneas de valor definido, a todas las clases de tierra, obtenida real y técnicamente, este valor será la base cuantitativa para la implementación catastral, la gestión administrativa, técnica y tributaria institucional.

Las particularidades de cada terreno de acuerdo las condiciones que presenta por su: **tamaño del predio, disponibilidad de servicios básicos, uso de la tierra, accesibilidad al predio y**

disponibilidad de riego, que son factores de aprecio y de demérito, permiten definir el valor individual del predio, pues al valor obtenido en el plano de valoración se aplicarán los factores indicados y que cada uno de los predios tenga según información individual recogida en ficha predial.

Por lo tanto, el valor comercial de cada uno de los predios rurales está dado por el valor del terreno en dólares americanos por hectárea dentro de cada zona homogénea de precio delineada en el mapa de precios comerciales de la tierra, multiplicado por los factores antes descritos, valor comercial individual que se expresa en la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR DEL SUELO} = \text{VZHP} \times \text{Ft} \times \text{S}$$

En donde:

VZHP. = VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE PRECIOS

S. = SUPERFICIE EN HECTÁREAS

Ft. = FACTOR TOTAL DE MERITO O DE DEMERITO DEL TERRENO.

b) Condiciones especiales.- Cuando los predios cuyo valor calculado con el sistema SIGTierras, sea inferior a 15 Remuneraciones mensuales básicas unificadas, se cobrará

como contribución predial, la cantidad de \$ 4,50 USD. (Cuatro dólares con cincuenta centavos) a cada uno de los predios, pues los mismos antes ya venían contribuyendo tributariamente.

Es necesario mencionar y establecer que en el área rural del cantón existen predios con una superficie inferior a 2.500 m² de superficie que se los denomina de uso habitacional, y además existen predios cuya superficie oscila entre 2.500,01 m² y 10.000 m² de superficie que se los denomina huertos de producción familiar para el autoconsumo y sustentabilidad del hogar, a los predios aquí conceptualizados y descritos, no se los puede valorar como de producción agropecuaria con un valor o costo de la tierra por hectárea, los mismos se encuentran ubicados en diferentes sectores del área rural cantonal, para los cuales de acuerdo con la investigación efectuada se ha establecido una tabla de rangos de superficie y valor por metro cuadrado de terreno, es decir estos predios tienen una valoración especial, complementaria a la metodología de valoración por zonas homogéneas (definiendo identidades u homogeneidades), por las características físicas, agrologicas y económicas en el estudio de valoración.

De otra parte con el propósito de que el usuario pueda acceder a beneficios de Instituciones del Gobierno Nacional, la Jefatura de Avalúos y Catastros, aplicará la tabla de valor de la tierra para los usos descritos en las tablas el presente apartado cuyo detalle es el siguiente:

ANÁLISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCIÓN EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MÁXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	12,00000	11,303	12,00	2.814,42	2.826,42
250,01	500,00	249,99	11,30521	9,916	2.826,42	2.478,90	5.305,31
500,01	750,00	249,99	10,61042	8,526	5.305,31	2.131,50	7.436,82
750,01	1.000,00	249,99	9,91563	7,137	7.436,82	1.784,11	9.220,93
1.000,01	1.500,00	499,99	9,22083	7,137	9.220,93	3.568,22	12.789,15
1.500,01	2.000,00	499,99	8,52604	5,747	12.789,15	2.873,43	15.662,58
2.000,01	2.500,00	499,99	7,83125	4,357	15.662,58	2.178,64	17.841,22
2.500,01	3.000,00	499,99	7,13646	2,968	17.841,22	1.483,85	19.325,06
3.000,01	3.500,00	499,99	6,44167	1,578	19.325,06	789,06	20.114,12
3.500,01	4.000,00	499,99	5,74688	0,189	20.114,12	94,26	20.208,38
4.000,01	4.500,00	499,99	5,05208	- 1,201	20.208,38	- 600,53	19.607,86
4.500,01	5.000,00	499,99	4,35729	- 2,591	19.607,86	- 1.295,32	18.312,54
5.000,01	6.000,00	999,99	3,66250	- 0,506	18.312,54	- 506,26	17.806,28
6.000,01	7.000,00	999,99	2,96771	- 1,896	17.806,28	- 1.895,84	15.910,44
7.000,01	8.000,00	999,99	2,27292	- 3,285	15.910,44	- 3.285,42	12.625,02
8.000,01	9.000,00	999,99	1,57813	- 4,675	12.625,02	- 4.675,01	7.950,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,88333	0,883	7.950,01	883,33	8.833,34

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO_CLASE 2							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	11,00000	10,342	11,00	2.575,04	2.586,04
250,01	500,00	249,99	10,34375	9,032	2.586,04	2.257,81	4.843,85
500,01	750,00	249,99	9,68750	7,719	4.843,85	1.929,68	6.773,53
750,01	1.000,00	249,99	9,03125	6,406	6.773,53	1.601,56	8.375,08
1.000,01	1.500,00	499,99	8,37500	6,406	8.375,08	3.203,12	11.578,20
1.500,01	2.000,00	499,99	7,71875	5,094	11.578,20	2.546,87	14.125,07
2.000,01	2.500,00	499,99	7,06250	3,781	14.125,07	1.890,62	16.015,69
2.500,01	3.000,00	499,99	6,40625	2,469	16.015,69	1.234,37	17.250,06
3.000,01	3.500,00	499,99	5,75000	1,156	17.250,06	578,12	17.828,18
3.500,01	4.000,00	499,99	5,09375	0,156	17.828,18	- 78,13	17.750,04
4.000,01	4.500,00	499,99	4,43750	- 1,469	17.750,04	- 734,38	17.015,66
4.500,01	5.000,00	499,99	3,78125	- 2,781	17.015,66	- 1.390,63	15.625,03
5.000,01	6.000,00	999,99	3,12500	- 0,813	15.625,03	- 812,51	14.812,52
6.000,01	7.000,00	999,99	2,46875	- 2,125	14.812,52	- 2.125,01	12.687,52
7.000,01	8.000,00	999,99	1,81250	- 3,438	12.687,52	- 3.437,51	9.250,01
8.000,01	9.000,00	999,99	1,15625	- 4,750	9.250,01	- 4.750,01	4.500,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,50000	0,500	4.500,01	500,00	5.000,01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	9,00000	8,463	9,00	2.107,36	2.116,36
250,01	500,00	249,99	8,46510	7,396	2.116,36	1.848,82	3.965,18
500,01	750,00	249,99	7,93021	6,326	3.965,18	1.581,37	5.546,56
750,01	1.000,00	249,99	7,39531	5,256	5.546,56	1.313,93	6.860,49
1.000,01	1.500,00	499,99	6,86042	5,256	6.860,49	2.627,86	9.488,34
1.500,01	2.000,00	499,99	6,32552	4,186	9.488,34	2.092,96	11.581,31
2.000,01	2.500,00	499,99	5,79063	3,116	11.581,31	1.558,07	13.139,38
2.500,01	3.000,00	499,99	5,25573	2,046	13.139,38	1.023,17	14.162,55
3.000,01	3.500,00	499,99	4,72083	0,977	14.162,55	488,28	14.650,82
3.500,01	4.000,00	499,99	4,18594	- 0,093	14.650,82	- 46,62	14.604,20
4.000,01	4.500,00	499,99	3,65104	- 1,163	14.604,20	- 581,52	14.022,69
4.500,01	5.000,00	499,99	3,11615	- 2,233	14.022,69	- 1.116,41	12.906,28
5.000,01	6.000,00	999,99	2,58125	- 0,628	12.906,28	- 628,13	12.278,15
6.000,01	7.000,00	999,99	2,04635	- 1,698	12.278,15	- 1.697,92	10.580,22
7.000,01	8.000,00	999,99	1,51146	- 2,768	10.580,22	- 2.767,71	7.812,51
8.000,01	9.000,00	999,99	0,97656	- 3,838	7.812,51	- 3.837,51	3.975,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,44167	0,442	3.975,00	441,67	4.416,67

