

# GACETA OFICIAL

**ING. FRANCISCO ASAN WONSANG  
ALCALDE DEL CANTÓN MILAGRO**

Milagro: Juan Montalvo y Bolívar (Esq)

Milagro, 14 de diciembre del 2019 / N°4

f. Alcaldía De Milagro

@AlcaldiaDeMilagro

@alcaldiademilagro

Ordenanza GADMM#07-2019

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

## INDICE

## CONSIDERANDO:

	PAG
Ordenanza GADMM#07-2019	
“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021”.....	1
Ordenanza GADMM#08-2019	
“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021”.....	15
Ordenanza GADMM#09-2019	
“ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RUSTICOS DEL CANTÓN MILAGRO PARA EL BIENIO 2020-2021”.....	25

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

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

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

**Que**, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por

sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que 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,
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor,
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Art. 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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

**Que**, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con

la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

**EXPIDE:**

**La siguiente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021".**

## **CAPÍTULO I**

### **DEFINICIONES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.** - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón San Francisco de Milagro.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5. DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

#### **a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto de la siguiente manera:

Provincia:	2 dígitos
Cantón:	2 dígitos
Parroquia:	2 dígitos
Zona:	3 dígitos
Sector:	3 dígitos
Manzana:	3 dígitos
Lote: (predio SIIM)	3 dígitos
Bloque:	3 dígitos
Piso:	3 dígitos
Unidad:	3 dígitos

El código territorial local está compuesto por veinte y nueve dígitos numéricos de los cuales los tres últimos son para identificación de la propiedad horizontal.

#### **b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación y localización del predio
- 02.- Identificación del propietario o poseionario
- 03.- Situación legal de la propiedad
- 04.- Identificación de Lotización, Urbanización o Ciudadela
- 05.- Afectación al Predio
- 06.- Uso y ocupación del lote
- 07.- Características Físicas del Lote
- 08.- Infraestructura y servicios en la vía
- 09.- Servicios instalados en el lote
- 10.- Características principales de las edificaciones
- 11.- Ubicación y plano del predio
- 12.- Observaciones
- 13.- Responsables: (encuesta, control y procesamiento)

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral. VER FICHA ANEXO 1

**Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.** - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

**CAPÍTULO II**

**DEL VALOR DE LA PROPIEDAD Y METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN**

**Art. 8. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote,
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaliada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

a) El Valor del Suelo Urbano.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (art. 495) del COOTAD, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MARISCAL SUCRE**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv. Mun.		Infraest. Complem.		TOTAL	NÚMERO	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red. Vial	Acero Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord.	Red. Telef.			
SH 1	COBERTURA	74,40	0,00	52,21	83,20	0,00	25,14	35,43	100,00	66,30	7,00	25,93
	DÉFICIT	25,60	100,00	7,09	16,80	100,00	14,86	64,57	0,00	41,11		
SH 2	COBERTURA	74,40	0,00	68,20	52,30	0,00	24,00	7,50	100,00	40,86	9,00	23,63
	DÉFICIT	25,60	100,00	31,30	47,70	100,00	76,00	92,50	0,00	59,14		
SH 3	COBERTURA	74,40	0,00	25,87	40,40	0,00	18,00	0,00	100,00	67,57	12,00	44,44
	DÉFICIT	25,60	100,00	73,13	59,60	100,00	52,00	100,00	0,00	32,43		
CIUDAD	COBERTURA	74,40	0,00	62,83	66,57	0,00	42,38	14,71	100,00	44,86	27,00	100,00
	DÉFICIT	25,60	100,00	37,17	41,43	100,00	57,62	85,29	0,00	55,94		

**Tabla 1.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de MARISCAL SUCRE**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - ROBERTO ASTUDILLO**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv. Mun.		Infraest. Complem.		TOTAL	NÚMERO	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red. Vial	Acero Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord.	Red. Telef.			
SH 1	COBERTURA	74,40	0,00	88,38	97,74	86,24	96,35	8,00	74,00	86,15	17,00	45,50
	DÉFICIT	25,60	100,00	11,62	2,26	13,76	1,65	92,00	26,00	13,85		
SH 2	COBERTURA	74,40	0,00	82,96	61,36	3,60	41,60	1,20	74,00	62,34	20,00	53,53
	DÉFICIT	25,60	100,00	17,04	38,64	96,40	58,40	98,80	26,00	37,66		
SH 3	COBERTURA	74,40	0,00	90,65	96,59	3,31	36,34	0,00	74,00	31,88	50,00	105,25
	DÉFICIT	25,60	100,00	9,35	3,41	96,69	63,66	100,00	26,00	68,11		
SH 4	COBERTURA	74,40	0,00	6,27	25,48	0,00	1,78	0,00	74,00	22,89	27,00	72,27
	DÉFICIT	25,60	100,00	93,73	74,52	100,00	98,22	100,00	26,00	77,01		
SH 5	COBERTURA	74,40	0,00	0,00	24,80	0,00	14,40	0,00	74,00	23,45	20,00	53,53
	DÉFICIT	25,60	100,00	100,00	75,20	100,00	85,60	100,00	26,00	76,55		
CIUDAD	COBERTURA	74,40	0,00	45,96	48,50	19,00	34,48	1,84	74,00	37,34	142,00	300,59
	DÉFICIT	25,60	100,00	54,04	51,50	81,00	65,52	98,16	26,00	62,66		

**Tabla 2.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de ROBERTO ASTUDILLO**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - CHOBO**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv. Mun.		Infraest. Complem.		TOTAL	NÚMERO	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red. Vial	Acero Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord.	Red. Telef.			
SH 1	COBERTURA	100,00	0,00	60,46	24,80	0,00	17,14	45,71	0,00	36,81	7,00	46,67
	DÉFICIT	0,00	100,00	39,54	75,20	100,00	82,86	54,29	100,00	63,19		
SH 2	COBERTURA	100,00	0,00	12,40	24,30	0,00	3,00	0,00	0,00	17,52	8,00	53,33
	DÉFICIT	0,00	100,00	87,60	75,70	100,00	97,00	100,00	100,00	82,48		
CIUDAD	COBERTURA	100,00	0,00	36,43	38,88	0,00	19,00	34,48	0,00	26,27	15,00	100,00
	DÉFICIT	0,00	100,00	63,57	61,12	100,00	81,00	65,52	100,00	73,73		

