

REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO

GACETA OFICIAL

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

Milagro: Juan Montalvo y Bolívar (Esq).

Año 2 Milagro, 27 de Diciembre 2013 N 29

INDICE

Distritos Metropolitanos, Provincias y Cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “los gobiernos municipales y distritos metropolitanos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad...”

Que, en sesiones ordinarias del 26 de julio y 23 de noviembre de 2011 el Ilustre Concejo expidió la “Ordenanza que incorpora al control municipal y reglamento, el sistema operativo de todos los mercados municipales y los que se sigan construyendo o adecuando en el cantón San Francisco de Milagro, publicada en el Registro Oficial Nro. 668 del viernes 23 de marzo de 2012.

Que, es necesario regular el cobro del canon de arrendamiento del Mercado “Central o Centro Comercial”, que permita recuperar la inversión realizada y los costos de administración, operación y mantenimiento del mismo; en vista que dicho mercado esta reestructurado en su totalidad. En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE

La **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONTROL MUNICIPAL, REGLAMENTO Y SISTEMA OPERATIVO DE TODOS LOS MERCADOS MUNICIPALES Y LOS QUE SIGAN CONSTRUYENDO O ADECUANDO EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE MILAGRO Y SU CANTÓN.**

Art. 1.- En el Artículo 19 de la “Ordenanza de Control Municipal, Reglamento y Sistema Operativo de Todos los Mercados Municipales y los que sigan Construyendo o Adecuando en la Ciudad de San Francisco de Milagro y su

Tercera Reforma a la Ordenanza de Control Municipal, Reglamento y Sistema Operativo de todos los Mercados Municipales y los que sigan construyendo o adecuando en la ciudad de San Francisco de Milagro y su Cantón..... 2

Ordenanza para la Determinación y Recaudación del Impuesto a los Bienes Inmuebles Urbanos del Cantón Milagro para el Bienio 2014-2015”..... 3

Ordenanza de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas de Precio 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 2014 – 2015..... 4

Ordenanza de la Urbanización Bosque Real Dos – Ceibo Real, del Cantón San Francisco de Milagro 24

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la Regiones,

Cantón”, agréguese la tabla de valores del canon de arrendamiento del Centro Comercial o Mercado Central siguiente:

ACTIVIDAD	Nº DE PUESTOS	AREA LOCAL (M2)	VALOR/ M2	ALQUILER POR LOCAL
BLOQUE B				
PLANTA BAJA				
Local Tipo 1	1	13,5356	\$ 65,00	\$ 879,81
Local Tipo 2	1	8,7932	\$ 65,00	\$ 571,56
Local Tipo 3	2	9,4848	\$ 65,00	\$ 616,51
Local Tipo 4	2	18,24	\$ 65,00	\$ 1.185,60
Local Tipo 5	1	21,984	\$ 75,00	\$ 1.648,80
Local Tipo 6	2	28,671	\$ 75,00	\$ 2.150,33
SEGUNDO PISO ALTO				
Local Tipo 1	1	7,3128	\$ 50,00	\$ 365,64
Local Tipo 2	10	4,62	\$ 50,00	\$ 231,00
Local Tipo 3	8	5	\$ 50,00	\$ 250,00
Local Tipo 4	12	5,17	\$ 50,00	\$ 258,50
Local Tipo 5	11	6	\$ 50,00	\$ 300,00
Local Tipo 6	5	4,114	\$ 50,00	\$ 205,70
Local Tipo 7	16	3	\$ 50,00	\$ 150,00
Local Tipo 8	16	4	\$ 50,00	\$ 200,00
TERCER PISO ALTO				
Local Tipo 1	1	7,3128	\$ 50,00	\$ 365,64
Local Tipo 2	10	4,62	\$ 50,00	\$ 231,00
Local Tipo 3	8	5	\$ 50,00	\$ 250,00
Local Tipo 2	10	4,62	\$ 50,00	\$ 231,00
Local Tipo 3	8	5	\$ 50,00	\$ 250,00
Local Tipo 4	12	5,17	\$ 50,00	\$ 258,50
Local Tipo 5	11	6	\$ 50,00	\$ 300,00
Local Tipo 6	5	4,114	\$ 50,00	\$ 205,70
Local Tipo 7	16	3	\$ 50,00	\$ 150,00
Local Tipo 8	16	4	\$ 50,00	\$ 200,00
BLOQUE C				
PLANTA BAJA				
Abarrotes	10	7,5	\$ 30,00	\$ 225,00
Frutas	24	2,4	\$ 30,00	\$ 72,00
Flóres	2	2,08	\$ 30,00	\$ 62,40
Montes	16	2,08	\$ 30,00	\$ 62,40
Legumbres	110	2,88	\$ 30,00	\$ 86,40
Local Tipo 1	3	7,5	\$ 60,00	\$ 450,00
Local Tipo 2	5	7,5088	\$ 60,00	\$ 450,53
PRIMER PISO ALTO				
Carnes	41	7,105	\$ 25,00	\$ 177,63
Pollos	31	4,0753	\$ 30,00	\$ 122,26
Lácteos	10	4,0753	\$ 30,00	\$ 122,26
Mariscos	31	4,0753	\$ 30,00	\$ 122,26
Abarrotes	10	7,41	\$ 30,00	\$ 222,30
TOTALES	460			

Art 2.- En el Artículo 33, primer inciso, a continuación de la palabra lapso de, sustitúyase “diez” por cinco, el resto igual.

Art 3.- Vigencia.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial Municipal y/o en la página Web institucional www.milagro.gob.ec, sin

perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, **ALCALDE**

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

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la “**TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONTROL MUNICIPAL, REGLAMENTO Y SISTEMA OPERATIVO DE TODOS LOS MERCADOS MUNICIPALES Y LOS QUE SIGAN CONSTRU-**

YENDO O ADECUANDO EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE MILAGRO Y SU CANTON”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 28 de noviembre y 05 de diciembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 05 de 2013

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

De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONTROL MUNICIPAL, REGLAMENTO Y SISTEMA OPERATIVO DE TODOS LOS MERCADOS MUNICIPALES Y LOS QUE SIGAN CONSTRUYENDO O ADECUANDO EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE MILAGRO Y SU CANTON**” y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

Milagro, diciembre 06 de 2013

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

Sancionó y Ordenó la promulgación de la “**TERCERA REFOR-**

MA A LA ORDENANZA DE CONTROL MUNICIPAL, REGLAMENTO Y SISTEMA OPERATIVO DE TODOS LOS MERCADOS MUNICIPALES Y LOS QUE SIGAN CONSTRUYENDO O ADECUANDO EN LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO DE MILAGRO Y SU CANTON”, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil trece. **LO CERTIFICO**.

Milagro, diciembre 06 de 2013

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

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 501, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las

propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad respectiva, en la forma establecida por la ley.

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

Que, el artículo 511, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las Municipalidades con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del siguiente año.

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 57, letra a), y 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; que consagra la autonomía de las municipalidades, en uso sus facultades legales.

EXPIDE:

La siguiente **“ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN MILAGRO PARA EL BIENIO 2014-2015”**.

Artículo 1 OBJETO.- El I. Concejo Cantonal de Milagro, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitirán la determinación y recaudación del impuesto a los bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano con vigencia para el bienio 2014-2015.

Artículo 2 DEFINICIONES: A los efectos de esta ordenanza denominase lo siguiente:

Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque carecieran de personería jurídica, como los señala el artículo 23 del Código Tributario; y, que sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces localizados en el interior de las áreas urbanas.

Son responsables del pago del tributo quienes sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Tributario.

Base Imponible.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Artículo 3 AMBITO.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los lotes y predios inmersos en el área urbana del cantón Milagro.

Artículo 4.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme a lo establecido en el artículo 139 de la COOTAD.

Artículo. 5 AVALUO ESTIMADO REAL DE LA PROPIEDAD.- El avalúo comercial o estimado real del predio urbano, es el resultante de la suma del avalúo del lote o solar y del avalúo de la o las construcciones. Este está dado en la “ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LOS PARÁMETROS LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2014-2015”, y constituye la base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

Artículo. 6 DETERMINACION IMPUESTO.- Para la determinación del impuesto para el cobro las municipalidades, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de Diciembre de cada año, determinaran el impuesto para su cobro a partir del 1 de Enero en el año siguiente según el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

6.1. Tarifa del Impuesto predial urbano.- La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2014 – 2015 correspondiente a cada predio toma el avalúo estimado real 2013, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar con el siguiente rango de avalúos:

TABLA.- TARIFA A APLICAR BIENIO 2014 - 2015				
RANGO DE AVALUOS EN USD/		TARIFA POR MIL	PORCENTAJE RESULTANTE	
0,00	a 7.950,00	0,0	1.Porcentaje Resultante	
7,950,01	a 25,000,00	0,40	1.Porcentaje Resultante	
25,000,01	a 50,000,00	0,55	1.Porcentaje Resultante	
50,000,01	a 100,000,00	0,65	1.Porcentaje Resultante	
100,000,01	a 500,000,00	0,75	1.Porcentaje Resultante	
500,000,01	a 1,000,00,00	0,85	1.Porcentaje Resultante	
1,000,000,01	a en adelante	0,95	1.Porcentaje Resultante	

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

6.2. Impuesto predial urbano.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal de conformidad a lo establecido en el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El artículo 504, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil

(5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

6.3. Del catastro y del valor catastral imponible de varios predios de un propietario.- El artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores; incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afectan a cada predio. La tarifa que contiene el artículo 504 se aplicará el valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Artículo 7. APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS.