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA ROBERTO ASTUDILLO_CLASE 5							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	8,00000	7,508	8,00	1.869,42	1.877,42
250,01	500,00	249,99	7,50938	6,528	1.877,42	1.632,03	3.509,45
500,01	750,00	249,99	7,01875	5,547	3.509,45	1.386,71	4.896,16
750,01	1.000,00	249,99	6,52813	4,566	4.896,16	1.141,40	6.037,56
1.000,01	1.500,00	499,99	6,03750	4,566	6.037,56	2.282,81	8.320,37
1.500,01	2.000,00	499,99	5,54688	3,584	8.320,37	1.792,18	10.112,55
2.000,01	2.500,00	499,99	5,05625	2,603	10.112,55	1.301,56	11.414,11
2.500,01	3.000,00	499,99	4,56563	1,622	11.414,11	810,93	12.225,04
3.000,01	3.500,00	499,99	4,07500	0,641	12.225,04	320,31	12.545,35
3.500,01	4.000,00	499,99	3,58438	0,341	12.545,35	170,32	12.375,03
4.000,01	4.500,00	499,99	3,09375	1,322	12.375,03	660,94	11.714,09
4.500,01	5.000,00	499,99	2,60313	2,303	11.714,09	1.151,57	10.562,52
5.000,01	6.000,00	999,99	2,11250	0,831	10.562,52	831,25	9.731,27
6.000,01	7.000,00	999,99	1,62188	1,813	9.731,27	1.812,50	7.918,76
7.000,01	8.000,00	999,99	1,13125	2,794	7.918,76	2.793,75	5.125,01
8.000,01	9.000,00	999,99	0,64063	3,775	5.125,01	3.775,00	1.350,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,15000	0,150	1.350,00	150,00	1.500,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MARISCAL SUCRE_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	8,50000	8,006	8,50	1.993,46	2.001,96
250,01	500,00	249,99	8,00750	7,023	2.001,96	1.755,62	3.757,58
500,01	750,00	249,99	7,51500	6,038	3.757,58	1.509,37	5.266,95
750,01	1.000,00	249,99	7,02250	5,053	5.266,95	1.263,12	6.530,07
1.000,01	1.500,00	499,99	6,53000	5,053	6.530,07	2.526,25	9.056,31
1.500,01	2.000,00	499,99	6,03750	4,068	9.056,31	2.033,75	11.090,06
2.000,01	2.500,00	499,99	5,54500	3,083	11.090,06	1.541,25	12.631,30
2.500,01	3.000,00	499,99	5,05250	2,098	12.631,30	1.048,75	13.680,05
3.000,01	3.500,00	499,99	4,56000	1,113	13.680,05	556,25	14.236,29
3.500,01	4.000,00	499,99	4,06750	0,127	14.236,29	63,75	14.300,04
4.000,01	4.500,00	499,99	3,57500	0,858	14.300,04	428,75	13.871,28
4.500,01	5.000,00	499,99	3,08250	1,843	13.871,28	921,25	12.950,03
5.000,01	6.000,00	999,99	2,59000	0,365	12.950,03	365,00	12.585,02
6.000,01	7.000,00	999,99	2,09750	1,350	12.585,02	1.350,00	11.235,02
7.000,01	8.000,00	999,99	1,60500	2,335	11.235,02	2.335,00	8.900,01
8.000,01	9.000,00	999,99	1,11250	3,320	8.900,01	3.320,00	5.580,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,62000	0,620	5.580,01	620,00	6.200,01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MARISCAL SUCRE_CLASE 2							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	7,50000	7,055	7,50	1.756,63	1.764,13
250,01	500,00	249,99	7,05625	6,169	1.764,13	1.542,18	3.306,32
500,01	750,00	249,99	6,61250	5,281	3.306,32	1.320,31	4.626,62
750,01	1.000,00	249,99	6,16875	4,394	4.626,62	1.098,43	5.725,06
1.000,01	1.500,00	499,99	5,72500	4,394	5.725,06	2.196,87	7.921,93
1.500,01	2.000,00	499,99	5,28125	3,506	7.921,93	1.753,12	9.675,05
2.000,01	2.500,00	499,99	4,83750	2,619	9.675,05	1.309,37	10.984,42
2.500,01	3.000,00	499,99	4,39375	1,731	10.984,42	865,62	11.850,04
3.000,01	3.500,00	499,99	3,95000	0,844	11.850,04	421,87	12.271,91
3.500,01	4.000,00	499,99	3,50625	0,044	12.271,91	- 21,88	12.250,03
4.000,01	4.500,00	499,99	3,06250	0,931	12.250,03	- 465,63	11.784,40
4.500,01	5.000,00	499,99	2,61875	1,819	11.784,40	- 909,38	10.875,02
5.000,01	6.000,00	999,99	2,17500	0,488	10.875,02	- 487,50	10.387,52
6.000,01	7.000,00	999,99	1,73125	1,375	10.387,52	- 1.375,00	9.012,51
7.000,01	8.000,00	999,99	1,28750	2,263	9.012,51	- 2.262,50	6.750,01
8.000,01	9.000,00	999,99	0,84375	3,150	6.750,01	- 3.150,00	3.600,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,40000	0,400	3.600,00	400,00	4.000,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MARISCAL SUCRE_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	5,50000	5,169	5,50	1.287,05	1.292,55
250,01	500,00	249,99	5,17000	4,510	1.292,55	1.127,50	2.420,05
500,01	750,00	249,99	4,84000	3,850	2.420,05	962,50	3.382,55
750,01	1.000,00	249,99	4,51000	3,190	3.382,55	797,50	4.180,04
1.000,01	1.500,00	499,99	4,18000	3,190	4.180,04	1.595,00	5.775,04
1.500,01	2.000,00	499,99	3,85000	2,530	5.775,04	1.265,00	7.040,04
2.000,01	2.500,00	499,99	3,52000	1,870	7.040,04	935,00	7.975,03
2.500,01	3.000,00	499,99	3,19000	1,210	7.975,03	605,00	8.580,03
3.000,01	3.500,00	499,99	2,86000	0,550	8.580,03	275,00	8.855,03
3.500,01	4.000,00	499,99	2,53000	0,110	8.855,03	- 55,00	8.800,02
4.000,01	4.500,00	499,99	2,20000	0,770	8.800,02	- 385,00	8.415,02
4.500,01	5.000,00	499,99	1,87000	1,430	8.415,02	- 715,00	7.700,02
5.000,01	6.000,00	999,99	1,54000	0,440	7.700,02	- 440,00	7.260,01
6.000,01	7.000,00	999,99	1,21000	1,100	7.260,01	- 1.100,00	6.160,01
7.000,01	8.000,00	999,99	0,88000	1,760	6.160,01	- 1.760,00	4.400,01
8.000,01	9.000,00	999,99	0,55000	2,420	4.400,01	- 2.420,00	1.980,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,22000	0,220	1.980,00	220,00	2.200,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MARISCAL SUCRE_CLASE 5							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	4,50000	4,227	4,50	1.052,57	1.057,07
250,01	500,00	249,99	4,22813	3,685	1.057,07	921,09	1.978,16
500,01	750,00	249,99	3,95625	3,141	1.978,16	785,15	2.763,32
750,01	1.000,00	249,99	3,68438	2,597	2.763,32	649,22	3.412,53
1.000,01	1.500,00	499,99	3,41250	2,597	3.412,53	1.298,43	4.710,97
1.500,01	2.000,00	499,99	3,14063	2,053	4.710,97	1.026,56	5.737,53
2.000,01	2.500,00	499,99	2,86875	1,509	5.737,53	754,68	6.492,21
2.500,01	3.000,00	499,99	2,59688	0,966	6.492,21	482,81	6.975,02
3.000,01	3.500,00	499,99	2,32500	0,422	6.975,02	210,93	7.185,96
3.500,01	4.000,00	499,99	2,05313	0,122	7.185,96	- 60,94	7.125,02
4.000,01	4.500,00	499,99	1,78125	0,666	7.125,02	- 332,82	6.792,20
4.500,01	5.000,00	499,99	1,50938	1,209	6.792,20	- 604,69	6.187,51
5.000,01	6.000,00	999,99	1,23750	0,394	6.187,51	- 393,75	5.793,76
6.000,01	7.000,00	999,99	0,96563	0,938	5.793,76	- 937,50	4.856,26
7.000,01	8.000,00	999,99	0,69375	1,481	4.856,26	- 1.481,25	3.375,00
8.000,01	9.000,00	999,99	0,42188	2,025	3.375,00	- 2.025,00	1.350,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,15000	0,150	1.350,00	150,00	1.500,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA EL CHOBO_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	8,50000	8,018	8,50	1.996,42	2.004,92
250,01	500,00	249,99	8,01938	7,058	2.004,92	1.764,53	3.769,45
500,01	750,00	249,99	7,53875	6,097	3.769,45	1.524,21	5.293,66
750,01	1.000,00	249,99	7,05813	5,136	5.293,66	1.283,90	6.577,57
1.000,01	1.500,00	499,99	6,57750	5,136	6.577,57	2.567,81	9.145,37
1.500,01	2.000,00	499,99	6,09688	4,174	9.145,37	2.087,18	11.232,56
2.000,01	2.500,00	499,99	5,61625	3,213	11.232,56	1.606,56	12.839,11
2.500,01	3.000,00	499,99	5,13563	2,252	12.839,11	1.125,93	13.965,05
3.000,01	3.500,00	499,99	4,65500	1,291	13.965,05	645,31	14.610,35
3.500,01	4.000,00	499,99	4,17438	0,329	14.610,35	164,68	14.775,04
4.000,01	4.500,00	499,99	3,69375	0,632	14.775,04	- 315,94	14.459,09
4.500,01	5.000,00	499,99	3,21313	1,593	14.459,09	- 796,57	13.662,53
5.000,01	6.000,00	999,99	2,73250	0,151	13.662,53	- 151,25	13.511,27
6.000,01	7.000,00	999,99	2,25188	1,113	13.511,27	- 1.112,50	12.398,77
7.000,01	8.000,00	999,99	1,77125	2,074	12.398,77	- 2.073,75	10.325,01
8.000,01	9.000,00	999,99	1,29063	3,035	10.325,01	- 3.035,00	7.290,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,81000	0,810	7.290,01	810,00	8.100,01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA EL CHOBO_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	5,50000	5,180	5,50	1.289,94	1.295,44
250,01	500,00	249,99	5,18156	4,545	1.295,44	1.136,17	2.431,61
500,01	750,00	249,99	4,86313	3,908	2.431,61	976,95	3.408,56
750,01	1.000,00	249,99	4,54469	3,271	3.408,56	817,73	4.226,29
1.000,01	1.500,00	499,99	4,22625	3,271	4.226,29	1.635,47	5.861,76
1.500,01	2.000,00	499,99	3,90781	2,634	5.861,76	1.317,03	7.178,79
2.000,01	2.500,00	499,99	3,58938	1,997	7.178,79	998,59	8.177,38
2.500,01	3.000,00	499,99	3,27094	1,360	8.177,38	680,15	8.857,53
3.000,01	3.500,00	499,99	2,95250	0,723	8.857,53	361,72	9.219,25
3.500,01	4.000,00	499,99	2,63406	0,087	9.219,25	43,28	9.262,52
4.000,01	4.500,00	499,99	2,31563	- 0,550	9.262,52	- 275,16	8.987,36
4.500,01	5.000,00	499,99	1,99719	- 1,187	8.987,36	- 593,60	8.393,77
5.000,01	6.000,00	999,99	1,67875	- 0,232	8.393,77	- 231,88	8.161,89
6.000,01	7.000,00	999,99	1,36031	- 0,869	8.161,89	- 868,75	7.293,14
7.000,01	8.000,00	999,99	1,04188	- 1,506	7.293,14	- 1.505,63	5.787,51
8.000,01	9.000,00	999,99	0,72344	- 2,143	5.787,51	- 2.142,50	3.645,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,40500	0,405	3.645,00	405,00	4.050,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA EL CHOBO_CLASE 5							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	4,50000	4,227	4,50	1.052,57	1.057,07
250,01	500,00	249,99	4,22813	3,685	1.057,07	921,09	1.978,16
500,01	750,00	249,99	3,95625	3,141	1.978,16	785,15	2.763,32
750,01	1.000,00	249,99	3,68438	2,597	2.763,32	649,22	3.412,53
1.000,01	1.500,00	499,99	3,41250	2,597	3.412,53	1.298,43	4.710,97
1.500,01	2.000,00	499,99	3,14063	2,053	4.710,97	1.026,56	5.737,53
2.000,01	2.500,00	499,99	2,86875	1,509	5.737,53	754,68	6.492,21
2.500,01	3.000,00	499,99	2,59688	0,966	6.492,21	482,81	6.975,02
3.000,01	3.500,00	499,99	2,32500	0,422	6.975,02	210,93	7.185,96
3.500,01	4.000,00	499,99	2,05313	- 0,122	7.185,96	- 60,94	7.125,02
4.000,01	4.500,00	499,99	1,78125	- 0,666	7.125,02	- 332,82	6.792,20
4.500,01	5.000,00	499,99	1,50938	- 1,209	6.792,20	- 604,69	6.187,51
5.000,01	6.000,00	999,99	1,23750	- 0,394	6.187,51	- 393,75	5.793,76
6.000,01	7.000,00	999,99	0,96563	- 0,938	5.793,76	- 937,50	4.856,26
7.000,01	8.000,00	999,99	0,69375	- 1,481	4.856,26	- 1.481,25	3.375,00
8.000,01	9.000,00	999,99	0,42188	- 2,025	3.375,00	- 2.025,00	1.350,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,15000	0,150	1.350,00	150,00	1.500,00