**Tabla 3.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de CHOBO**

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MILAGRO CANTÓN CAPIAZA**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Serv. Mun.		Infraest. Complem.		TOTAL	NÚMERO	%
		Agua Pot.	Alcant.	Elec. Alum.	Red. Vial	Acero Calles	Rec. Bas.	Acera y Bord.	Red. Telef.			
SH 1	COBERTURA	92,80	64,31	100,00	89,11	100,00	66,91	100,00	100,00	84,84	16,00	5,88
	DÉFICIT	7,20	35,69	0,00	10,89	0,00	33,09	0,00	0,00	15,16	15,00	94,12
SH 2	COBERTURA	65,87	72,00	100,00	86,36	100,00	41,89	100,00	100,00	86,28	66,00	1,11
	DÉFICIT	34,13	28,00	0,00	13,64	0,00	58,11	0,00	0,00	13,72	34,00	98,89
SH 3	COBERTURA	38,61	49,00	78,20	57,16	28,89	36,42	100,00	100,00	66,99	47,00	2,34
	DÉFICIT	61,39	51,00	21,80	42,84	71,11	63,58	0,00	0,00	33,01	53,00	97,66
SH 4	COBERTURA	61,28	34,38	86,80	69,41	82,87	66,81	68,00	96,79	81,44	54,00	0,41
	DÉFICIT	38,72	65,62	13,20	30,59	17,13	33,19	32,00	3,21	18,56	46,00	99,59
SH 5	COBERTURA	72,76	80,00	100,00	88,46	100,00	62,86	100,00	100,00	88,28	18,00	5,81
	DÉFICIT	27,24	20,00	0,00	11,54	0,00	37,14	0,00	0,00	11,72	12,00	94,19
SH 6	COBERTURA	61,18	54,35	85,50	66,71	80,89	68,86	68,00	100,00	87,80	136,00	6,56
	DÉFICIT	38,82	45,65	14,50	33,29	19,11	31,14	32,00	0,00	12,20	164,00	93,44
SH 7	COBERTURA	72,84	4,82	88,82	71,84	100,00	64,89	100,00	100,00	83,77	184,00	6,66
	DÉFICIT	27,16	95,18	11,18	28,16	0,00	35,11	0,00	0,00	16,23	176,00	93,34
SH 8	COBERTURA	25,72	16,37	43,87	43,87	100,00	54,84	64,30	100,00	68,43	34,00	4,64
	DÉFICIT	74,28	83,63	56,13	56,13	0,00	45,16	35,70	0,00	31,57	266,00	95,36
SH 9	COBERTURA	74,84	4,82	88,82	71,84	100,00	64,89	100,00	100,00	83,77	184,00	6,66
	DÉFICIT	25,16	95,18	11,18	28,16	0,00	35,11	0,00	0,00	16,23	176,00	93,34
SH 10	COBERTURA	18,06	1,39	71,26	59,80	1,20	38,22	1,80	17,41	37,40	10,00	1,33
	DÉFICIT	81,94	98,61	28,74	40,20	98,80	61,78	98,20	82,59	62,60	90,00	98,67
SH 11	COBERTURA	11,64	1,80	61,86	51,86	1,20	37,80	1,20	13,80	13,80	10,00	1,45
	DÉFICIT	88,36	98,20	38,14	48,14	98,80	62,20	98,80	86,20	86,20	90,00	98,55
SH 12	COBERTURA	17,79	0,00	89,87	59,20	1,00	31,06	0,00	10,41	29,68	100,00	6,52
	DÉFICIT	82,21	100,00	10,13	40,80	99,00	68,94	99,00	89,59	70,32	0,00	93,48
SH 13	COBERTURA	4,48	0,00	46,80	39,31	1,00	36,87	2,88	14,88	31,57	100,00	7,36
	DÉFICIT	95,52	100,00	53,20	60,69	99,00	63,13	97,12	85,12	68,43	0,00	92,64
SH 14	COBERTURA	4,48	0,00	47,80	38,36	0,00	36,84	0,00	10,41	30,11	100,00	6,48
	DÉFICIT	95,52	100,00	52,20	61,64	100,00	63,16	99,00	89,59	69,89	0,00	93,52
SH 15	COBERTURA	0,52	0,00	61,80	38,86	0,00	1,00	0,00	0,00	4,51	10,00	1,11
	DÉFICIT	99,48	100,00	38,20	61,14	100,00	99,00	100,00	100,00	95,49	90,00	98,89
SH 16	COBERTURA	1,18	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00	1,11
	DÉFICIT	98,82	100,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	90,00	98,89
CIUDAD	COBERTURA	67,30	5,80	60,07	67,80	67,80	67,80	67,80	67,80	67,80	71,00	1,88
	DÉFICIT	32,70	94,20	39,93	32,20	32,20	32,20	32,20	32,20	32,20	29,00	98,12

**Tabla 4.- Cuadro de sectores homogéneos, cobertura y déficit de MILAGRO**

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por

ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el

VALOR M <sup>2</sup> DE SUELO					
AREA URBANA MILAGRO CABECERA CANTONAL					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No. Mz
1	10,00	222	9,53	212	29
2	9,52	210	9,06	200	66
3	9,05	168	8,59	159	87
4	8,58	152	8,12	144	124
5	8,11	106	7,64	100	134
6	7,63	79	7,17	74	135
7	7,16	73	6,70	68	151
8	6,69	65	6,23	61	251
9	6,22	60	5,76	56	342
10	5,75	55	5,29	51	281
11	5,28	50	4,82	46	225
12	4,81	45	4,35	41	221
13	4,34	40	3,88	36	185
14	3,87	35	3,41	31	214
15	3,39	26	2,93	23	162
16	2,92	22	2,46	19	102
17	2,44	16	1,99	13	95
18	1,94	11	1,52	9	99
19	1,20	8	0,58	4	71