Los propietarios de solares no edificados, ubicados en la zona urbana pagarán el dos por mil (2/00) de acuerdo a lo establecido en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 8. EXENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-

En relación a las exenciones de impuestos se estará a lo establecido en los artículo 509 y 510 del COOTAD.

La Dirección de Avalúos y Catastros dentro del catastro urbano, determinará que predios serán considerados como unifamiliares urbano marginales.

Artículo 9. PAGO DEL IMPUESTO.- De conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero del año 2014.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos, uno por ciento respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido al año fiscal, el impuesto en mora se cobrará por la vía coactiva.

Artículo 10. RECLAMOS.- En caso de reclamos sobre los impuestos prediales se estará a lo establecido en los artículos 392, 393 y 394 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

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

Artículo 11.- En todo aquello que no se encuentre señalado en la presente ordenanza se estará a lo que dispongan las leyes pertinentes.

Artículo 12.- Deróguese la ordenanza anterior a la presente.

Artículo 13. VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha su promulgación y publicación, conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

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

f) Ing. Francisco Asan Wonsang, **ALCALDE**

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

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2014-2015**”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 21 de noviembre y 05 de diciembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 05 de 2013

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

De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2014-2015**” y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

Milagro, diciembre 06 de 2013

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 PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2014-2015**”, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil trece. LO CERTIFICO.

Milagro,

diciembre 06 de 2013 f) Ing. Pilar Rodríguez

Quinto, **SECRETARIA DEL I. CONCEJO**

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la república aprobada el 8 e 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 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 siguiente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO 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 2014 – 2015”**.

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 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 los predios ubicados en el área rural 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.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial rural, constituye la propiedad de los inmuebles rurales ubicados en el Cantón San Francisco de Milagro.

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 BASICAS.- A los efectos de esta ordenanza, denominase:

- Predio: al solar, lote, parcela, finca o hacienda de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio.
- Avalúo: Es la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones.

Otros elementos a ser evaluados: 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 Rustico.

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 Rustico es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria

rústica, públicos y privados del cantón, información que se levanta a través de la ficha predial rural que contiene:

- **Identificación predial:** Corresponde al nombre, clave catastral y ubicación política administrativa del predio perteneciente a un propietario o a varias en condominio.
- **Identificación del propietario, poseedores y posesionarios:** Corresponde a la información de las personas naturales o jurídicas, que se encuentran en ocupación del predio, sean estas: propietarios, poseedores, posesionario, información relacionada con los derechos de propiedad o posesión de la tierra.
- **Información legal:** Identifica la situación legal del inmueble, registrando los aspectos jurídicos que respalda el dominio del predio, sea de hecho o de derecho, lo que representa la forma de tenencia del predio, dentro de la cual se diferencian dos tipos: sin título y con título. Sin título, se refiere a las tierras que carecen de títulos de propiedad que constituyen patrimonio del Estado, objeto de posible adjudicación; y con título a las tierras de dominio privado o público con documento público legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- **Característica del predio:** Se refiere al uso y cobertura de la tierra, la disponibilidad de servicios básicos y riego, y vías de acceso que posee un predio.
- **Características de las construcciones, instalaciones, mejoras e infraestructura agropecuaria:** Identificación de los principales materiales de las construcciones, instalaciones y mejoras edificadas en el predio. Revisar **ANEXO 1** que corresponde a la Ficha Predial Rural.

Esta información se encuentra almacenada en una base de datos alfanumérica. Adicionalmente, los predios, construcciones y cobertura vegetal se levantan gráficamente y se almacena en una base de datos geográfica.

Artículo 10.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS: Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a. El valor del suelo

Es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para predios mayores a una hectárea.- Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea 12 mapas temáticos (variables), clasificados en tres unidades o grupos:

Unidad	Variable
FISICA	1. Pendientes
	2. Aptitud Agropecuaria y Forestal
	3. Uso de la Tierra
DE INFRAESTRUCTURA	4. Disponibilidad de Servicios Básicos
	5. Accesibilidad a la Red Vial
	6. Accesibilidad al Área Urbana – centros poblados
DE SUSCEPTIBILIDAD Y AMENAZA A PELIGROS NATURALES	7. Accesibilidad a Infraestructura Social
	8. Amenaza a Movimientos en Masa
	9. Amenaza a la Erosión
	10. Susceptibilidad a Inundación
	11. Amenaza a las Heladas
	12. Susceptibilidad a Peligros Volcánicos

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocusamiento (suma ponderada), y se obtienen Zonas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura y servicios, y susceptibilidad o amenaza ante peligros naturales. Estas zonas se categorizan en cinco clases: excelente, muy buena, buena, regular y deficiente; y se les asigna un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea, para así generar las Zonas Homogéneas de Precio (ZHP), que sirven para determinar Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mayores a una hectárea mediante la siguiente fórmula:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del predio intersecada con las ZHP, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZHP, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Revisar **ANEXO 2** que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

En la siguiente tabla se sintetizan los valores por hectárea distribuidos de acuerdo a las diferentes categorías de las Zonas Homogéneas de la Tierra, obtenidas del Mapa de Valor de la Tierra Rural:

Tabla de Valor para Predios superiores a una hectárea Cantón Milagro								
Categoría de la Zona Homogénea de la Tierra	Precio por ha (\$USD)							
Excelente	15.000	11.700	9.000	8.400	7000	6.400	6.200	5.700
Muy buena	12.000		7.200	6.800		5.200		4.600
Deficiente	1.500							

a.2 Para predios menores a una hectárea.- Los predios con superficies menores a una hectárea presentan características de uso habitacional, lo que limita actividades agropecuarias rentables para el comercio local, razón por la cual se establece la aplicación de una tabla de valor por metro cuadrado de terreno, la misma que se obtiene a partir de la investigación de precios y de las ZHP.

Para calcular el avalúo de los predios menores a una hectárea se emplea la siguiente fórmula:

$$A_m = (S_{ri} \times P_{fb}) + ((S_p - S_{ri}) \times P_{fe})$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

S_{ri} = Superficie del predio del rango inicial, expresado en metros cuadrados (m^2)

P_{fb} = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción básica, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/ m^2)

S_p = Superficie del predio menor a una hectárea, expresado en metros cuadrados (m^2)

P_{fe} = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción excedente, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/ m^2)

Revisar **ANEXO 3** que corresponde a las Tablas de Valor por metro cuadrado del Cantón.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias (obtenidas de la ficha predial rural), se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Fórmula de aplicación para predios superiores a una hectárea:

$$A_i = A_m \times f_s \times \left(\frac{f_p + f_{ag} + f_{ee} + f_{al} + f_c + f_v + f_{rg}}{7} \right)$$

Fórmula de aplicación para predios inferiores a una hectárea:

$$A_i = A_m \times f_s \times \left(\frac{f_p + f_{ag} + f_{ee} + f_{al} + f_c + f_v + f_{rg}}{7} \right)$$

Donde:

A_i = Avalúo individual del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

A_m = Avalúo masivo obtenido del Mapa de Valor de la tierra y las Tablas de Valor por metro cuadrado de terreno, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

A_m

f_s = Factor Superficie f_p =

Factor Pendiente f_{ag} = Factor

Disponibilidad de agua f_{ee} =

Factor Disponibilidad de energía

eléctrica f_{al} = Factor

Disponibilidad de alcantarillado f_c

= Factor Disponibilidad de

comunicaciones f_v = Factor Vías

de Acceso f_{rg} = Factor

Disponibilidad de Riego

Los factores aplicados para cada uno de los elementos mencionados se detallan en las siguientes tablas:

Factor tamaño o superficie del predio:

Categoría	Factor
De 1,01 ha a 5,00 ha	1,000
De 5,01 ha a 10,00 ha	0,975
De 10,01 ha a 15,00 ha	0,950
De 15,01 ha a 25,00 ha	0,925
De 25,01 ha a 30,00 ha	0,900
De 30,01 ha a 50,00 ha	0,875
De 50,01 ha a 100,00 ha	0,850
De 100,01 ha a 200,00 ha	0,825
De 200,001 ha a 500,00 ha	0,860
Mayor a 500,0001 ha	0,775

Tabla Factores Individuales por Superficie del Predio

Factor pendiente:

Categoría	Factor
Débil de: 0° a 3°	1,00
Suave de: 3° a 7°	0,95
Moderada de: 7 a 14 grados	0,85
Fuerte de: 14 a 27 grados	0,75
Muy fuerte de: 27 a 35 grados	0,65
Abrupta : mayor a 35 grados	0,60