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MILAGRO_CLASE 1							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	14,00000	13,187	14,00	3.283,55	3.297,55
250,01	500,00	249,99	13,18969	11,569	3.297,55	2.892,26	6.189,81
500,01	750,00	249,99	12,37938	9,949	6.189,81	2.487,10	8.676,91
750,01	1.000,00	249,99	11,56906	8,328	8.676,91	2.081,95	10.758,86
1.000,01	1.500,00	499,99	10,75875	8,328	10.758,86	4.163,90	14.922,76
1.500,01	2.000,00	499,99	9,94844	6,707	14.922,76	3.353,59	18.276,34
2.000,01	2.500,00	499,99	9,13813	5,087	18.276,34	2.543,27	20.819,61
2.500,01	3.000,00	499,99	8,32781	3,466	20.819,61	1.732,96	22.552,58
3.000,01	3.500,00	499,99	7,51750	1,845	22.552,58	922,65	23.475,22
3.500,01	4.000,00	499,99	6,70719	0,225	23.475,22	112,34	23.587,56
4.000,01	4.500,00	499,99	5,89688	- 1,396	23.587,56	- 697,98	22.889,58
4.500,01	5.000,00	499,99	5,08656	- 3,017	22.889,58	- 1.508,29	21.381,29
5.000,01	6.000,00	999,99	4,27625	- 0,586	21.381,29	- 585,63	20.795,66
6.000,01	7.000,00	999,99	3,46594	- 2,206	20.795,66	- 2.206,26	18.589,40
7.000,01	8.000,00	999,99	2,65563	- 3,827	18.589,40	- 3.826,88	14.762,52
8.000,01	9.000,00	999,99	1,84531	- 5,448	14.762,52	- 5.447,51	9.315,01
9.000,01	10.000,00	999,99	1,03500	1,035	9.315,01	1.035,00	10.350,01
ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MILAGRO_CLASE 2							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	13,00000	12,218	13,00	3.042,20	3.055,20
250,01	500,00	249,99	12,22031	10,661	3.055,20	2.665,23	5.720,43
500,01	750,00	249,99	11,44063	9,102	5.720,43	2.275,38	7.995,81
750,01	1.000,00	249,99	10,66094	7,542	7.995,81	1.885,54	9.881,35
1.000,01	1.500,00	499,99	9,88125	7,542	9.881,35	3.771,09	13.652,43
1.500,01	2.000,00	499,99	9,10156	5,983	13.652,43	2.991,40	16.643,83
2.000,01	2.500,00	499,99	8,32188	4,424	16.643,83	2.211,71	18.855,54
2.500,01	3.000,00	499,99	7,54219	2,864	18.855,54	1.432,02	20.287,57
3.000,01	3.500,00	499,99	6,76250	1,305	20.287,57	652,34	20.939,90
3.500,01	4.000,00	499,99	5,98281	- 0,255	20.939,90	- 127,35	20.812,55
4.000,01	4.500,00	499,99	5,20313	- 1,814	20.812,55	- 907,04	19.905,51
4.500,01	5.000,00	499,99	4,42344	- 3,374	19.905,51	- 1.686,73	18.218,79
5.000,01	6.000,00	999,99	3,64375	- 1,034	18.218,79	- 1.034,38	17.184,40
6.000,01	7.000,00	999,99	2,86406	- 2,594	17.184,40	- 2.593,76	14.590,65
7.000,01	8.000,00	999,99	2,08438	- 4,153	14.590,65	- 4.153,13	10.437,51
8.000,01	9.000,00	999,99	1,30469	- 5,713	10.437,51	- 5.712,51	4.725,01
9.000,01	10.000,00	999,99	0,52500	0,525	4.725,01	525,00	5.250,01