Tabla 5.- Valor metro cuadrado Cabecera Cantonal

VALOR M <sup>2</sup> DE SUELO					
AREA URBANA ROBERTO ASTUDILLO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No. Mz
1	7,53	91	6,62	81	17
2	6,52	80	5,57	69	20
3	5,55	64	4,63	53	58
4	4,54	42	4,15	38	27
5	2,66	9	2,60	9	20

Tabla 6.- Valor metro cuadrado Roberto Astudillo

VALOR M <sup>2</sup> DE SUELO					
AREA URBANA MARISCAL SUCRE					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No. Mz
1	6,87	32	6,14	29	7
2	6,03	26	5,25	23	8
3	5,16	10	4,39	8	12

Tabla 7.- Valor metro cuadrado Mariscal Sucre

VALOR M <sup>2</sup> DE SUELO					
AREA URBANA SANTA ROSA DE CHOBO					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No. Mz
1	5,63	22	4,87	19	7
2	4,69	17	4,07	8	8

Tabla 8.- Valor metro cuadrado Chobo

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra VER ANEXO 2 se establecerán los valores individuales.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

## 1.- FACTORES GEOMÉTRICOS

### COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Fff)

Factor Dinámico que se genera en el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Relación Frente/Fondo	Númerica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

### COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ftamaño)

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
1	0	100	1,2
2	100,01	1000	1
3	1000,01	5000	0,8
4	5000,01	10000	0,7
5	10000,01	20000	0,6
6	20000,01	30000	0,6
7	30000,01	50000	0,5
8	50000,01	100000	0,4
9	100000,01	500000	0,3
10	1000000,01	1,00E+21	0,12
11	500000,01	1000000	0,2

## 2.- FACTOR DE UBICACIÓN

### COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Floc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESQUINERO	1.05
2	INTERMEDIO	0.90
3	Interior	0.50
4	En Callejón	0.70
5	En Cabecera	1.10
6	BIFRONTAL	1.05
7	MANZANERO	1.15
10	Sin Información	1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR DE IMPLANTACION (Fimp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Continua sin Retiro	1.0
2	Continua con Retiro	0.95
3	Continua con Portal	1.0
4	Aislada sin Retiro	0.96
5	Aislada con Retiro	0.95
6	Pareada sin retiro	1.0
7	Pareada con retiro	0.08
8	Otro	0.93
10	Sin Información	1

## 3.- FACTOR TOPOGRÁFICO:

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Frel)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.90

## 4.- FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE AGUA (Fagua)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Publica	1
3	Red Pública Entubada	1
4	Red Pública Tratada	1
5	Carro Cisterna	0.92
6	Pozo Vertiente	0.89
7	Río Canal	1
8	Otros	1
9	Sin Información	1

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO (Fals)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.70
2	A cielo Abierto	0.73
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1.10
5	Pozo Séptico	1.0
6	Otro	0.7
7	Letrinas	1.0
8	Sin Información	1.0

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Fenerg)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1.05
4	Panel Solar	1.0
10	Sin información	1.00

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Falum)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1.05
10	Sin Información	1.00

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (Frec)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Recolección	0.96
2	Tiene Recolección Ocasional	0.98
3	Tiene Recolección Permanente	1.05
10	Sin Información	1.00

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO FLUVIAL (Fafal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1.00
2	No Tiene	0.95
3	Si Tiene	1.10

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ftrana)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Tiene Ocasional	1.00
3	Tiene Permanente	1.05
10	Sin Información	1.00

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (Finter)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	0.99
3	Tiene Internet Propio	1.05
10	Sin información	1.0

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TELEFONO (Ftelef)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Red Telefónica	0.96
2	Tiene Red Telefónica	1.0
10	Sin Información	1.0

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Fmed)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1.0
10	Sin Información	1.0

## 5.- FACTOR MATERIAL DE CALZADA

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Ftacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.90
3	Lastre	0.95
4	Adoquin/Adocreto	1.00
5	Asfalto	1.05
6	Hormigón Hidráulico	1.05
7	Otro	0.95
10	Sin Información	1.0

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Facer)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	1
6	Otro Material	1

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Fbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.0
2	No Tiene	0.9
10	Si Tiene	1.1

## B. FACTOR POR ZONAS AGRÍCOLAS

**COEFICIENTES DE CORRECCION ZONA AGRICOLA**

N°	USO	FACTOR
1	AGRÍCOLA	0.80
2	OTROS	1.00

**7. FACTOR POR SUELO****COEFICIENTES DE CORRECCION POR TIPO DE SUELO Tsu**

CÓDIG O	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.70

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Fus)**

DESCRIPCIÓN	FACTOR
Sin Edificaciones/Vacante	1,000
Edific. no Habitada	1,000
Edific. en Construcción	0,950
Botadero de Basura de Uso Público	1,100
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	0,800
Industria, Manufact.,Artesanía	0,900
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	0,950
Vivienda	0,975
Comercio	0,975
Comunicaciones(tel,f,correo,aerop)	0,975
Establecimientos Financieros	0,975
Administración Pública y Defensa	0,975
Serv. Sociales y Comunes	0,975
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc)	0,950
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	0,975
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0,950
Otros	0,950
Zona Industrial	0,90
Zona Franca	0,975
No Especificado	0,975
Turismo	0,975