Tabla Factores Individuales por Pendiente

Factores de disponibilidad de servicios básicos:

Agua:

Categoría	Factor
Potable	1,00
Entubada	0,95
Pozo	0,90
No tiene	0,80

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Agua

Energía Eléctrica:

Categoría	Factor
Red pública	1,00
Generador	0,95
Solar	0,95
No tiene	0,90

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad Energía Eléctrica

Alcantarillado:

Categoría	Factor
Red alcantarillado	1,00
Pozo séptico o ciego	0,95
Letrinas	0,90
No tiene	0,80

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Alcantarillado

Comunicaciones:

Categoría	Factor
Telefonía fija	1,00
Internet	1,00
No tiene	0,90

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Comunicaciones

Factor accesibilidad al predio de acuerdo al tipo de vía:

Categoría	Factor
Asfaltada	1,00
Empedrada	0,95
Lastre	0,90
Aérea	0,90
Fluvial	0,90
Férrea	0,90
De verano	0,85
Camino de herradura	0,80
Sendero	0,75
No tiene	0,70

Tabla Factores Individuales por Accesibilidad al Predio

Factor disponibilidad de riego:

Categoría	Factor
Permanente	1,00
Ocasional	0,90
No tiene	0,80

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Riego

b. El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el *Anexo 4 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a + \sum P_i$$

Donde:

V_r = Valor de reposición de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman

la estructura de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_i = Precio de los materiales o rubros que conforman las instalaciones de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así tener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se le multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

Donde:

V_a = Valor actual de la construcción

V_r = Valor de reposición de la construcción

S_c = Superficie de la construcción V_d =

Valor depreciado de la construcción f_t =

Factor total

La depreciación se calcula en función de la vida útil estimada para cada material empleado en la estructura, paredes y cubierta, elementos que sustentan la construcción; además, se considera el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se emplea la siguiente fórmula:

$$f_t = \frac{\left(\frac{(f_e + f_p + f_c)}{3} \right) + f_{ec}}{2}$$

Donde:

f_t = Factor total f_e = Factor de edad

de la estructura f_p = Factor de edad

de las paredes f_c = Factor de edad de

la cubierta f_{ec} = Factor estado de conservación

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,36
Regular	0,57
Bueno	0,79
Muy bueno	1,00

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Riego

b.1. Edificaciones no terminadas

Para las edificaciones declaradas como no terminadas se toma las siguientes consideraciones:

- Las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación no se considera como edificación.
- Cuando la edificación posee cimientos y columnas se considerará en construcción con un avance de obra en 30%.
- Cuando la edificación posee cimentación, estructura y paredes se considera en construcción con un avance de obra en 60%.

.

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	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

Para las edificaciones no terminadas se valora los materiales de los principales elementos de la construcción descritos en la Ficha Predial Rural, mediante la sumatoria del precio de estos con la ayuda del **Anexo 4 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción.**

- Cuando la edificación posee cubierta, tumbado, instalaciones sanitarias, faltándole a la obra muerta enlucido, empaste, puertas, ventanas, entre otros, se considera en construcción con un 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; si el área construida ocupa el 50% o más del área total de la losa, se considera que existe un piso más.

Artículo 11.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO Y LA VALORACIÓN.- El catastro y de valoración de la propiedad rural, deberá ser actualizado cada dos años, labor que deberá ser realizada por la Dirección de Avalúos y Catastros, para este efecto la Dirección realizará permanentemente investigaciones de precios de la tierra y cultivos, de predios inferiores y superiores a una hectárea.

Artículo 12.- NOTIFICACIÓN DE NUEVOS AVALÚOS.- La Dirección de Avalúos y Catastros notificará a los propietarios por medio de la prensa, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Una vez concluido este proceso, se notificará la nueva valoración a la ciudadanía por medio de la prensa. El Contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la Ley.

Artículo 13.- DE LAS EXPROPIACIONES.- En caso de expropiación y/o adjudicación, total o parcial de uno o varios predios, el señor Alcalde, 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.- 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 15.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial,

Tabla Impositiva Cantón Milagro					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (‰)	Fracción Excedente (‰)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	4770,01	10.000,00	-	1,80
	2	10000,01	20.000,00	1,80	1,81
	3	20000,01	30.000,00	1,81	1,81
	4	30000,01	40.000,00	1,81	1,82
	5	40000,01	50.000,00	1,82	1,82
II	1	50000,01	100.000,00	1,82	1,84
	2	100000,01	150.000,00	1,84	1,86
	3	150000,01	200.000,00	1,86	1,88
	4	200000,01	250.000,00	1,88	1,90
	5	250000,01	300.000,00	1,90	1,92
III	1	300000,01	400.000,00	1,92	1,96
	2	400000,01	500.000,00	1,96	2,00
	3	500000,01	600.000,00	2,00	2,04
	4	600000,01	700.000,00	2,04	2,08
	5	700000,01	800.000,00	2,08	2,12
	6	800000,01	En adelante		2,12
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2013 USD 4770,00) del trabajador en general Art 520, a) COOTAD					

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 16.- 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 Impositiva que se expresa a continuación:

Artículo 17.- TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.-

Con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a. Servicios administrativos.- El valor de esta tasa anual es de \$1 USD por cada unidad predial.
- b. Condiciones especiales.- Se cobrará como contri bución predial, la cantidad de \$USD 4.50 (cuatro dólares con cincuenta centavos), a los predios cuyo avalúo sea inferior a 15 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU),

Artículo 18.- LIQUIDACION ACUMULADA.-

Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio; y luego se efectuará la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Artículo 19.- PREDIOS DE VARIOS CONDÓMINOS.-

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común de acuerdo, a uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Al efecto del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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 TITULOS DE CRÉDITO.-

Sobre la base de los catastros, la Jefatura de Rentas, 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 01 de enero de cada año.

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 01 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 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN 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 Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Milagro; el cual se obtendrá mediante la presentación de una solicitud dirigida al Director de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, adjuntando:

La solicitud firmada por el Propietario o sus herederos, en el formato suministrado por la Dirección de Avalúos y Catastros.

Copia de escrituras con certificado del Registro de la Propiedad Actualizado.

Tener pagado el impuesto predial del año en curso del inmueble rustico que se desea fraccionar o dividir.

Cumplidos estos requisitos la Dirección de Avalúos y Catastro procederá a la entrega del Croquis y Código catastral de los lotes desmembrados o divididos.

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.- CONSOLIDACIÓN INFORMACIÓN.- 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 INFORMACIÓN 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 avaluar 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.

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

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 DE PRECIO 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 2014 – 2015**”, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 05 y 19 de Diciembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 19 de 2013 f)

Ing. Pilar Rodríguez Quinto, **SECRETARIA DEL I. CONCEJO**

De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, **SANCIONO** la presente “**ORDE-**

NANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HO-

PERSONA JURÍDICA	R.U.C															Acuerdo Ministerial N°										Fecha									
REPRESENTANTE LEGAL																	C.C.																		
DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES		Provincia					Cantón					Parroquia					Sector					Barrio/calle/No.					No. Teléfono								

4. INFORMACIÓN LEGAL

4.1 FORMA DE TENENCIA

SIN TÍTULO		HISTORIA DE TENENCIA / OBSERVACIONES		CON TÍTULO	
Cesión de posesión, cultivos y mejoras				Compra Venta	
Sucesión de posesión				Adjudicación	
Posesión Individual				Donación	
Posesión Colectiva				Herencia	
Posesión Ancestral				Permuta	
Afectados por leyes agrarias y decretos especiales				Prescripción Adquisitiva	
Sin posesiones				Derechos y acciones de sitio y montaña	
Otros				Otros	
Años en posesión				Requiere perfeccionamiento legal del dominio	

4.2 SUPERFICIE

Cantidad:	Unidad:	Cuerpo cierto:	Años de ocupación sin perfeccionamiento legal
-----------	---------	----------------	---

4.3 ADQUIRIDO A:

DOCUMENTO PRIVADO		DOCUMENTO PÚBLICO - ESCRITURA		
Fecha (dd/mm/aaaa)	Fecha de celebración (dd/mm/aaaa)	Autoridad y lugar	Fecha de inscripción (dd/mm/aaaa)	Lugar de la inscripción
La información de los subcampos 4.2 y 4.3 fue proporcionada de forma:		Verbal	Documentos	

5. USO DE LA TIERRA

Agrícola	Sin aprovechamiento	Habitacional	Turismo	Minero
Pecuario	No utilizable	Educacional	Recreacional	Hidrocarburiífero
Forestal	Agroindustrial	Salud	Parque, Plaza pública	Industrial
Bioacuático	Comercial	Religioso	Infraestructura especial	Casa Comunal
Coservacional	Cementerio	Otros:		

6.1 CULTIVOS, PLANTACIONES, PASTOS CULTIVADOS, BOSQUES PLANTADOS, SIN COBERTURA			Perteneiente sionario		6.2 COBERTURA	
			EDAD	ESTADO	VEGETAL NATIVA	
					NO	SI
						Arbórea
						Arbustiva
						Herbáceas
						Páramo
						Humedal