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MILAGRO_CLASE 4							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	11,00000	10,337	11,00	2.573,82	2.584,82
250,01	500,00	249,99	10,33885	9,017	2.584,82	2.254,13	4.838,95
500,01	750,00	249,99	9,67771	7,695	4.838,95	1.923,56	6.762,51
750,01	1.000,00	249,99	9,01656	6,372	6.762,51	1.592,99	8.355,50
1.000,01	1.500,00	499,99	8,35542	6,372	8.355,50	3.185,98	11.541,48
1.500,01	2.000,00	499,99	7,69427	5,050	11.541,48	2.524,84	14.066,32
2.000,01	2.500,00	499,99	7,03313	3,727	14.066,32	1.863,69	15.930,01
2.500,01	3.000,00	499,99	6,37198	2,405	15.930,01	1.202,55	17.132,56
3.000,01	3.500,00	499,99	5,71083	1,083	17.132,56	541,40	17.673,96
3.500,01	4.000,00	499,99	5,04969	- 0,239	17.673,96	- 119,75	17.554,21
4.000,01	4.500,00	499,99	4,38854	- 1,562	17.554,21	- 780,89	16.773,32
4.500,01	5.000,00	499,99	3,72740	- 2,884	16.773,32	- 1.442,04	15.331,28
5.000,01	6.000,00	999,99	3,06625	- 0,901	15.331,28	- 900,63	14.430,65
6.000,01	7.000,00	999,99	2,40510	- 2,223	14.430,65	- 2.222,92	12.207,73
7.000,01	8.000,00	999,99	1,74396	- 3,545	12.207,73	- 3.545,21	8.662,51
8.000,01	9.000,00	999,99	1,08281	- 4,868	8.662,51	- 4.867,51	3.795,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,42167	0,422	3.795,00	421,67	4.216,67

ANALISIS DE VALORES A APLICAR POR M2 DE TERRENO CONSIDERADO HABITACIONAL CANTÓN MILAGRO PARROQUIA MILAGRO_CLASE 5							
RANGOS DE TAMAÑO DE LOTES HABITACIONALES EN EL AREA RURAL		FRACCION EXCEDENTE ENTRE LA BASE Y EL TOPE MAXIMO DEL RANGO DE SUPERFICIE	VALOR POR M2 SEGÚN RANGO DE SUPERFICIE DE TERRENO HABITACIONAL	VALOR POR M2 DE TERRENO A APLICAR POR LA FRACCION EXCEDENTE	VALOR DEL TERRENO SOBRE EL INICIO DEL RANGO	VALOR DEL TERRENO SOBRE LA FRACCIÓN EXCEDENTE	VALOR TOTAL DEL TERRENO
1	250,00	249,00	10,00000	9,382	10,00	2.336,19	2.346,19
250,01	500,00	249,99	9,38438	8,153	2.346,19	2.038,28	4.384,46
500,01	750,00	249,99	8,76875	6,922	4.384,46	1.730,46	6.114,93
750,01	1.000,00	249,99	8,15313	5,691	6.114,93	1.422,65	7.537,58
1.000,01	1.500,00	499,99	7,53750	5,691	7.537,58	2.845,31	10.382,88
1.500,01	2.000,00	499,99	6,92188	4,459	10.382,88	2.229,68	12.612,56
2.000,01	2.500,00	499,99	6,30625	3,228	12.612,56	1.614,06	14.226,62
2.500,01	3.000,00	499,99	5,69063	1,997	14.226,62	998,43	15.225,05
3.000,01	3.500,00	499,99	5,07500	0,766	15.225,05	382,81	15.607,86
3.500,01	4.000,00	499,99	4,45938	- 0,466	15.607,86	- 232,82	15.375,04
4.000,01	4.500,00	499,99	3,84375	- 1,697	15.375,04	- 848,44	14.526,59
4.500,01	5.000,00	499,99	3,22813	- 2,928	14.526,59	- 1.464,07	13.062,53
5.000,01	6.000,00	999,99	2,61250	- 1,081	13.062,53	- 1.081,26	11.981,27
6.000,01	7.000,00	999,99	1,99688	- 2,313	11.981,27	- 2.312,51	9.668,76
7.000,01	8.000,00	999,99	1,38125	- 3,544	9.668,76	- 3.543,76	6.125,01
8.000,01	9.000,00	999,99	0,76563	- 4,775	6.125,01	- 4.775,01	1.350,00
9.000,01	10.000,00	999,99	0,15000	0,150	1.350,00	150,00	1.500,00

c) **El valor de las edificaciones.**- Es el precio de las construcciones que se hayan edificado con el carácter de permanentes sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y, donde el valor de reposición se determina aplicando un proceso que permite la simulación de la construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad, este proceso desarrollado se sustenta en los estudios de valoración de edificaciones (Construcciones), efectuado bajo los

principios y bases conceptuales metodológicas del Costo de Reposición, establecido en el COOTAD.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro, que se multiplicará por el factor de depreciación total, el mismo que se obtendrá por la depreciación de los elementos principales de una unidad edificada como son: estructura, paredes y cubierta, así como de la depreciación del estado de conservación de la unidad investigada.

La tabla de valores de agregación que se detalla esta expresada permite tener una mejor transparencia y objetividad del tema y
en unidades monetarias por cada ítem o rubro, situación que del proceso a aplicar.

MATERIALES PRINCIPALES EMPLEADOS EN LA EDIFICACION, SU CODIGO Y ADEMAS EL USO DE LA EDIFICACION POR PISO - AREA RURAL CANTON MILAGRO - PROVINCIA DEL GUAYAS															
MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USDM ²	MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USDM ²	MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USDM ²	MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USDM ²	MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USDM ²	USO DE LA EDIFICACION
No tiene	0	-	Esmalte	18		Pared madera normal	37		No baño	1		No tiene	0		Alojarse
Albata	1		Steel panel - Policarbonato	19		Pared madera tratada	38		1 baño	2		Historia	1		Banco
Albata	2		Educo	20		Pared prefabricada	39		1-2 baños	3		Arquitectónico	2		Biología
Albata	3		Fibra de vidrio	21		Pigment	40		2-3 baños	4		Historia	3		Casa comunal
Aluminio	4		Fibra mineral - Amstrong	22		Piedra	41		2-5 baños	5		Historia	4		Colección superficial
Area cal	5		Cranspax	23		Tablón	42		2-5 baños	6		Historia	5		Comercio
Area cemento	6		Hierro	24		Tapal	43		2-5 baños	7		Historia	6		Cuanto de trabajo
Asbesto Cemento	7		Hu. Ancho	25		Teja ordinaria	44		Más de 2 baños	8		Historia	7		Culto
Batarepa	8		Hempigal - Rodera	26		Teja vidrada	45		Instal. eléctricas y sanitarias	9		Historia	8		Educación
Batista	9		Hu. Simple	27		Tierra	46		No tiene	0		Historia	9		Estable
Bloque	10		Ladrillo	28		Vollos claros	47		Si tiene	1		Historia	10		Escuela
Cable - Paja	11		Madera Estructura	29		Vollos oscuros	48		Instalaciones especiales	2		Historia	11		Escuela
Carpinteria	12		Madera - Dura (Tumbado)	30		Yeni	49		Air acondicionado centralizado	3		Historia	12		Hotel
Ceda	13		Madera - Ladrillo	31		Zac	50		Air acondicionado	4		Historia	13		Industrial
Cerro	14		Madera Tipón (Tumbado)	32		Carpas	51		Alocar	5		Historia	14		Juveniles
Cucho	15		Italia	33		Pintura - P/c	52		Montacargas	6		Historia	15		Hotel
Cerámica	16		Italia enticida	34		Ferrocemento	53		Sistema de seguridad	7		Historia	16		Museo
Cosa	17		Italmid	35		Tejido	54		Sistema alternativo de energía	8		Historia	17		Parque público
Cuero	18		Papel tapiz	36		Lana	55		Sistema contra incendios	9		Historia	18		Parque (parques)
						Café enticid - Tumbado	56		Sistema de gas centralizado	10		Historia	19		Salud
												Historia	20		Universidad