**COEFICIENTES DE CORRECCION POR USO ESPECIFICO SUELO (Fuso)**

DETALLE DE USO	NOMBRE	FACTOR
Sin Edificaciones/Vacante	Sin Edificación	0,8
Sin Edificaciones/Vacante	Lote Baldío	0,8
Sin Edificaciones/Vacante	Lotex Vacantes	1
Edific. no Habitada	Abandonada	0,9
Edific. no Habitada	Desalajada	0,9
Edific. no Habitada	No Habitada	0,9
Edific. en Construcción	En Construcción	0,94
Botadero de Basura de Uso Público	Botadero De Basura	0,96
Botadero de Basura de Uso Público	Botadero De Desechos Solidos	0,96
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Uso Agrícola	1,1
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Mina	2,8
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Cultivos	1,1
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Bosques	1
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Criaderos	1,1
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Ganadero	1,3
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Avícola	1,3
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Piscícola	1,3
Usos no Urbanos,(agric,minas,etc.)	Florícola	1,3
Industria, Manufact.,Artesanía	Industria	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Manufacturas	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Artesanías	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Ropa Textiles Y Cueros	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Insumos De Construcción	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Florícola	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Hilados Y Tejidos	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Embotelladora	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Metal Mecánico	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Cerámica	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Químico	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Pásticos	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Imprenta	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Maquinaria Eléctrica	1,1
Industria, Manufact.,Artesanía	Maquinaria Excepto Eléctrica	1,1
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Tanques	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Otros	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Plantas Eléctricas	1,3
Instal. de Infraestruct.(agua y electr)	Plantas De Agua	1,3
Vivienda	Vivienda	1
Vivienda	Multifamiliar	0,98
Vivienda	Arriendo	1,1
Vivienda	Sedes Sindicatos Organizaciones Privados	1
Vivienda	Albergue	0,94
Vivienda	Finca Vacacional	1,1
Comercio	Comercio	1,1
Comercio	Hoteles Y Hosterias	1,15
Comercio	Pensionis Y Residenciales	1,1
Comercio	Moteles	1,1
Comercio	Gasolneras	1,1
Comercio	Distrib. Gas	1,1
Comercio	Materiales	1,1
Comercio	Ferreterías	1,1

Comercio	Abonos, Balanceados, Semillas	1,1
Comercio	Alimentos Y Conservas	1,1
Comercio	Ensamblaje Accesorios	1,1
Comercio	Restaurante	1,1
Comercio	Agencias De Turismo	1,1
Comercio	Abarrotes - Tiendas	1,1
Comercio	Venta De Muebles Y Accesorios	1,1
Comercio	Electrodomesticos Ventas	1,1
Comercio	Vehiculos Y Accesorios	1,1
Comercio	Papelarias Y Bazaros	1,1
Comercio	Rentera	1,1
Comercio	Transporte	1,1
Comercio	Radio	1,1
Comercio	Prensa	1,1
Comercio	Televisión	1,1
Comercio	Internado	1,1
Comercio	Calzado	1,1
Comercio	Joyería	1,1
Comercio	Reparación	1,1
Comercio	Sombrería	1,1
Comercio	Talabartería	1,1
Comercio	Ebanistería	1,1
Comercio	Filadora	1,1
Comercio	Ferretería	1,1
Comercio	Aserraderos De Madera	1,1
Comercio	Taller De Publicidad	1,1
Comercio	Tapicería	1,1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Teléfonos	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Correo	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Aeropuerto	1,8
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	Central Telefónica	1
Comunicaciones(telf,correo,aerop)	No Especificado	1
Establecimientos Financieros	Bancos	1,8
Establecimientos Financieros	Cooperativa	1,5
Establecimientos Financieros	Seguros	1
Administración Pública y Defensa	Municipio	1
Administración Pública y Defensa	Salón Social	1,6
Administración Pública y Defensa	Mercado Publico	0,9
Administración Pública y Defensa	Mercado Ganado	0,9
Administración Pública y Defensa	Camal	0,9
Administración Pública y Defensa	Centro Exposiciones	0,9
Administración Pública y Defensa	Gestión	1
Administración Pública y Defensa	Administración Publica	0,9
Administración Pública y Defensa	Administración Religiosa	1
Administración Pública y Defensa	Innfa	0,9
Administración Pública y Defensa	Notarias	1
Administración Pública y Defensa	Ministerios	1
Administración Pública y Defensa	Folicia, UPC	1
Administración Pública y Defensa	Bomberos	1
Administración Pública y Defensa	No Especificado	1
Serv. Sociales y Comunaes	Servicios Comunaes	0,9
Serv. Sociales y Comunaes	Culturales	1
Serv. Sociales y Comunaes	Museos	0,9
Serv. Sociales y Comunaes	Cultos Y Afines	0,9

Serv. Sociales y Comunaes	Cementerios	0,9
Serv. Sociales y Comunaes	Socio Asistencial	0,9
Serv. Sociales y Comunaes	Centro Agricola	1
Serv. Sociales y Comunaes	No Especificado	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Prostitulos	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscinas, etc.)	Deportes Y Recreación	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Estadios	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Coliseos Y Canchas	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Piscinas Y Afines	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Galleras	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Juegos Bajo Techo	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Discotecas, Clubs	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Cines, Teatros	1
Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc.)	Otros	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Garajes Y Estacionamientos	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Bares, Cantinas, Heladerías	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Restaurantes	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Picanterías Y Otros	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Servicios Profesionales	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Mecánica	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Carpintería	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Salones De Belleza Masajes	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Boticas Y Farmacias	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Bazaros	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Liberías Y Papelerías	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Ópticas	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Funerarias	1,15
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Perficatora	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Carnicerías	1
Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	Armas Y Municiones	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Equip. Comunal	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Educativos Y Afines	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Hospitales Y Afines	0,9
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Parques Y Plazas	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Áreas Verdes	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Bibliotecas	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Casa Comunal	0,8
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Clinicas	1,7
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Primaria	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Secundaria	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Centro De Salud	1

Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Consultorios Y Otros	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Laboratorios Clínicos	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Asilos	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Lavadora De Ropa	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Cuartel Militar	1
Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	Yeseria	1
Otros	Usos Especiales	1,2
Zona Industrial	Industria	1,3
Zona Franca	Zona Franca	1
No Especificado	No Especificado	1
Turismo	Hoteles	1,1
Turismo	Hostales	1
Turismo	Turísticos Naturales	0,97

**8. FACTOR DE RIESGO**

**COEFICIENTES DE CORRECCION RIESGOS (Friesgo)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Sin Información	1
10	Zona inundable +50%	0.35

**Art. 9 CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL SUELO.** Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

a) VALOR BASE= Valor\_M2 \* AreaTotalPredio

Valor\_M2 = v\_máximo - (((v\_máximo - v\_mínimo) / distancia\_total) \* DMax)

Donde:

v\_máximo= valor máximo de la manzana

v\_mínimo= valor mínimo de la manzana

Dmax=distancia al eje de valor mayor

Dmin=distancia al eje de valor menor

Distancia\_total=Dmax+Dmin

**FACTOR GRADO 2:**

Fsb2=(Fagua+Falc+Fenerg)/3

Fvia2=Fvia

Fus2=(((Fus+Fuse)/2)\*PorcentajeArea)

F2=(((Fsb2 +Fvia2)/2)\* Fus2)

Donde: Fagua =FactorRedAgua

Falc=FactorRedAlcantarillado

Fenerg=FactorRedEnergía Eléctrica

Fvia=FactorVía

Fus=FactorUso

Fuse=FactorUsoEspecifico

**FACTOR GRADO 3:**

Fil3=(Fimp+Floc)/2

Frel3=(Frel\*PorcentajeArea)

Ftsu3=(Ftsu\*PorcentajeArea)

Fcf3=(Frel3+Ftsu3)/2)

Face3=Face

F3=((Fil3+ Face3+ Fbor3) /3) \* Fcf3 )

Donde:

Fimp =FactorImplantación=1

Floc=FactorLocalización

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Face=FactorAcera

Fbor=FactorBordillo

**FACTOR GRADO 4:**

Fmeal4=(Fmed+Falum+Falcp)/3

F4=(Fff+Fmeal4)/2)

Donde:

Fmed =FactorMedidorDomicillar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Falcp=FactorAlcantarilladoPluvial

**FACTOR GRADO 5:**

F5=(((Frec+Finter)/2)\*Ftrans)

Donde:

Frec =FactorRecoleccionBasura

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

AvalúoTotalSuelo = [ValorBase \* F2 \* F3 \* F4 \* F5] \* FTamaño \* FRiesgos

**b) El Valor de las edificaciones.-**

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.

**1.- TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE REPOSICIÓN**

DUELA	\$17,00	1,056	1,1055	1,75	1,5	1,2	1,5
ENROLLABLE	\$54,00	0,96	1,006	1,4	1,2	1	1,38
ESTUCCO	\$6,00	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	\$15,00	0,96	1,01	1,4	1,2	1,1	1,01
FIBRA	\$65,00	1,92	2,016	2,5	2,4	2	1,848
GYPSON	\$6,90	1	1	1	1	1	1
HIERRO	\$40,00	1,152	1,2096	1,54	1,32	1,4	1,44
HIERRO-MADERA	\$28,00	1,248	1,25	1,55	1,44	1,2	1,5
HORMIGON ARMADO	\$85,00	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
HORMIGON SIMPLE	\$65,00	1,056	1,1055	1,54	1,32	1,2	1,2
LADRILLO	\$40,00	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
MADERA	\$23,00	1,056	1,055	1,37	1,2	1	1,2
MADERA FINA	\$50,00	1,248	1,3104	1,59	1,52	1,4	1,52
MADERA INVERNADERO	\$2,00	1	1	1	1	1	1
MADERA MALLA	\$37,00	1,056	1,1055	1,54	1,32	1,1	1,26
MARFIL	\$55,00	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716

DUELA	\$17,00	1,086	1,1088	1,75	1,6	1,2	1,5
ENROLLABLE	\$34,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,38
ESTUCCO	\$6,00	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	\$15,00	0,96	1,01	1,4	1,2	1,1	1,01
FIBRA	\$68,00	1,92	2,016	2,6	2,4	2	1,848
GYPSON	\$6,90	1	1	1	1	1	1
HIERRO	\$40,00	1,152	1,2096	1,84	1,82	1,4	1,44
MIERPO- MADEIRA	\$28,00	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
HORMIGON ARMADO	\$65,00	1,152	1,15	1,6	1,5	1,48	1,44
HORMIGON SIMPLE	\$45,00	1,086	1,1088	1,54	1,92	1,2	1,2
LADRILLO	\$40,00	1,182	1,2096	1,5	1,5	1,28	1,32
MADERA	\$23,00	1,086	1,008	1,37	1,2	1	1,2
MADERA FINA	\$50,00	1,248	1,3104	1,59	1,62	1,4	1,62
MADERA INVERNADERO	\$2,00	1	1	1	1	1	1
MADERA MALLA	\$37,00	1,086	1,1088	1,54	1,82	1,1	1,26
MARMOL	\$53,00	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
MELAMINE	\$15,00	1	1	1	1	1	1
NO TIENE	\$1,00	1	1	1	1	1	1
OTRO	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	\$5,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96

PARQUET	\$16,70	1,248	1,3104	1,52	1,5	1	1,32
PIEDRA	\$26,00	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,5	1,52
PISO FLOTANTE	\$9,00	1	1	1	1	1	1
PLASTICO INVERNADERO	\$5,00	0,5	0,96	0,96	0,98	1	1
PLYCENT	\$15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
PORCELANATO	\$16,00	1	1	1	1	1	1
PRE- FABRICADOS	\$20,00	1	1	1	1	1	1
SIN INFORMACION	\$5,00	1	1	1	1	1	1
TAPAL	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
TEJA	\$22,00	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32
TEJA COMUN	\$18,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1,15	1,2
TEJA VIDRIADA	\$26,90	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
TEJUELO	\$19,00	1,086	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
TERRA	\$10,00	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINIL	\$37,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	\$10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZINC	\$13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