6. COBERTURA DE LA TIERRA

Manglar													
6.3 ASOCIACIONES						%		EDAD		ESTADO		Perteneiente al posesionario	
												NO	SI

si			si			si			si		
7.1 AGUA			7.2 ENERGÍA ELÉCTRICA			7.3 SANITARIOS			7.4 COMUNICACIONES		
	pu	pr		pu	pr		pu	pr		pu	pr
Potable			Red pública			Red de alcantarillado			Teléfono fijo		
Entubada			Generador			Pozo séptico o ciego			Internet		
Pozo			Solar			Letrina					
No tiene			No Tiene			No tiene					

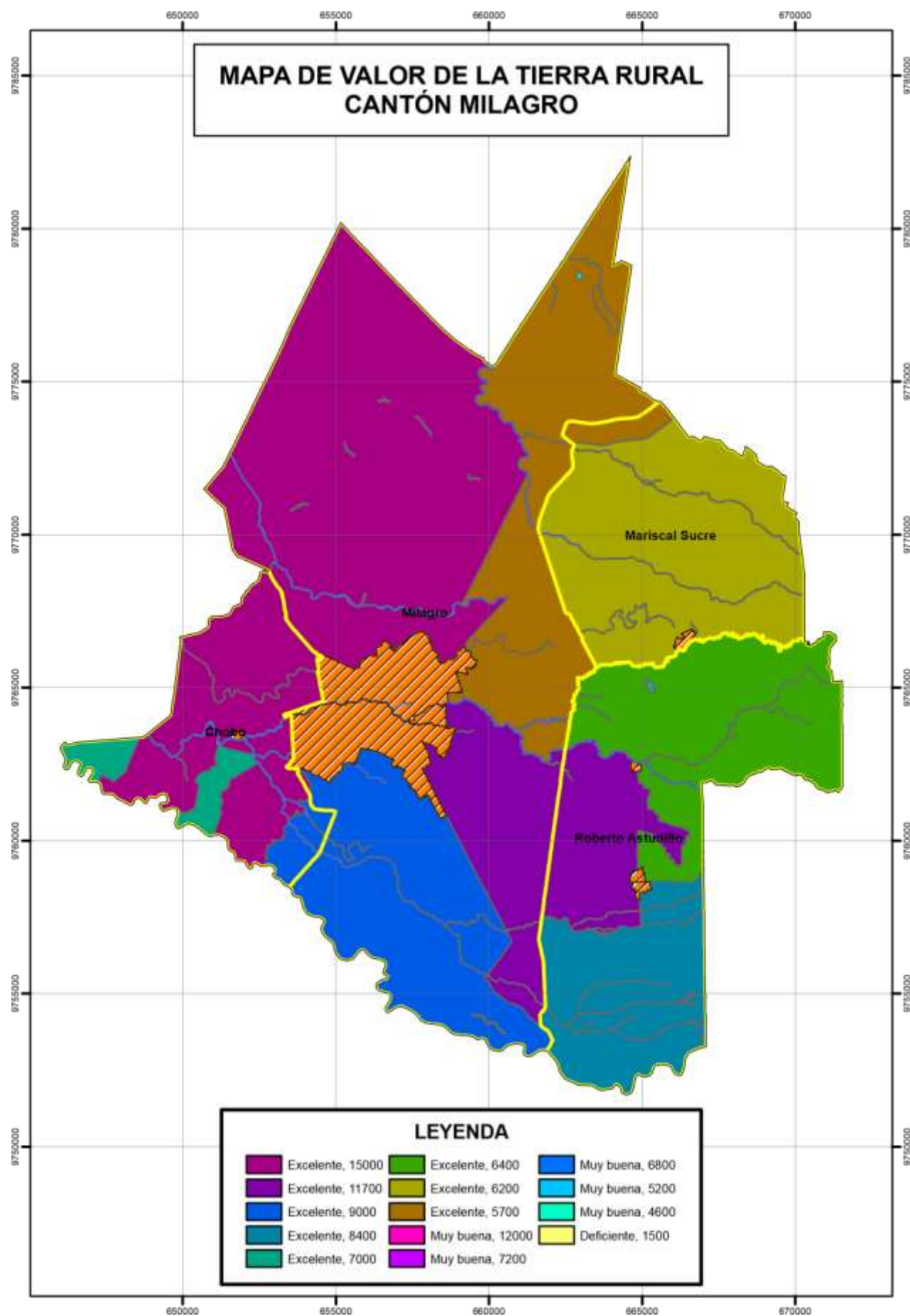
7. SERVICIOS BÁSICOS

[illegible]

8. VÍAS DE ACCESO 9. RIEGO 10. CONSTRUCCIONES,

11. OBSERVACIONES:	

ANEXO 2



ANEXO 3

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Excelente, \$15000

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	12,00	10,45	12,00	2614,05
250,01	500,00	10,45	8,28	2612,50	4682,50
500,01	750,00	8,28	6,64	4140,00	5800,00
750,01	1.000,00	6,64	6,00	4980,00	6480,00
1.000,01	1.500,00	6,00	5,81	6000,00	8905,00
1.500,01	2.000,00	5,81	5,37	8715,00	11400,00
2.000,01	2.500,00	5,37	5,14	10740,00	13310,00
2.500,01	3.000,00	5,14	4,85	12850,00	15275,00
3.000,01	4.000,00	4,85	4,30	14550,00	18850,00
4.000,01	5.000,00	4,30	3,47	17200,00	20670,00
5.000,01	6.000,00	3,47	2,71	17350,00	20060,00
6.000,01	7.000,00	2,71	2,16	16260,00	18420,00
7.000,01	8.000,00	2,16	1,84	15120,00	16960,00
8.000,01	9.000,00	1,84	1,67	14720,00	16390,00
9.000,01	10.000,00	1,67	1,50	15030,00	16530,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Muy buena, \$12000

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	9,60	8,36	9,60	2091,24
250,01	500,00	8,36	6,63	2090,00	3747,50
500,01	750,00	6,63	5,31	3315,00	4642,50
750,01	1.000,00	5,31	4,80	3982,50	5182,50
1.000,01	1.500,00	4,80	4,64	4800,00	7120,00
1.500,01	2.000,00	4,64	4,30	6960,00	9110,00
2.000,01	2.500,00	4,30	4,11	8600,00	10655,00
2.500,01	3.000,00	4,11	3,88	10275,00	12215,00
3.000,01	4.000,00	3,88	3,44	11640,00	15080,00
4.000,01	5.000,00	3,44	2,77	13760,00	16530,00
5.000,01	6.000,00	2,77	2,17	13850,00	16020,00
6.000,01	7.000,00	2,17	1,73	13020,00	14750,00
7.000,01	8.000,00	1,73	1,47	12110,00	13580,00
8.000,01	9.000,00	1,47	1,33	11760,00	13090,00
9.000,01	10.000,00	1,33	1,20	11970,00	13170,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Excelente, \$11700

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	9,36	8,15	9,36	2038,71
250,01	500,00	8,15	6,46	2037,50	3652,50
500,01	750,00	6,46	5,18	3230,00	4525,00
750,01	1.000,00	5,18	4,68	3885,00	5055,00
1.000,01	1.500,00	4,68	4,53	4680,00	6945,00
1.500,01	2.000,00	4,53	4,19	6795,00	8890,00
2.000,01	2.500,00	4,19	4,01	8380,00	10385,00
2.500,01	3.000,00	4,01	3,78	10025,00	11915,00
3.000,01	4.000,00	3,78	3,35	11340,00	14690,00
4.000,01	5.000,00	3,35	2,70	13400,00	16100,00
5.000,01	6.000,00	2,70	2,11	13500,00	15610,00
6.000,01	7.000,00	2,11	1,69	12660,00	14350,00
7.000,01	8.000,00	1,69	1,44	11830,00	13270,00
8.000,01	9.000,00	1,44	1,30	11520,00	12820,00
9.000,01	10.000,00	1,30	1,17	11700,00	12870,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Excelente, \$9000