ANEXO No 9 - MATRIZ DE VALORACION DE EDIFICACIONES POR PISO Y POR BLOQUE EDIFICADO PARA EL AREA RURAL DEL CANTON MILAGRO

ESTRUCTURA				ACABADOS				DISPONIBILIDAD DE BAÑOS E INSTALACIONES							
MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USD/m2		MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USD/m2		MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USD/m2					
MAMPOSTERIA SOPORTANTE															
Adobe		-		Adoquin		14.39		½ baño		13.56					
Bloque		30.65		Alfombra		14.23		1 baño		20.53					
Ladrillo		40.10		Arena cemento		4.27		1,5 baños		34.09					
Piedra		35.55		Baldosa		18.34		2 baños		41.06					
Tapial		-		Caña		6.33		2,5 baños		54.62					
				Cerámica		15.14		3 baños		61.59					
				Duela		39.81		Mayor a 3 baños		82.12					
COLUMNAS															
Acero		22.97		Ladrillo		4.21		INSTALACIONES ELECTRICAS							
Caña		7.01		Mármol		67.91		No tiene		-					
Hierro		16.25		Media duela		28.27		Si tiene		5.21					
Ho. Armado		40.05		Parquet		35.07		INSTALACIONES SANITARIAS							
Madera Procesada (Madera Fina)		20.64		Piso Flotante		18.35		No tiene		-					
Madera (Estructura)		11.50		Tablón		41.30		Si tiene		6.94					
VIGAS															
Acero		15.19		Tierra		1.48		INSTALACIONES ESPECIALES							
Caña		1.75		Vinil		18.84		Aire acondicionado centralizado		12.50					
Hierro		12.15		Tejuelo		17.12		Ascensor		-					
Ho. Armado		28.79		PUERTAS											
Madera Procesada (Madera Fina)		16.88		Puerta de aluminio		5.55		Montacargas		50.00					
Madera (Estructura)		2.13		Puerta de hierro		4.32		Sistema de seguridad		7.04					
CONTRAPISO / ENTREPISO															
Caña		4.98		Puerta enrollable		2.80		Sistema alternativo de energía		9.92					
Hierro		28.83		Puerta madera panelada		7.60		Sistema contra incendios		14.11					
Ho. Armado		89.45		Puerta madera sencilla		1.77		Sistema de gas centralizado		10.58					
Hormigón - Madera		68.45		Puerta plástica		2.33		CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES							
Ho. Simple		4.27		Puerta caña		0.68		CONDICIÓN FÍSICA							
Madera (Estructura)		10.61		Puerta de tol		2.79		CONDICION		CODIGO					
Madera Procesada (Madera Fina)		55.27		Puerta malla		1.16		En construcción							
Madera - Ladrillo		23.39		VENTANAS											
				Aluminio		7.83		Sin modificación							
				Caña		0.99		Reconstruida							
				Fibra de vidrio		0.70									
				Hierro		4.97									
				Madera (Estructura)		0.64									
				Madera Procesada (Madera Fina)		2.07									
				Plástico - Pvc		4.29									

PARED			VIDRIOS			VALOR CULTURAL		
Adobe		-	Malla		0.94	CONSERVACION	CODIGO	
Aluminio		-	Vidrios claros		1.23	No tiene	0	
Bahareque		-	Vidrios oscuros		1.59	Histórico	1	
Bloque		18.20	ENLUCIDOS			Arquitectónico	2	
Caña		9.29				ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UNIDAD		
Steel panel - Policarbonato		16.17	Arena cal		11.43	CONSERVACION	CODIGO	FACTOR
Ladrillo		27.65	Arena cemento		16.69	Malo	1	0.3600
Malla		11.26	Tierra		10.21	Regular	2	0.5733
Pared madera normal		12.00	TUMBADOS			Bueno	3	0.7866
Pared madera tratada		28.37	Arena cemento		5.91	Muy bueno	4	1.0000
Pared prefabricada		33.20	Carrizo		-	USO DE LA EDIFICACIÓN		
Piedra		30.34	Estuco		10.45	Artesanal	1	1.00
Plywood		11.27	Fibra mineral-Armstrong		15.41	Banco	2	1.25
Tapial		-	Madera - Duela (Tumbado)		13.59	Bodega	3	1.00
Zinc		8.75	Madera Triplex (Tumbado)		10.87	Casa comunal	4	1.00
Ferrocemento		32.22	Malla enlucida		7.88	Cisterna superficial	5	1.00
Lona		-	Media Duela		15.84	Comercio	6	1.00
CUBIERTA EN ESTRUCTURA			Caña enlucida (Tumbado)		-	Cuarto de ordeño	7	1.00
Acero		31.84	PINTURA			Culto	8	1.15
Caña (cubierta)		9.25	Calcominas		1.63	Educación	9	1.00
Hierro - (cubierta)		30.78	Caucho		9.59	Establo	10	1.00
H. Armado (losa de cubierta)		89.45	Esmalte		12.97	Gasolinera	11	1.25
Madera (Estructura)		10.93	Graniplast		10.55	Hotel	12	1.15
Madera Procesada (Madera Fina)		-	Papel tapiz		6.74	Industrial	13	1.15
ESCALERAS			COCINA			Invernadero	14	1.00
Caña (escaleras)		3.86	Bajo		3.41	Motel	15	1.15
Hierro (escaleras)		11.35	Medio		11.24	Oficinas	16	1.10
H. Armado (escaleras)		21.19	Alto		27.58	Plantel avícola	17	1.00
Ladrillo (escaleras)		1.03	Extra		42.59	Porqueriza (chanchera)	18	1.00
Madera (escaleras)		11.96	CLOSET			Salud	19	1.15
Piedra (escaleras)		1.01	Aluminio		4.97	Vivienda	20	1.00
			Madera Común		5.72	Otros:	21	
			Madera Procesada (Madera Fina)		10.56			
			CUBIERTA (RECUBRIMIENTO)					
			Arena cemento (masillado impermeable)		6.31			
			Asbesto Cemento		29.71			
			Cady - Paja		6.55			
			Cerámica		17.98			
			Chova		20.11			
			Steel panel - Policarbonato		32.36			
			Madera (Tratada para recubrimiento)		32.75			
			Madera - Ladrillo (terrazas casa antiguas)		23.39			
			Plastico		3.00			
			Teja ordinaria		23.87			
			Teja vidriada		26.38			
			Zinc		16.17			
			Tejuelo		24.67			
			Lona		-			
			ELEMENTOS DECORATIVOS					
			MATERIALES	CODIGO	VALOR EN USD/m2			
			No tiene		-			
			Chimenea		7.11			
			Pared de madera		4.08			
			Pared decorativa		2.95			

La sumatoria del valor por metro cuadrado de cada uno de los elementos expresados en la tabla que se describe a continuación, permite obtener el valor de reposición de la obra, como si fuese nueva, a la cual se deben aplicar los deméritos respectivos por cada piso de construcción existente en cada bloque de construcción investigado que se expresa en la siguiente ecuación

$$\sum E. R. C. \times S \times Ft.$$

En donde:

$\sum E. R. C.$ = Sumatoria de valores de los elementos o rubros de construcción que se identifican en tabla valorativa y que contenga cada piso investigado.