## 2.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-

Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Francisco de Milagro, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

### CORRECCIÓN 1: NRO. DE BAÑOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.2
06	Más de 4	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
0	Sin Información	1

### CORRECCIÓN 2: INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	NO TIENE	0.8
2	POZO CIEGO	0.5
3	AGUAS SERVIDAS	0.8
4	AGUAS LLUVIAS	0.9
5	RED COMBINADA	1

### CORRECCIÓN 3: INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	DESCRIPCION	FACTOR
0	SIN INFORMACIÓN	1
1	NO TIENE	1
2	ASCENSOR	1,1
3	PISCINA	1,5
4	SAUNA-TURCO	1,4
5	OTRO	2
6	BARBACOA	1,2
7	CANCHA DE TENIS	1,8
8	CANCHA DE VÓLEY	1,6
9	SILO	1
10	CISTERNA	1,2
11	RESERVORIO	1,2
12	CENTRAL AIRE	1,1
13	SIST TRANSMISION	1,1
14	CONSTR TERRAZA	1
15	TERRAZA CUBIERTA	1,1
16	CERRAMIENTOS	1
17	GALPON	1
18	TENDAL	1

19	PATIO	1
----	-------	---

04	Obsoleto	0.30
05	En construcción	1.00
07	Otro	1.00

**CORRECCIÓN 4: INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Otros	1
06	Sin Información	1

**FACTOR TERMINADOS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1.0
01	De Lujo	1.55
02	Buenos	1.46
03	Normal	1.19
04	Regular	1.00
05	Malos	0.6
07	No Tiene	1.00

**CORRECCIÓN 5: FACTOR HABITABILIDAD**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Información	1.0
02	Habitable	1.05
03	No Habitable	0.7

**CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2 Construcción= Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Base Construcción= (Valor M2 Construcción \* Área Piso);

Avalúo Piso Construcción = Avalúo Base Construcción \* Factor Terminados \* Factor Porcentaje Construcción \* Factor Habitabilidad

Avalúo Final Piso= (Avalúo Piso Construcción) \* (((factor Acabados + factor Instalaciones + factor Uso) / 3) \* factor Estado) \* depreciación

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

**CORRECCIÓN 6: FACTOR AFECION POR EDIFICACION URBANA**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Ninguno	1.0
02	Por Líneas de Fabrica	1.0
03	Por Trazado de Vía	1.0

**CORRECCIÓN 7: FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
01	0	30	0.0
02	30	60	0.7
03	60	90	0.95
04	90	100	1

**CORRECCIÓN 8: FACTOR TAMAÑO DE PISO**

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
1	0	120	1
2	120,01	210	0,92
3	210,01	9999999999	0,82

**CAPITULO III**

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art 10.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad Urbana cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art 11.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)**

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.85
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
50	999999	0.49

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1.00
01	Bueno	1.05
02	Regular	1.00
03	Malo	0.60

**Art 12.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de Informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art 13.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art 14.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días. La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

#### CAPITULO IV

#### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art 15.- Impugnación respecto del avalúo. -** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art 16.- Sustanciación. -** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art 17.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art 18.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad,

Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad Urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art 19.- Certificación de Avalúos.-** La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad Urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios Urbanos.

**Art 20.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de manera obligatoria y supletoria.

**Art 21.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**Art 22.- Vigencia. -** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2020-2021.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año dos mil diecinueve.

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

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, **SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**

**SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL.- CERTIFICO.-** Que la siguiente norma municipal "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 21 y 28 de Noviembre de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 02 de diciembre de 2019

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, **SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES

**DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021” y ordeno su PROMULGACIÓN a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.**

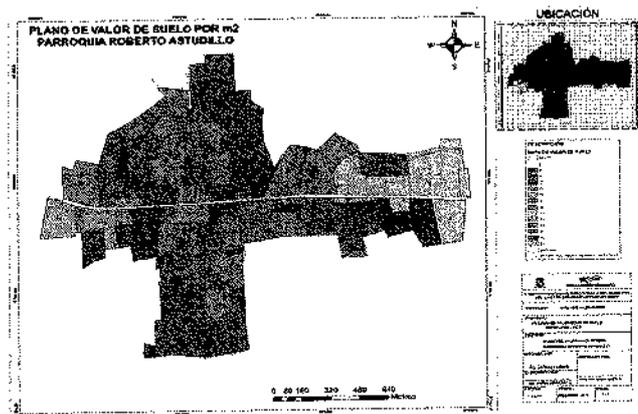
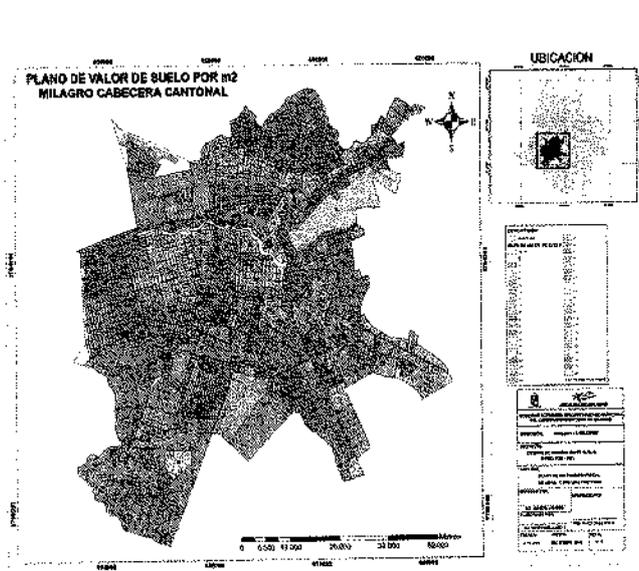
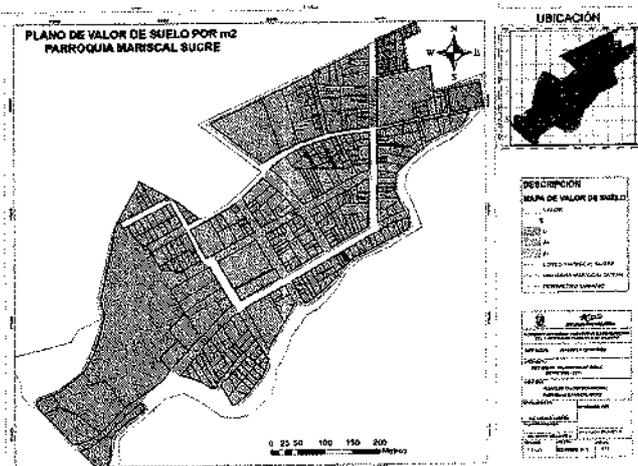
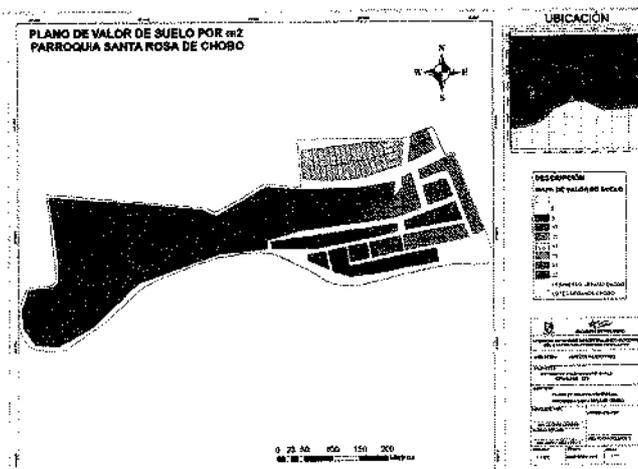
Milagro, Diciembre 02 de 2019.