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	7,20	6,27	7,20	1568,43
250,01	500,00	6,27	4,97	1567,50	2810,00
500,01	750,00	4,97	3,98	2485,00	3480,00
750,01	1.000,00	3,98	3,60	2985,00	3885,00
1.000,01	1.500,00	3,60	3,48	3600,00	5340,00
1.500,01	2.000,00	3,48	3,22	5220,00	6830,00
2.000,01	2.500,00	3,22	3,08	6440,00	7980,00
2.500,01	3.000,00	3,08	2,91	7700,00	9155,00
3.000,01	4.000,00	2,91	2,58	8730,00	11310,00
4.000,01	5.000,00	2,58	2,08	10320,00	12400,00
5.000,01	6.000,00	2,08	1,63	10400,00	12030,00
6.000,01	7.000,00	1,63	1,30	9780,00	11080,00
7.000,01	8.000,00	1,30	1,10	9100,00	10200,00
8.000,01	9.000,00	1,10	1,00	8800,00	9800,00
9.000,01	10.000,00	1,00	0,90	9000,00	9900,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Excelente, \$8400					
Superficie del Predio (m ²)		Precio por m ² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m ² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	6,72	5,85	6,72	1463,37
250,01	500,00	5,85	4,64	1462,50	2622,50
500,01	750,00	4,64	3,72	2320,00	3250,00
750,01	1.000,00	3,72	3,36	2790,00	3630,00
1.000,01	1.500,00	3,36	3,25	3360,00	4985,00
1.500,01	2.000,00	3,25	3,01	4875,00	6380,00
2.000,01	2.500,00	3,01	2,88	6020,00	7460,00
2.500,01	3.000,00	2,88	2,71	7200,00	8555,00
3.000,01	4.000,00	2,71	2,41	8130,00	10540,00
4.000,01	5.000,00	2,41	1,94	9640,00	11580,00
5.000,01	6.000,00	1,94	1,52	9700,00	11220,00
6.000,01	7.000,00	1,52	1,21	9120,00	10330,00
7.000,01	8.000,00	1,21	1,03	8470,00	9500,00
8.000,01	9.000,00	1,03	0,93	8240,00	9170,00
9.000,01	10.000,00	0,93	0,84	8370,00	9210,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Muy buena, \$7200					
Superficie del Predio (m ²)		Precio por m ² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m ² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,76	5,01	5,76	1253,25
250,01	500,00	5,01	3,98	1252,50	2247,50
500,01	750,00	3,98	3,19	1990,00	2787,50
750,01	1.000,00	3,19	2,88	2392,50	3112,50
1.000,01	1.500,00	2,88	2,79	2880,00	4275,00
1.500,01	2.000,00	2,79	2,58	4185,00	5475,00
2.000,01	2.500,00	2,58	2,47	5160,00	6395,00
2.500,01	3.000,00	2,47	2,33	6175,00	7340,00
3.000,01	4.000,00	2,33	2,06	6990,00	9050,00
4.000,01	5.000,00	2,06	1,66	8240,00	9900,00
5.000,01	6.000,00	1,66	1,30	8300,00	9600,00
6.000,01	7.000,00	1,30	1,04	7800,00	8840,00
7.000,01	8.000,00	1,04	0,88	7280,00	8160,00
8.000,01	9.000,00	0,88	0,80	7040,00	7840,00
9.000,01	10.000,00	0,80	0,72	7200,00	7920,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Excelente, \$7000

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,60	4,87	5,60	1218,23
250,01	500,00	4,87	3,86	1217,50	2182,50
500,01	750,00	3,86	3,10	1930,00	2705,00
750,01	1.000,00	3,10	2,80	2325,00	3025,00
1.000,01	1.500,00	2,80	2,71	2800,00	4155,00
1.500,01	2.000,00	2,71	2,51	4065,00	5320,00
2.000,01	2.500,00	2,51	2,40	5020,00	6220,00
2.500,01	3.000,00	2,40	2,26	6000,00	7130,00
3.000,01	4.000,00	2,26	2,00	6780,00	8780,00
4.000,01	5.000,00	2,00	1,62	8000,00	9620,00
5.000,01	6.000,00	1,62	1,26	8100,00	9360,00
6.000,01	7.000,00	1,26	1,01	7560,00	8570,00
7.000,01	8.000,00	1,01	0,86	7070,00	7930,00
8.000,01	9.000,00	0,86	0,78	6880,00	7660,00
9.000,01	10.000,00	0,78	0,70	7020,00	7720,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Muy buena, \$6800

Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,44	4,74	5,44	1185,70
250,01	500,00	4,74	3,75	1185,00	2122,50
500,01	750,00	3,75	3,01	1875,00	2627,50
750,01	1.000,00	3,01	2,72	2257,50	2937,50
1.000,01	1.500,00	2,72	2,63	2720,00	4035,00
1.500,01	2.000,00	2,63	2,44	3945,00	5165,00
2.000,01	2.500,00	2,44	2,33	4880,00	6045,00
2.500,01	3.000,00	2,33	2,20	5825,00	6925,00
3.000,01	4.000,00	2,20	1,95	6600,00	8550,00
4.000,01	5.000,00	1,95	1,57	7800,00	9370,00
5.000,01	6.000,00	1,57	1,23	7850,00	9080,00
6.000,01	7.000,00	1,23	0,98	7380,00	8360,00
7.000,01	8.000,00	0,98	0,83	6860,00	7690,00
8.000,01	9.000,00	0,83	0,76	6640,00	7400,00
9.000,01	10.000,00	0,76	0,68	6840,00	7520,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Excelente, \$6400					
Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	5,12	4,46	5,12	1115,66
250,01	500,00	4,46	3,53	1115,00	1997,50
500,01	750,00	3,53	2,83	1765,00	2472,50
750,01	1.000,00	2,83	2,56	2122,50	2762,50
1.000,01	1.500,00	2,56	2,48	2560,00	3800,00
1.500,01	2.000,00	2,48	2,29	3720,00	4865,00
2.000,01	2.500,00	2,29	2,19	4580,00	5675,00
2.500,01	3.000,00	2,19	2,07	5475,00	6510,00
3.000,01	4.000,00	2,07	1,83	6210,00	8040,00
4.000,01	5.000,00	1,83	1,48	7320,00	8800,00
5.000,01	6.000,00	1,48	1,16	7400,00	8560,00
6.000,01	7.000,00	1,16	0,92	6960,00	7880,00
7.000,01	8.000,00	0,92	0,79	6440,00	7230,00
8.000,01	9.000,00	0,79	0,71	6320,00	7030,00
9.000,01	10.000,00	0,71	0,64	6390,00	7030,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Excelente, \$6200					
Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	4,96	4,32	4,96	1080,64
250,01	500,00	4,32	3,42	1080,00	1935,00
500,01	750,00	3,42	2,74	1710,00	2395,00
750,01	1.000,00	2,74	2,48	2055,00	2675,00
1.000,01	1.500,00	2,48	2,40	2480,00	3680,00
1.500,01	2.000,00	2,40	2,22	3600,00	4710,00
2.000,01	2.500,00	2,22	2,12	4440,00	5500,00
2.500,01	3.000,00	2,12	2,00	5300,00	6300,00
3.000,01	4.000,00	2,00	1,78	6000,00	7780,00
4.000,01	5.000,00	1,78	1,43	7120,00	8550,00
5.000,01	6.000,00	1,43	1,12	7150,00	8270,00
6.000,01	7.000,00	1,12	0,89	6720,00	7610,00
7.000,01	8.000,00	0,89	0,76	6230,00	6990,00
8.000,01	9.000,00	0,76	0,69	6080,00	6770,00
9.000,01	10.000,00	0,69	0,62	6210,00	6830,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Excelente, \$5700

<i>Superficie del Predio (m²)</i>		<i>Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)</i>	<i>Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)</i>	<i>Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)</i>	<i>Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)</i>
<i>Rango Inicial</i>	<i>Rango Final</i>				
1,00	250,00	4,56	3,97	4,56	993,09
250,01	500,00	3,97	3,15	992,50	1780,00
500,01	750,00	3,15	2,52	1575,00	2205,00
750,01	1.000,00	2,52	2,28	1890,00	2460,00
1.000,01	1.500,00	2,28	2,21	2280,00	3385,00
1.500,01	2.000,00	2,21	2,04	3315,00	4335,00
2.000,01	2.500,00	2,04	1,95	4080,00	5055,00
2.500,01	3.000,00	1,95	1,84	4875,00	5795,00
3.000,01	4.000,00	1,84	1,63	5520,00	7150,00
4.000,01	5.000,00	1,63	1,32	6520,00	7840,00
5.000,01	6.000,00	1,32	1,03	6600,00	7630,00
6.000,01	7.000,00	1,03	0,82	6180,00	7000,00
7.000,01	8.000,00	0,82	0,70	5740,00	6440,00
8.000,01	9.000,00	0,70	0,63	5600,00	6230,00
9.000,01	10.000,00	0,63	0,57	5670,00	6240,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea
Cantón Milagro
Zona Muy buena, \$5200