Sp = Superficie del piso de un bloque construido Ft. = Factor total

Para la depreciación se aplicará en función de la vida útil estimada y definida por experiencias para cada material empleado en Estructura

(Mampostería soportante, Columnas), Paredes y Cubierta que se consideran los elementos de sustenten de una unidad construida, se considera además el factor de estado de conservación de la edificación en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de Muy bueno, bueno regular y malo, expresados en la siguiente ecuación:

(F.e.E. + F.e.P. + F.e.C.) + F estado de Conservación

$$F_t = \frac{F.e.E. + F.e.P. + F.e.C. + F \text{ estado de Conservación}}{3}$$

En donde:

- Ft = Factor total
- F.e.E = Factor edad Estructura
- F.e.P = Factor edad Paredes
- F.e.C = Factor edad Cubierta
- F.e.E = Factor estado de conservación

DEL AVALUO DE EDIFICACIONES NO TERMINADAS.- A los predios o edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a los elementos construidos sobre el solar, y que se hallen registrados en la ficha predial rural.

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%.

Sí la edificación consta con cimentación, estructura y paredes se considerará con avance de obra 60% en construcción.

Sí 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 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

Sin embargo de detallar las cuantificaciones, con el propósito de implementar el sistema de valoración de construcciones en el sistema automatizado de catastro predial rural, se registraran las características de las construcciones establecidas en ficha predial rural, con los códigos que indiquen el tipo de material empleado en la variable e indicador correspondiente, si el mismo se halla con código de material significara que se halla edificado y permitirá tener una cuantificación de valor de todos los elementos identificados en características de las construcciones de ficha predial.

Artículo 13.- DE LAS EXPROPIACIONES.- En caso de expropiación y/o adjudicación, total o parcial de uno o varios predios, la Comisión de Planeamiento Urbano, Avalúos y Registros del Concejo, dispondrá que se realice el avalúo pormenorizado y actualizado a la fecha de petición del informe, del predio tanto del terreno como de las construcciones, y mejoras adheridas al mismo, tomando en cuenta y con el detalle que

amerita, todos los elementos que los constituyen, de acuerdo con la ley.

Artículo 14.- NOTIFICACIÓN DE NUEVOS AVALÚOS.- De acuerdo con lo establecido el COOTAD. "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces, notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo".

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El Contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la Ley.

Artículo 15.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 517.

Artículo 16.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

Artículo 17.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo, de acuerdo con la tabla que se expresa a continuación.

RANGO DE AVALUOS EN DOLARES	AVALUO DE LA FRACCION EXCEDENTE	TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA FRACCION BASICA	TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA FRACCION EXCEDENTE	IMPUESTO PREDIAL EN USO SOBRE FRACCION BASICA	IMPUESTO PREDIAL EN USO SOBRE FRACCION EXCEDENTE	TOTAL DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL RANGO VERIFICACION
-	3,960.00	-	-	4.50	-	-
3,960.01	5,000.00	1,039.99	0.001800	7.13	1.08	8.01
5,000.01	10,000.00	4,999.99	0.001825	9.01	9.04	18.05
10,000.01	15,000.00	4,999.99	0.001850	11.05	9.06	27.11
15,000.01	20,000.00	4,999.99	0.001875	13.11	9.09	36.20
20,000.01	25,000.00	4,999.99	0.001900	15.20	9.11	45.31
25,000.01	30,000.00	9,999.99	0.001925	17.31	18.21	63.53
30,000.01	35,000.00	14,999.99	0.001950	19.44	27.35	90.88
35,000.01	40,000.00	9,999.99	0.001975	21.59	18.33	109.20
40,000.01	45,000.00	14,999.99	0.002000	23.76	27.48	136.69
45,000.01	50,000.00	19,999.99	0.002025	25.95	36.69	187.25
50,000.01	55,000.00	14,999.99	0.002050	28.17	45.93	244.34
55,000.01	60,000.00	19,999.99	0.002075	30.41	55.20	315.61
60,000.01	65,000.00	14,999.99	0.002100	32.68	64.50	397.18
65,000.01	70,000.00	19,999.99	0.002125	34.97	73.83	489.05
70,000.01	75,000.00	14,999.99	0.002150	37.29	83.19	581.48
75,000.01	80,000.00	19,999.99	0.002175	39.63	92.58	674.61
80,000.01	85,000.00	14,999.99	0.002200	41.99	101.99	768.45
85,000.01	90,000.00	19,999.99	0.002225	44.37	111.43	862.90
90,000.01	95,000.00	14,999.99	0.002250	46.77	120.90	957.95
95,000.01	100,000.00	19,999.99	0.002275	49.19	130.39	1,053.60
100,000.01	105,000.00	14,999.99	0.002300	51.63	139.91	1,149.83
105,000.01	110,000.00	19,999.99	0.002325	54.09	149.46	1,246.64
110,000.01	115,000.00	14,999.99	0.002350	56.57	159.03	1,344.02
115,000.01	120,000.00	19,999.99	0.002375	59.07	168.63	1,441.97
120,000.01	125,000.00	14,999.99	0.002400	61.59	178.25	1,540.49
125,000.01	130,000.00	19,999.99	0.002425	64.13	187.90	1,639.58
130,000.01	135,000.00	14,999.99	0.002450	66.69	197.57	1,739.24
135,000.01	140,000.00	19,999.99	0.002475	69.27	207.27	1,839.47
140,000.01	145,000.00	14,999.99	0.002500	71.87	217.00	1,940.27
145,000.01	150,000.00	19,999.99	0.002525	74.49	226.75	2,041.64
150,000.01	155,000.00	14,999.99	0.002550	77.13	236.53	2,143.58
155,000.01	160,000.00	19,999.99	0.002575	79.79	246.34	2,246.09
160,000.01	165,000.00	14,999.99	0.002600	82.47	256.17	2,349.17
165,000.01	170,000.00	19,999.99	0.002625	85.17	266.03	2,452.82
170,000.01	175,000.00	14,999.99	0.002650	87.89	275.91	2,557.03
175,000.01	180,000.00	19,999.99	0.002675	90.63	285.82	2,661.80
180,000.01	185,000.00	14,999.99	0.002700	93.39	295.75	2,767.13
185,000.01	190,000.00	19,999.99	0.002725	96.17	305.71	2,873.02
190,000.01	195,000.00	14,999.99	0.002750	98.97	315.69	2,979.47
195,000.01	200,000.00	19,999.99	0.002775	101.79	325.70	3,086.48
200,000.01	205,000.00	14,999.99	0.002800	104.63	335.73	3,194.05
205,000.01	210,000.00	19,999.99	0.002825	107.49	345.79	3,302.18
210,000.01	215,000.00	14,999.99	0.002850	110.37	355.87	3,410.87
215,000.01	220,000.00	19,999.99	0.002875	113.27	365.98	3,520.12
220,000.01	225,000.00	14,999.99	0.002900	116.19	376.11	3,630.00
225,000.01	230,000.00	19,999.99	0.002925	119.13	386.27	3,740.51
230,000.01	235,000.00	14,999.99	0.002950	122.09	396.45	3,851.64
235,000.01	240,000.00	19,999.99	0.002975	125.07	406.66	3,963.39
240,000.01	245,000.00	14,999.99	0.003000	128.07	416.89	4,075.76
245,000.01	250,000.00	19,999.99	0.003025	131.09	427.15	4,188.75
250,000.01	255,000.00	14,999.99	0.003050	134.13	437.43	4,302.36
255,000.01	260,000.00	19,999.99	0.003075	137.19	447.74	4,416.59
260,000.01	265,000.00	14,999.99	0.003100	140.27	458.07	4,531.44
265,000.01	270,000.00	19,999.99	0.003125	143.37	468.43	4,646.91
270,000.01	275,000.00	14,999.99	0.003150	146.49	478.81	4,763.00
275,000.01	280,000.00	19,999.99	0.003175	149.63	489.22	4,879.71
280,000.01	285,000.00	14,999.99	0.003200	152.79	499.65	4,997.04
285,000.01	290,000.00	19,999.99	0.003225	155.97	510.11	5,114.98
290,000.01	295,000.00	14,999.99	0.003250	159.17	520.60	5,233.53
295,000.01	300,000.00	19,999.99	0.003275	162.39	531.12	5,352.69
300,000.01	305,000.00	14,999.99	0.003300	165.63	541.67	5,472.46
305,000.01	310,000.00	19,999.99	0.003325	168.89	552.25	5,592.84
310,000.01	315,000.00	14,999.99	0.003350	172.17	562.86	5,713.83
315,000.01	320,000.00	19,999.99	0.003375	175.47	573.50	5,835.43
320,000.01	325,000.00	14,999.99	0.003400	178.79	584.17	5,957.64
325,000.01	330,000.00	19,999.99	0.003425	182.13	594.87	6,080.47
330,000.01	335,000.00	14,999.99	0.003450	185.49	605.60	6,203.92
335,000.01	340,000.00	19,999.99	0.003475	188.87	616.36	6,328.00
340,000.01	345,000.00	14,999.99	0.003500	192.27	627.15	6,452.71
345,000.01	350,000.00	19,999.99	0.003525	195.69	637.97	6,578.04
350,000.01	355,000.00	14,999.99	0.003550	199.13	648.82	6,704.00
355,000.01	360,000.00	19,999.99	0.003575	202.59	659.70	6,830.59
360,000.01	365,000.00	14,999.99	0.003600	206.07	670.61	6,957.81
365,000.01	370,000.00	19,999.99	0.003625	209.57	681.55	7,085.66
370,000.01	375,000.00	14,999.99	0.003650	213.09	692.52	7,214.15
375,000.01	380,000.00	19,999.99	0.003675	216.63	703.53	7,343.28
380,000.01	385,000.00	14,999.99	0.003700	220.19	714.57	7,473.05
385,000.01	390,000.00	19,999.99	0.003725	223.77	725.64	7,603.46
390,000.01	395,000.00	14,999.99	0.003750	227.37	736.74	7,734.51
395,000.01	400,000.00	19,999.99	0.003775	230.99	747.87	7,866.20
400,000.01	405,000.00	14,999.99	0.003800	234.63	759.03	7,998.53
405,000.01	410,000.00	19,999.99	0.003825	238.29	770.22	8,131.51
410,000.01	415,000.00	14,999.99	0.003850	241.97	781.44	8,265.14
415,000.01	420,000.00	19,999.99	0.003875	245.67	792.69	8,409.43
420,000.01	425,000.00	14,999.99	0.003900	249.39	803.97	8,554.38
425,000.01	430,000.00	19,999.99	0.003925	253.13	815.28	8,700.00
430,000.01	435,000.00	14,999.99	0.003950	256.89	826.62	8,846.29
435,000.01	440,000.00	19,999.99	0.003975	260.67	838.00	8,993.26
440,000.01	445,000.00	14,999.99	0.004000	264.47	849.41	9,140.91
445,000.01	450,000.00	19,999.99	0.004025	268.29	860.85	9,289.24
450,000.01	455,000.00	14,999.99	0.004050	272.13	872.32	9,438.26
455,000.01	460,000.00	19,999.99	0.004075	275.99	883.83	9,587.95
460,000.01	465,000.00	14,999.99	0.004100	279.87	895.37	9,738.32
465,000.01	470,000.00	19,999.99	0.004125	283.77	906.94	9,889.37
470,000.01	475,000.00	14,999.99	0.0			