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, de la presente **“ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el dos de Diciembre del año dos mil diecinueve. **LO CERTIFICO.**

Milagro, Diciembre 02 de 2019

**f.) Ab. Danny Andrade Suarez, SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**





## Ordenanza GADMM#08-2019

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

**Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

**Que**, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

**Que**, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que 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;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado

municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Que**, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación

pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

#### EXPIDE:

**"ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021".**

#### CAPITULO I DEFINICIONES

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.** - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario rural en el Territorio del Cantón San Francisco de Milagro

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5. DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

#### a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto de la siguiente manera:

Provincia:	2 dígitos
Cantón:	2 dígitos
Parroquia:	2 dígitos
Zona:	3 dígitos
Sector:	3 dígitos
Manzana:	3 dígitos
Lote:	3 dígitos
Bloque:	3 dígitos
Piso:	3 dígitos
Unidad:	3 dígitos

El código territorial local está compuesto por veinte Y SIETE dígitos numéricos de los cuales los tres últimos son para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación y localización del predio
- 02.- Identificación del propietario o poseedor
- 03.- Situación legal de la propiedad
- 04.- Identificación de Lotización

- 05.- Afectación al Predio
- 06.- Uso y ocupación del lote
- 07.- Características Físicas del Lote
- 08.- Infraestructura y servicios en la vía
- 09.- Servicios instalados en el lote
- 10.- Características principales de las edificaciones
- 11.- Ubicación y plano del predio
- 12.- Observaciones
- 13.- Responsables: (encuesta, control y procesamiento)

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral. VER FICHA ANEXO 1

**Art. 7. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.** - Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

## CAPÍTULO II

### DEL VALOR DE LA PROPIEDAD Y METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

**Art 8.- Elementos de Valoración de los predios rurales.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**Art 9.- 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 rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto

a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

A<sub>m</sub> = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S<sub>(1...n)</sub> = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

P<sub>(1...n)</sub> = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

VER ANEXO 2 MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL

VER ANEXO 3 QUE CORRESPONDE AL MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL

a.1 Para predios menores a media cuadra. - Los predios con superficies menores a media cuadra 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.

Para calcular el avalúo de los predios menores a media cuadra se emplea la siguiente fórmula.

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

Donde:

A<sub>m</sub> = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S<sub>ri</sub> = Superficie del predio del rango inicial, expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>)

P<sub>fb</sub> = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción básica, expresado en dólares de los Estados UNIDOS DE Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).

S<sub>p</sub> = Superficie del predio menor a media cuadra, expresado en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

P<sub>fe</sub> = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción excedente, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Revisar ANEXO 4 que corresponde a las Tablas de Valor por metro cuadrado del cantón en lotes inferiores a media cuadra.

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana. - Son aquellos que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana:

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

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

**I. TABLA N°1**

*Factor de corrección por relieve (Frel):*

CALIFICACION	FACTOR
A (PLANO)	1,00
B (ONDULADO)	0.90

**TABLA N°2**

*Factor de corrección por uso suelo (Fus)*

USO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Cultivos	1
02	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1
03	Cultivos Permanentes	1.1
04	Pastos Artificiales	1
05	Pastos Naturales	1.05
06	Bosque Natural	0.8
07	Plantación Forestal	0.85
08	Chaparro y Otros	0.85
09	Paramo, Pajonal	0.8
10	Livernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Y Riego	1
12	Construcción. e instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (Especifique)	1

**TABLA N°3**

*Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados (Fia)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

**TABLA N°3.1**

*Capa rodadura de las vías (Fria)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1
5	Decreto/ H. Armado	1.05