<i>Superficie del Predio (m²)</i>		<i>Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)</i>	<i>Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)</i>	<i>Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)</i>	<i>Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)</i>
<i>Rango Inicial</i>	<i>Rango Final</i>				
1,00	250,00	4,16	3,62	4,16	905,54
250,01	500,00	3,62	2,87	905,00	1622,50
500,01	750,00	2,87	2,30	1435,00	2010,00
750,01	1.000,00	2,30	2,08	1725,00	2245,00
1.000,01	1.500,00	2,08	2,01	2080,00	3085,00
1.500,01	2.000,00	2,01	1,86	3015,00	3945,00
2.000,01	2.500,00	1,86	1,78	3720,00	4610,00
2.500,01	3.000,00	1,78	1,68	4450,00	5290,00
3.000,01	4.000,00	1,68	1,49	5040,00	6530,00
4.000,01	5.000,00	1,49	1,20	5960,00	7160,00
5.000,01	6.000,00	1,20	0,94	6000,00	6940,00
6.000,01	7.000,00	0,94	0,75	5640,00	6390,00
7.000,01	8.000,00	0,75	0,64	5250,00	5890,00
8.000,01	9.000,00	0,64	0,58	5120,00	5700,00
9.000,01	10.000,00	0,58	0,52	5220,00	5740,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Muy buena, \$4600					
Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	3,68	3,20	3,68	800,48
250,01	500,00	3,20	2,54	800,00	1435,00
500,01	750,00	2,54	2,04	1270,00	1780,00
750,01	1.000,00	2,04	1,84	1530,00	1990,00
1.000,01	1.500,00	1,84	1,78	1840,00	2730,00
1.500,01	2.000,00	1,78	1,65	2670,00	3495,00
2.000,01	2.500,00	1,65	1,58	3300,00	4090,00
2.500,01	3.000,00	1,58	1,49	3950,00	4695,00
3.000,01	4.000,00	1,49	1,32	4470,00	5790,00
4.000,01	5.000,00	1,32	1,06	5280,00	6340,00
5.000,01	6.000,00	1,06	0,83	5300,00	6130,00
6.000,01	7.000,00	0,83	0,66	4980,00	5640,00
7.000,01	8.000,00	0,66	0,56	4620,00	5180,00
8.000,01	9.000,00	0,56	0,51	4480,00	4990,00
9.000,01	10.000,00	0,51	0,46	4590,00	5050,00

Tabla de Valor para Predios inferiores a una hectárea Cantón Milagro Zona Deficiente, \$1500					
Superficie del Predio (m²)		Precio por m² de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m² de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1,00	250,00	1,20	1,04	1,20	260,16
250,01	500,00	1,04	0,83	260,00	467,50
500,01	750,00	0,83	0,66	415,00	580,00
750,01	1.000,00	0,66	0,60	495,00	645,00
1.000,01	1.500,00	0,60	0,58	600,00	890,00
1.500,01	2.000,00	0,58	0,54	870,00	1140,00
2.000,01	2.500,00	0,54	0,51	1080,00	1335,00
2.500,01	3.000,00	0,51	0,48	1275,00	1515,00
3.000,01	4.000,00	0,48	0,43	1440,00	1870,00
4.000,01	5.000,00	0,43	0,35	1720,00	2070,00
5.000,01	6.000,00	0,35	0,27	1750,00	2020,00
6.000,01	7.000,00	0,27	0,22	1620,00	1840,00
7.000,01	8.000,00	0,22	0,18	1540,00	1720,00
8.000,01	9.000,00	0,18	0,17	1440,00	1610,00
9.000,01	10.000,00	0,17	0,15	1530,00	1680,00

ANEXO 4

CONDICION	CODIGO
En construcción	
Sin modificación	
Reconstruida	

Aluminio		7,83
Caña		0,99
Fibra de vidrio		0,70
Hierro		4,97
Madera (Estructura)		0,64
Madera Procesada (Madera Fina)		2,07
Plástico - Pvc		4,29

Caña		4,98
Hierro		28,83
Ho. Armado		89,45
Hormigón - Madera		68,45
Ho. Simple		4,27
Madera (Estructura)		10,61
Madera Procesada (Madera Fina)		55,27
Madera - Ladrillo		23,39

PARED		
Adobe		-
Aluminio		-
Bahareque		-
Bloque		18,20
Caña		9,29
Steel panel - Policarbonato		16,17
Ladrillo		27,65
Malla		11,26
Pared madera normal		12,00
Pared madera tratada		28,37
Pared prefabricada		33,20
Piedra		30,34
Plywood		11,27
Tapial		-
Zinc		8,75
Ferrocemento		32,22
Lona		-

CUBIERTA EN ESTRUCTURA		
Acero		31,84
Caña (cubierta)		9,25
Hierro - (cubierta)		30,78
H. Armado (losa de cubierta)		89,45
Madera (Estructura)		10,93
Madera Procesada (Madera Fina)		

ESCALERAS		
Caña (escaleras)		3,86
Hierro (escaleras)		11,35
H. Armado (escaleras)		21,19
Ladrillo (escaleras)		1,03
Madera (escaleras)		11,96
Piedra (escaleras)		1,01

VIDRIOS		
Malla		0,94
Vidrios claros		1,23
Vidrios oscuros		1,59

ENLUCIDOS		
Arena cal		11,43
Arena cemento		16,69
Tierra		10,21

TUMBADOS		
Arena cemento		5,91
Carrizo		-
Estuco		10,45
Fibra mineral-Armstrong		15,41
Madera - Duela (Tumbado)		13,59
Madera Triplex (Tumbado)		10,87
Malla enlucida		7,88
Media Duela		15,84
Caña enlucida (Tumbado)		-

PINTURA		
Calcominas		1,63
Caucho		9,59
Esmalte		12,97
Graniplast		10,55
Papel tapiz		6,74

COCINA		
Bajo		3,41
Medio		11,24
Alto		27,58
Extra		42,59

CLOSET		
Aluminio		4,97
Madera Común		5,72
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
Plástico		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

VALOR CULTURAL		
CONSERVACION	CODIGO	
No tiene	0	
Histórico	1	
Arquitectónico	2	

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UNIDAD		
CONSERVACION	CODIGO	FACTOR
Malo	1	0,3600
Regular	2	0,5733
Bueno	3	0,7866
Muy bueno	4	1,0000

USO DE LA EDIFICACIÓN	CODIGO	FACTOR DE PONDERACION AL VALOR
Artesanal	1	1,00
Banco	2	1,25
Bodega	3	1,00
Casa comunal	4	1,00
Cistema superficial	5	1,00
Comercio	6	1,00
Cuarto de ordeño	7	1,00
Cullo	8	1,15
Educación	9	1,00
Establo	10	1,00
Gasolinera	11	1,25
Hotel	12	1,15
Industrial	13	1,15
Invernadero	14	1,00
Motel	15	1,15
Oficinas	16	1,10
Plantel avícola	17	1,00
Porqueriza (chanchera)	18	1,00
Salud	19	1,15
Vivienda	20	1,00
Otros:	21	

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

CONSIDERANDO:

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 30 establece, 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, en el Art. 31 de la Ley Suprema señala, que las personas tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo

los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del Derecho a la Ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

QUE, entre las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 54, letra “c”, determina: establecer el régimen de uso del suelo urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de

conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en su Art. 470, establece que “La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la Ley de la materia”.

QUE, la Ordenanza que regula y norma las Urbanizaciones en el Cantón Milagro, publicada en el Registro Oficial N°403, del jueves 14 de agosto de 2008, en el Art. 1 dispone, que se someterán a dicha Ordenanza las urbanizaciones que dentro de este proceso de regulación requieran de su legalización y tenga un área mínima de 10.000 m², ubicados dentro del límite urbano de la cabecera cantonal y de sus parroquias rurales.

QUE, el Gerente General de la Compañía Capebsa, Ing. Carlos Andrés Peña Baquerizo, solicita a este Gobierno Municipal autorización para urbanizar los terrenos de propiedad de la Compañía ACONSECPLUS S.A., ubicados en la Parroquia Urbana Ernesto Seminario.

QUE, la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción, con fecha 02 de Octubre de 2013, aprueba los planos de la Urbanización Bosque Real y el Ilustre Concejo en Sesión Ordinaria del 21 de Noviembre de 2013, autoriza el Proyecto de Urbanización.

QUE, de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 57, letra a) establece el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y Resoluciones.

En uso de sus atribuciones

Expide:

La siguiente “**ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE REAL DOS – CEIBO REAL, DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**”.-

Art. 1.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los propietarios de inmuebles y residentes, sin excepción alguna, que forman parte del Proyecto Urbanístico Bosque Real (Urbanización Bosque Real Dos- Ceibo Real).

Asimismo, los propietarios y residentes de la Urbanización Bosque Real Dos- Ceibo Real, deberán cumplir las directrices y resoluciones que se dicten de parte del organismo que tenga a cargo la Administración de la urbanización, a efectos de mejorar la convivencia.

Art. 2.- DE LA UBICACIÓN.- El Proyecto Urbanístico **BOSQUE REAL Dos- Ceibo Real** está ubicado en la zona Milagro 2, Parroquia Ernesto Seminario. Lote de terreno Urbano con código Catastral 03-10-58-05-01, ubicado en el Sector Estero Belín-América.

Art. 3.- LINDEROS.- Sus linderos y mensuras según escrituras son las siguientes:

NORTE: Calle Vehicular con 130.32 m

SUR: Terrenos particulares con 131.45 m

ESTE: Calle Vehicular y Estero Belin con 181.93

OESTE: Lote # 05-10-11 A con 169.77

AREA TOTAL: 23.853,64 metros cuadrados

Art. 4.- DEL ÁREA A URBANIZAR

CUADRO GENERAL DE USOS DE SUELO		
USOS	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Área Terreno	23.853,64	
Área Vendible	12.868,60	53,95%
114 LOTES		
Área Comercial Vendible	813,75	3,41%
Planta de Tratamiento	290,98	1,22%
Área Recreación Pública	2.422,18	10,15%
Área Club	715,61	3,00%
Área de vías,	6.742,52	28,27%
	23.853,64	100,00%

Art. 5.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.- El lote donde se encuentra la Urbanización Bosque Real Dos- Ceibo Real de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se encuentra en Zona Residencial

En consecuencia, cualquier desarrollo actual o futuro que se lleve a cabo dentro de los predios que conforma **el Proyecto Bosque Real Dos- Ceibo Real** sean éstas de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en la presente Ordenanza.