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prórrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo 20.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros, la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros, realizará la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 21.- EPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto se realizará en un solo dividendo, los pagos que se efectúen hasta 15 días antes del 1 de marzo, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual del impuesto predial rústico, pasada esa fecha tendrán el respectivo recargo en el Impuesto predial rústico.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley. En el primer año de aplicación del bienio 2012 – 2013, el cobro se iniciará a partir de la tercera semana por enero del 2012 para los predios rurales, para los Predios que se hallan levantados con el sistema Sigtierras, los predios que se hallan con el Sistema anterior continuarán pagando con el Sistema anterior hasta que sean levantados y se integren al Sistema Sigtierras.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 23.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargo o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 24.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 25.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y al Art. 500 de la Codificación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 26.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieren infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 27.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y en la Sección Quinta, Recursos Administrativos, Artículos: 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 y 522 del C.O.O.T.A.D que tratan a cerca de la Impugnación de actos normativos y de la Impugnación en vía administrativa.- Conforme el artículo 124 del Código Tributario, el Director Financiero podrá designar al Director 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.

Artículo 28.- 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:

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.

2.- Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, debidamente aprobado por la Municipalidad.

3.- Transferencia de dominio.- Corresponde a las mutaciones o cambios de propietario mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, cambio de nombre del titular a realizar cuando se producen transacciones inmobiliarias, estas deben ser realizadas únicamente por el Registro de la Propiedad, en la base de datos del Sigtierras instalado en el Servidor de la Municipalidad.

4.- Rectificación por error u omisión en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, 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 29.- CONSOLIDACION INFORMACION.- La Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar (por aprobación de nueva edificación, fusión y también la subdivisión de lotes, lotizaciones en área rural), 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, con el respectivo informe de aprobación que será el sustento para actualizar y modificar el Catastro.

Artículo 30.- SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.- La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad rústica, los registros espaciales (cartográficos),

el software de catastro urbano, como también el sistema, denominado Sigtierras instalado en el servidor de la Municipalidad, así como su actualización y mantenimiento conforman el sistema catastral del cantón Milagro, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos e informáticos, de manera que permita el procesamiento y obtención de estadísticas de la información catastral y sea de utilidad para las diferentes Direcciones técnicas como administrativas institucionales, garantizando confidencialidad, fiabilidad y fidelidad y de los datos almacenados, la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos gráficos (espaciales), esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial rústico.

Se ha iniciado con el establecimiento de un 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 rural, la conformación de la base de datos espacial, integradas en un sistema forman parte del sistema catastral automatizado de esta Municipalidad.

Artículo 31.- 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 del Cantón Milagro, adjuntando el instrumento público de dominio, la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Milagro, para actualizar y hacer que conste el cambio realizado en el registro e inventario 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 de baja por fusión o integración de predios, lotización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Avalúos y Catastros.

Artículo 32.- Sanciones a funcionarios y empleados.- De acuerdo a los principios establecidos en el COOTAD, se establecen: "las sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valuadores 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;
- b) 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,
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Artículo 33.- Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los Notarios y Registradores de la propiedad 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, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados

con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los Notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

Artículo 34.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fuere solicitada por los contribuyentes, titulares catastrales y/o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por ningún concepto, así como la presentación de:

- Certificado de no adeudar por ningún concepto a la municipalidad,.
- Croquis de la propiedad debidamente georeferenciada, de acuerdo con las normas del departamento de Avalúos y Catastros y al sistema que se administra (siempre que el mismo no se halle graficado en el sistema).
- Pago de la tasa por Servicios Administrativos de la certificación que se va a extender.
- Cédula de ciudadanía y comprobante de las últimas votaciones del propietario.

Artículo 35.- DE LOS PROCEDIMIENTOS.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones pertinentes establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y del Código Tributario vigentes.

Artículo 36.- DEROGATORIAS.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Artículo 37.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Municipal.

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

- f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE
- f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN 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 23 y 30 de diciembre de 2011, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 30 de 2011

- f) 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, **SAN-**

CIONO la presente “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2012 – 2013” y dispongo su PROMULGACIÓN.

Milagro, enero 09 de 2012

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

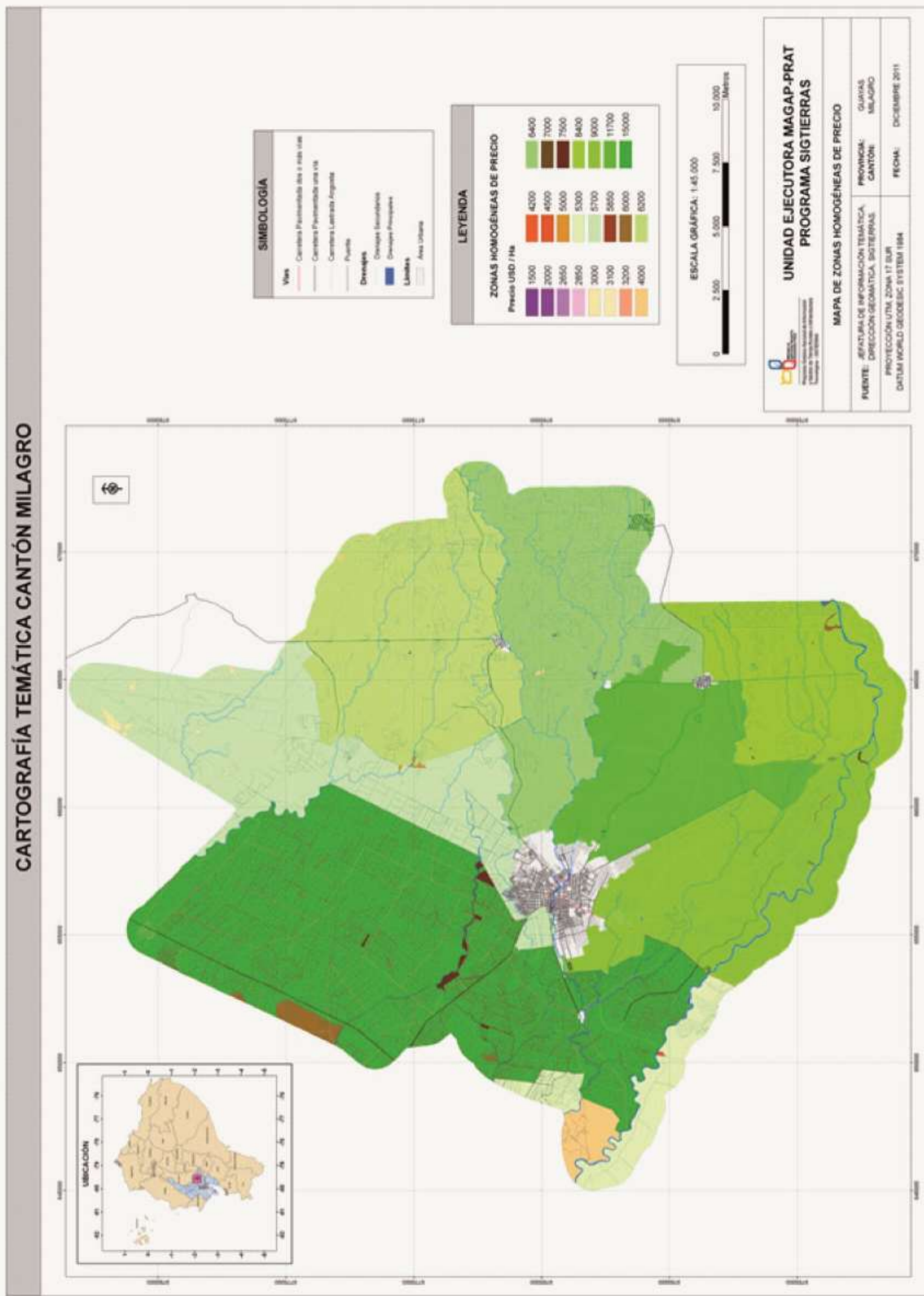
Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2012

– 2013”, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los nueve días del mes de enero del año dos mil doce. LO CERTIFICO.

Milagro, enero 09 de 2012

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, SECRETARIA DEL I. CONCEJO

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA CANTÓN MILAGRO



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO

CONSIDERANDO

QUE mediante memorando GADCM-D.P.U.C.-2011-187 -M, del 13 de octubre del 2011 el Director de Planeamiento Urbano Cantonal sugirió al señor Alcalde que debido a la falta de espacios verdes en el sector de las calles Av. Colón, O. Arosemena y Clemente Yerovi, y en razón

de que existe un solar vacío, con un área de 2.197 m² según levantamiento planimétrico de la DAC, el mismo es idóneo para la construcción de un parque infantil con cancha deportiva, por lo que solicitó disponer a quien corresponda el inicio de los trámites de expropiación de dicho predio signado con el código catastral 03-02-06-01 de propiedad del señor Segundo Paredes Sánchez.

Además por memorando GADCM-D.P.U.C.-2011-231-M, del 28 de diciembre del 2011, informa al Procurador Síndico Municipal, que la construcción de la cancha y el parque, es urgente, por cuanto la cancha deportiva anterior se la eliminó por estar ocupando la vía pública, y el sector se quedó sin espacio recreativo.

QUE por memorando GADCM-DAC-2011-1414-M del 23 de diciembre del 2011, la Directora de Avalúos y Catastro informó al Procurador Síndico Municipal la ubicación, área y avalúo del terreno que se expropiará para la implantación del Proyecto de Construcción de Parque con Cancha Deportiva; y, que el mismo está dividido de hecho físicamente por la calle Clemente Yerovi, por lo que tiene 2 códigos catastrales que son: 03-02-06-01 y 0302-06-02. Además adjunta el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón Milagro y los linderos y medidas del solar según relevamiento del área a ser expropiada que son:

NORTE: Av. Colón	35.50 m.
SUR: Calle Clemente Yerovi	24.60 m.
ESTE: Mz. Co. Lot. Ponce Morán	76.83 m.
OESTE: Calle Otto Arosemena	72.30 m.

ÁREA: 2.197 m²
AVALÚO: \$ 56,935.83

QUE consta en el expediente el certificado de disponibilidad presupuestaria otorgado por el Director Financiero Municipal, quien informa que en la partida presupuestaria No. 8.4.01.00.00.36140 – Expropiación de Terrenos, existen los recursos suficientes para efecto del pago del terreno a expropiarse.

QUE a la presente declaratoria se adjunta el informe del Coordinador de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del GADM-MILAGRO, que la expropiación antes mencionada no afecta al referido Plan, según consta del memorando GADCM-CPDOT-2011-153-M del 27 de diciembre del 2011.

QUE la Constitución de la República del Ecuador, dispone en su Art. 323 que con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación: así mismo el Art. 376 establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán

expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

QUE la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su Art- 58 dispone que cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la ley; y, en su inciso 9º, dice que en el caso de las municipalidades el procedimiento expropiatorio se regulará por las disposiciones de su propia ley.

QUE el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone en su Art. 57 las Atribuciones del concejo municipal y entre ellas en la letra l) dice: Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley; y, el Art 447 de la misma norma dice que para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos municipales, resolverán

la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del Registrador de la Propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación

Por los antecedentes y disposiciones legales, el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro,

RESUELVE

1.- Declarar de utilidad pública por ser un caso de necesidad emergente y ocupación inmediata del terreno vacío ubicado en las calles Av. Colón, Otto Arosemena y Clemente Yerovi, de propiedad de Segundo Paredes Sánchez, con códigos catastrales # 03-02-06-01 y 03-02-06-02 para la ejecución de la construcción de un parque infantil con cancha deportiva siendo sus linderos y dimensiones los siguientes:

NORTE: Av. Colón	35.50 m.
SUR: Calle Clemente Yerovi	24.60 m.
ESTE: Mz. Co. Lot. Ponce Moran	76.83 m.
OESTE: Calle Otto Arosemena	72.30 m.

ÁREA: 2.197 m²
AVALÚO: \$ 56,935.83

Por tratarse de un caso de necesidad emergente, en caso de no existir acuerdo con el afectado, se procederá a iniciar la demanda de expropiación y solicitar la ocupación inmediata, previo el depósito del 10% del valor del bien a expropiarse, ante la autoridad competente.

Cabe indicar que previo a emitir la presente Resolución se han cumplido los requisitos determinados en el Art. 447 incisos 1 del COOTAD, que son:

- Individualización del bien requerido y fines que se destinará;
- Informe de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial;
- Certificado del Registrador;
- Informe de Valoración del Bien; y,
- Certificación presupuestaria

2.- El valor a pagar por el terreno antes mencionado a expropiarse es de \$ 56,935.83

CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS

3.- Con la copia de la presente Resolución se notificará dentro de los 3 días hábiles de haberse expedido al propietario del bien a expropiarse, a los acreedores hipotecario si los hubiere y al Registrador de la Propiedad para que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del gobierno autónomo descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 448 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

4.- En caso de existir acuerdo se formalizará la respectiva escritura pública para que opere la transferencia de dominio del terreno expropiado.

5.- La presente resolución de declaratoria de utilidad pública del inmueble antes descrito deberá ser puesto en conocimiento del I. concejo Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 57 letra l) del COOTAD.

Milagro, 28 de diciembre del 2011

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, ALCALDE DEL GOBIERNO

AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

C.c. Financiero

Obras Públicas

Catastro

Planificación

Secretaría

Archivo Ab. Funes/resolución