Art. 6.- ALCANCE DE LA PRESENTE ORDENANZA.- La presente normativa, establece Normas de Edificación y de Compatibilidad de Usos, determinados por las condicionantes de Ordenamiento, de Edificación y de Usos, tales como características de los lotes, densidades, intensidad de la edificación, estacionamientos, usos de suelo.

Art. 7.- POBLACIÓN.- La población a servir por el Proyecto Bosque Real considera la construcción de 114 viviendas con un promedio de 5 habitantes por cada una que da un total de 570 habitantes.

Art. 8.- NORMAS DE EDIFICACIÓN:

8. 1.- EN ÁREAS DESTINADAS PARA VIVIENDAS.- Comprende las manzanas de la una a la siete y una zona comercial vendible. En esta zona sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.

La Administración dependiendo de la necesidad y en beneficio de la comunidad pudiera permitir o aumentar el número de solares destinados a utilización mixta.

8.1.1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES.- El área de los lotes varía de 108.5 m² a 140.56, predominando los solares de 108.50 m².

8.1.2.- CUBIERTA.- Podrán ser de fibrocemento, metálicas, o losa inaccesible.

8.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Será máximo ocho (8.00) metros, permitiéndose hasta dos pisos, incluyendo la planta baja.

8.1.4.- RETIROS

Frontal.- Será de 2 metros mínimo. En todos los solares de la urbanización el retiro frontal tendrá un mínimo de 2,00 metros para ser utilizado en aéreas verdes o jardineras. En el área de retiro frontal no podrá efectuarse ninguna construcción adicional. Se considera como retiro frontal aquel que se encuentre hacia la vía, en caso de existir más de una vía, como en el caso de solares esquineros, se considerara frontal el retiro que se encuentre hacia la fachada principal de la villa, es decir, donde este ubicado el acceso principal a la misma.

Posterior.- Será de un (1) metro mínimo. Se permitirá el adosamiento posterior y/o lateral para construcciones de servicio, vestidores, bodegas, etcétera, siempre y cuando esta construcción no sobrepase la altura del cerramiento.

Laterales.- En todos los solares se tendrá un retiro mínimo de un metro, permitiéndose el adosamiento lateral hacia un solo lindero inclusive los esquineros que colindan con áreas verdes. En caso que una persona sea propietaria de dos o más solares vecinos entre sí, los retiros laterales, mínimos de 1,00 metro, serán obligatorios únicamente en los que linde con otro propietario o con un área común. .

8.1.5.- ESTACIONAMIENTOS.- Se deberá destinar para cada unidad de vivienda un parqueo al interior del solar.

Art. 9.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO.- Las condiciones generales de Ornato deberán responder a las siguientes exigencias:

9.1.- DE LOS CERRAMIENTOS

Frontal.- En la línea frontal de los solares se podrán levantar cerramiento de una altura máxima de 1,00 metros sobre la línea de fabrica del solar, dichos cerramientos podrán ser transparentes (rejas, plantas, etcétera); si fueran cerrados (hormigón, bloque, etcétera) el propietario deberá sembrar plantas que cubran dicho cerramiento.

Laterales y Posterior.- El cerramiento lateral tendrá una altura máxima de 2,60 metros sobre la línea de fábrica del solar, el cerramiento será de bloque, hormigón, arcilla o ladrillos, debidamente acabado, salvo que el propietario vecino autorice mediante instrumento público levantar el cerramiento de rejas ornamentales o plantas.

9.2.- VOLADOS O BALCONES

Se permitirán volados o balcones en la planta alta hasta 1.00 metro sobre el retiro frontal exclusivamente.

9.3.- REGISTRO DE VISTA

Las ventanas laterales en planta alta deberán tener un antepecho de al menos 1.80 m

9.4.- GARAJES

Se considerará mínimo un espacio para garaje por cada vivienda. Serán lateralmente abiertos y la pendiente de la cubierta (si la hubiere) será hacia la acera.

Art. 10.- DE LA DIVISIÓN DE SOLARES.- No se permitirá la división de los solares que componen la urbanización BOSQUE REAL Dos-Ceibo Real.

Art. 11.- UNIFICACION O FUSION DE SOLARES.- En el caso que exista un mismo propietario de 2 o más solares contiguos, en ningún caso el número de unidades familiares podrá exceder el número de solares unificados y deberá someterse a las normas de la presente Ordenanza.

Art. 12.- DE LOS MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.-

Se permitirán exclusivamente edificaciones con estructura sismo resistente y con materiales en pisos y paredes, que por su naturaleza o tratamiento sean resistentes al fuego. Los materiales como la madera y similares podrán utilizarse como elementos complementarios y secundarios, sin que formen parte integrante de los elementos de la estructura.

Art. 13.- DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS:

- No se podrá modificar las alturas de las aceras, ni alterar el diseño de las mismas y/o destruir los bordillos.
- Las rampas de acceso a garajes privados deben tener buen mantenimiento, de manera que no impidan la limpieza del colector o sumidero respectivo.
- Queda prohibida la preparación de hormigón en las vías y aceras, así como cualquier acción que conlleve al deterioro de éstas.
- No se permitirá por ningún concepto el cierre de calles por constituir bienes de uso público.
- Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que porten licencia de manejo y circularan a una velocidad máxima de 20 kilómetros por hora.
- Por ningún motivo se permitirá que permanezcan en las vías interiores, solares y viviendas de la urbaniza-

peligrosos o no, está condicionada a que se los mantenga ción vehículos de carga, camiones, buses, volquetas, dentro de los linderos de su propio solar con las seguridades etcétera, salvo el tiempo necesario para carga y desnecesarias para impedir que salgan de dichos linderos. Si carga, alguno de ellos, atacan a cualquier persona, produce ruidos o sonidos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tran-

- No se permitirá por ningún concepto el cierre de las quilidad, y/o afecten a la limpieza y aseo de la urbanización calles, plazas, parques, aceras, etcétera, por constituir deberán ser retirados y no regresaran a la Urbanización, bienes de uso público.

para lo cual el organismo administrador de los bienes de la Urbanización indicara por escrito sobre el particular. Los

animales domésticos podrán ser paseados únicamente con las debidas seguridades (mediante la utilización de correas

Art 14.- ASEO URBANO Y MANTENIMIENTO

14.1.- Para efectos de mantener y mejorar la estética y salud seguridad) y acompañados de sus propietarios o un rebridad de la urbanización, el propietario y/o reservante y / o presentante de este, es cualquier caso deberán tomarse residente, se obliga a lo siguiente:

las medidas para evitar que se afecte el aseo de la Urbanización. Los propietarios deberán colocar en una bolsa de plástico los productos de las necesidades biológicas de sus remodelación o cualquier otro trabajo en su vivienda, el propietario y / o reservante y / o residente, se compromete a que una vez terminados los trabajos, restituirá las aéreas

En ningún caso se permitirá a los propietarios o residentes verdes (arboles, césped u otras plantas ornamentales) que la tenencia de animales que no sean categorizados como se hubieran dañado durante la ejecución de los trabajos, se domésticos. compromete también a reparar la vereda, bordillo o cuneta si hubieren sido por alguna causa dañados.

Art. 16.- DEL SANEAMIENTO AMBIENTAL

En caso de que el propietario y / o reservante y / o residente no reparare en un tiempo máximo de 20 días los daños que

16.1.- Queda terminantemente prohibido a todos los propiehubiere producido, el organismo administrador de los bienes tarios, realizar actividades que impliquen la producción de de la urbanización quedara facultado para repararlos por sí deshechos de tipo orgánico (basura, desperdicios, etc.) en mismo, y cobrar al propietario y / o reservante y / o residente forma incontrolada, de tal manera que contaminen los eleque hubiere producido el daño los valores en que hubiere mentos naturales básicos, tales como el aire, agua, etc. incurrido para dicha reparación; esto junto con una indemnización de daños y perjuicios equivalente al 10 % mensual

16.2.- A fin de contribuir con el embellecimiento de la urbanicalculado sobre el valor total de la reparación.

zación y el saneamiento ambiental, los propietarios de cada solar estarán en la obligación de mantener un espacio de **b)** Se prohíbe terminantemente dejar basura, desperdicios, siembra de plantas y arbustos en los retiros frontales de sus materiales de construcción, etcétera, en la vía, vereda, aépropiedades. reas verdes o solares vecinos.

De ningún modo se permitirá perjuicios en los elementos constructivos urbanísticos y a las propiedades vecinas. **c)** Los desechos sólidos tales como basura, desperdicios, etcétera, deberán ser colocados en fundas plásticas, las cua-

16.3.- El servicio particular de drenaje de aguas servidas de les deberán ser depositadas en recipientes plásticos o de cada vivienda debe conectarse a la red de aguas servidas metal, los cuales contarán con tapa y deberán estar debidainstalada en esta urbanización. Los desagües de aguas llumente pintados. Dichos recipientes deberán estar ubicados vias de las viviendas deberán descargar por la cuneta y por en el retiro frontal de la vivienda. éstas al sistema de aguas lluvias de la urbanización.

Queda terminantemente prohibida la instalación de desagües

14.2.- No se permiten construcciones destinadas a juego de de cualquier otro tipo. La violación de esta disposición será azar y venta de bebidas alcohólicas o cualquier actividad que sancionada con la máxima multa y demolición inmediata de atente a los derechos de la familia y normas éticas y/o molas obras correspondientes. rales. Por su concepto general la urbanización se considera de tipo

16.4.- Al momento de querer hacer remodelaciones, cerraprivado en cuanto a su circulación interior, por cuanto tiene mientos frontales o aumentos deberá obtener respecto de una sola entrada-salida de peatones y vehículos y con un los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitacerramiento que no permite comunicarse exteriormente con rios y telefónicos el "Conforme", mediante carta y sello de sus colindantes.

planos, del organismo administrador de los bienes de la Urbanización, esto como requisito previo a la presentación de

Todos las secciones del área cuya urbanización que según dichos planos ante el Municipio de Milagro para la obtención el plano están destinados a calles, espacios verdes, etc., los del respectivo Permiso de Construcción. mismo que se encuentra protocolizados e inscritos en el registro de la Propiedad del Cantón Milagro, que dan benefi-

16.5.- Así mismo queda establecido que el proyecto Bosque cio de la Municipalidad, en calidad de bienes de uso Público

OrMunicipales.

Rea Dos- Ceibo Real, se sujetará a lo establecido por la

denanza que regula y norma las Urbanizaciones en el Cantón Milagro, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

14.3.- La urbanización a través del organismo administrador y Ordenanza que reglamenta el Ornato y la Construcción de los bienes de la urbanización, se hará cargo del cuidado dentro del Territorio del Cantón Milagro, vigentes a la fecha y mantenimiento a mas de las áreas internas de la urbanizade su aprobación y a las demás Leyes aplicables vigentes. ción, del area externa y de la parte que le corresponde del parterre central de la gran vía. Dicho cuidado y manteni-

16.6. Que terminantemente prohibidos almacenar sustanmiento incluye, sin ser excluyente, la limpieza, pintura, riego, cias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibireposición de especies vegetales.

Art. 15.- ANIMALES DOMÉSTICOS.- La permanencia de

domésticos de cualquier clase en la urbanización,

16.7. Se deberá moderar el volumen de los medios audiofónicos, de manera que no excedan el límite de la propia unidad, y evitar, asimismo, la producción de otros ruidos que perturben la tranquilidad.

Art. 17.- INGRESO A LA URBANIZACIÓN.- El acceso a los solares de la Urbanización, se hará únicamente a través de los accesos generales de la urbanización y pasando por los sistemas de control que el organismo administrador de los bienes de la urbanización estableciere para garantizar la privacidad y seguridad de la misma.

Art. 18.- AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR / PLANOS:

Con el fin de asegurar el estricto respeto y cumplimiento de la limitaciones al derecho de dominio, a los preceptos de las ordenanzas municipales y a las normas reglamentarias en general, el propietario y / o resérvante y / o residente de cualquier de los solares que integran la Urbanización “**BOSQUE REAL DOS- Ceibo Real**”, al momento de querer hacer remodelaciones, cerramientos frontales o aumentos deberá obtener respecto de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios y telefónicos la aprobación escrita, mediante carta y sello de planos, del organismo administrador de la urbanización, esto como requisito previo a la presentación de dichos planos ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro para la obtención del respectivo Permiso de Construcción.

Art.19.- DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS:

19.1. Las instalaciones deportivas serán utilizadas exclusivamente por los propietarios y / o residentes de los solares, por sus hijos o sus invitados, siempre que estos últimos se encuentren en compañía de uno de los primeros.

19.2.- Los propietarios y / o residentes, sus hijos o sus invitados para hacer uso de las instalaciones deportivas, deberán estar al día en el pago de las expensas o cuotas a la entidad administradora de la urbanización, así como cumplir con todas las normas, deberes y obligaciones que emanen de la presente Ordenanza interno, normas de construcción y servidumbre voluntarias.

19. 3.- El organismo administrador de los bienes de la urbanización, podrá regular el uso de las instalaciones deportivas en cuanto al tiempo de uso, numero de invitados que pueden ingresar con cada propietario y / o residente y demás normas de utilización de las mismas.

Art. 20.- CUOTAS:

20. 1.- Todo propietario y / o residente de un solar ubicado en el PROYECTO BOSQUE REAL DOS- Ceibo Real, deberá estar afiliado a la entidad administradora de los bienes de la urbanización, y en tal sentido se obliga a contribuir al pago de todos los gastos tanto ordinarios como extraordinarios, que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarios para la administración y mantenimiento de la urbanización.

20.2.- Es deber de cada uno de los propietarios y / o reservantes y/ o residentes de los solares ubicados en la urbanización, el pago completo exacto, integro y oportuno de las expensas tanto ordinarias como extraordinarias, que la entidad administradora de los bienes de la urbanización determine como necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes de la urbanización: será dicha entidad la que a través de las normas pertinentes, establezca los gastos y requerimientos de la urbanización,

da tenencia. Asimismo, se encuentra terminantemente prohibido el uso de explosivos, o fuegos artificiales de cualquier

tipo dentro de la urbanización. animales

determinando el monto de dichas erogaciones, su época de liquidación, fecha tope de pago y la sanción en caso de mora.

20.3.- El cobro de las contribuciones y demás expensas se iniciara al momento de la firma de la escritura de transferencia de dominio o de la entrega del inmueble, lo que ocurra primero.

20.4.- Ningún propietario y / o reservante y / o residente podrá excusarse del pago de gastos, multas, daños, perjuicios, etcétera, ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes , aun a titulo de no haber ocupado el inmueble de su propiedad o utilizado los bienes comunes de la urbanización como vías, instalaciones deportivas, etcétera no podrá tampoco renunciar a favor de terceros a cualquiera de las normas vigentes en el presente documento, o de las normas de convivencia y utilización de bienes comunes que dictare el organismo administrador de los bienes de la urbanización.

20.5.- En caso de que un propietario y / o resérvante y / o residente de los solares no cancele las expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias, se le impondrá una sanción que comprende el pago de una multa equivalente al 10% del valor adeudado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación sin necesidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos deudores cada 30 días. Los abonos o pagos parciales que efectuó el propietario se abonaran en primera instancia al monto de las multas. Si la mora fuere de treinta días o más, además del pago de la multa, sus suspenderá sus derechos como miembro de la entidad administradora, sus derechos de uso de zonas deportivas, servicios que presta la urbanización; todo esto sin perjuicio de otras sanciones que la entidad administradora de los bienes de la urbanización considere conveniente.

20.6.- Para la transferencia de dominio de cualquier modo o a cualquier titulo, de cualquiera de los inmuebles ubicados en el PROYECTO BOSQUE REAL DOS- Ceibo Real, se deberá incluir el certificado de cumplimiento de obligaciones o certificado de encontrarse al día en las expensas para con la urbanización, emitido por el organismo administrador de los bienes de la urbanización y la copia de la presente Ordenanza.

20.7.- El organismo administrador de los bienes de la urbanización será el encargado de la obtención y del cobro por el servicio de agua potable, hasta cuando una empresa estatal, municipal o una de sus concesionarias provean directamente del servicio de agua potable.

Art. 21.- DISPOSICIONES FINALES:

Corresponderá al organismo administrador de los bienes de la urbanización tutelar y velar por la aplicación y fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza; esto último sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá también el Gobierno Municipal del Cantón San Francisco de Milagro de respetar y hacer respetar estas disposiciones y de las demás leyes y ordenanzas. Hasta que el organismo administrador de los bienes de la urbanización se encuentre legalmente constituido, los Promotores tendrán la facultad de aplicar las presentes normas.

En caso de discrepancia entre las servidumbres y mas limitaciones de dominio contenidas en el presente instrumento y las establecidas en otras normas legales, reglamentarias, etcétera, prevalecerán las disposiciones que fueren más estrictas.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y/o página Web.

Milagro, diciembre 27 de 2013 f) Ing.

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

Pilar Rodríguez Quinto, **SECRETARIA DEL I. CONCEJO**

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

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **“ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE REAL DOS – CEIBO REAL, 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 Sesiones Ordinarias del 12 y 26 de Diciembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 27 de 2013

f) Ing. Pilar Rodríguez Quinto, **SECRETARIA DEL I. CONCEJO** De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código



Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE REAL DOS – CEIBO REAL, DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO”** y dispongo su **PROMULGACIÓN**.

Milagro, diciembre 27 de 2013 f) Ing.

Juan Bastidas Aguirre, **ALCALDE (E) DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO**

Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **“ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE REAL DOS – CEIBO REAL, DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO”**, el Ing. Juan Bastidas Aguirre, Alcalde (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil trece. **LO CERTIFICO**.