**TABLA N°4**

*Factor de corrección por tamaño del lote (Fanj):*

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

ID	DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
1	0	500	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.85 / 1.1$
2	500.01	1000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.65 / 1.1$
3	1000.01	2000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.44 / 1.1$
4	2000.01	3500	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.35 / 1.1$
5	3500.01	5000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.31 / 1.1$
6	5000.01	10000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.33 / 1.1$
7	10000.01	20000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.28 / 1.1$
8	20000.01	30000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.2 / 1.1$
9	30000.01	40000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.2 / 1.1$
10	40000.01	50000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.23 / 1.1$
11	50000.01	60000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.25 / 1.1$
12	60000.01	80000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.3 / 1.1$
13	80000.01	100000	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.35 / 1.1$
14	100000.01	200000	$\text{Factor} = \text{valor} * 0.98 / 1.1$
15	200000.01	999999999999	$\text{Factor} = \text{valor} * 1.19 / 1.1$

**TABLA N°5**

*Factor de corrección por erosión del lote (Ferro)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	1
2	Regular	0.96
3	Irregular	0.91
4	Muy Irregular	0.85

**TABLA N°6**

*Factor de corrección por servicio de agua (Fagua)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Pozo vertiente	0.89
3	Rio Canal	1
4	Red Publica Entubada	1
5	Red Publica trazada	1
6	Carro cisterna	0.92

**TABLA N°7**

*Factor de corrección por servicio de alcantarillado (Falca)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Rio o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

**TABLA N°8***Factor de corrección por servicio de energía eléctrica (Tener)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1
4	Panel Solar	1
5	Sin información	1

**TABLA N°9***Factor de aplicación para su predios según el riego (Friego)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

**TABLA N°9.1***Fuente de riego*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
6	Otro	0.96
5	Bombas(trase de otro lado)	1.05

**TABLA N°10***Factor de corrección destino económico (Facón)*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1

17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola bioacuatico	1
22	Ganadero bioacuatico	1
23	Forestal bioacuatico	1
24	Agrícola bioacuatico ganadero	1
25	Agrícola bioacuatico forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuatico	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuatico	1
32	Reserva ecológica	0.2

**TABLA N°11***Factor de corrección forma del predio*

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

**Art 10.-** Calculo del avalúo final del terreno. Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente formula:

$Valor\_m^2 = v\_máximo - ((v\_máximo - v\_mínimo) / distancia\_total) * DMax$

Dónde:

$V\_máximo$  = valor máximo de la manzana

$V\_mínimo$  = valor mínimo de la manzana

$Dmax$  = distancia al eje de valor mayor

$Dmin$  = distancia al eje de valor menor

$Distancia\_total$  =  $Dmax + Dmin$

$Valor\ Base = Valor\_m^2 * Área\ total\ predio$

**FACTOR GRADO 2:**

$Fsb^2 = (Fagua + Falc + Fenerg) / 3$

$Fvia^2 = ((Fvia + FRvia) / 2) * FcorreccionGrado2$

$Friego^2 = ((Friego + FRriego + FLriego) / 3) * FcorreccionGrado2$

$Fus^2 = ((Fus) * PorcentajeArea$

$F\_2 = (((Fsb^2 + Fvia^2 + Fdu^2 + Friego^2) / 4 * Fus^2)) * FcorreccionGrado2$

Dónde:

Fagua = Factor red agua

Falc = Factor red de alcantarillado

Tener = Factor red de energía

Fía = Factor vía

Fría = Factor tipo capa de vía

Friego = Factor riego + factor fuente riego + factor infraestructura de riego

Fus = Factor uso

**FACTOR GRADO 3:**

$Frel^s = (Frel * Porcentajearea)$

$Fcf^s = (Frel + Frvia) / 2$

$F^s = ((Fcf^s + Frel^s) / 2) + FcorreccionGrado3$

Dónde:

Frel= Factor Relieve

Fría= Factor tipo capa de vía

Avalúo total del terreno =(Valor Base\*F2\*F3)\* F Tamaño\* F riesgo\*Factor destino económico.

Factor de corrección

Si  $(Fr < (1-Fi))$  o  $(Fr > (1+Fi))$

Si  $(Fr < (1-Fi))$

$Fc = (1-Fi) / Fr$

Caso contrario

$Fc = ((1+Fi) / Fr)$

Caso Contrario

Fc=1

Donde:

Fr= Factor resultante de cada grado

Fi= Factor de incidencia de cada grado

Fc= Factor de corrección

**AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL.-** La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

**1.- TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE REPOSICIÓN**

DESCRIPCION	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
ADOBE	\$14,00	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	\$48,61	1,152	1,2096	1,82	1,96	1,6	1,44
ARENA-CEMENTO	\$20,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
ASEBTO-FIERRO CEMENTO	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1	1,32
AZULEJO	\$33,00	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
BAHAREQUE	\$22,00	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	\$27,28	1,152	1,2096	1,82	1,96	1,4	1,44
BLOQUE	\$35,00	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CANGARUA	\$1,00	1	1	1	1	1	1
CAÑA	\$7,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
CEMENTO	\$30,00	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
CERAMICA	\$33,00	1,248	1,3104	1,95	1,68	1,5	1,56
CHAMPEADO	\$17,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
CHOVA	\$1,00	1	1	1	1	1	1
DUELA	\$17,00	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
ENROLLABLE	\$34,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,38

ESTUCCO	\$6,00	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	\$15,00	0,96	1,01	1,4	1,2	1,1	1,01
FIBRA	\$85,00	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
GYPSON	\$6,90	1	1	1	1	1	1
HIERRO	\$40,00	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
HIERRO-MADERA	\$28,00	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
HORMIGON ARMADO	\$85,00	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
HORMIGON SIMPLE	\$65,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
LADRILLO	\$40,00	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
MADERA	\$23,00	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
MADERA FINA	\$50,00	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
MADERA INVERNADERO	\$2,00	1	1	1	1	1	1
MADERA MALLA	\$37,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
MARMOL	\$55,00	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
MELAMINE	\$15,00	1	1	1	1	1	1
NO TIENE	\$1,00	1	1	1	1	1	1
OTRO	\$15,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	\$5,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
PARQUET	\$16,70	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
PIEDRA	\$28,00	1,182	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
PISO FLOTANTE	\$9,00	1	1	1	1	1	1
PLASTICO INVERNADERO	\$5,00	0,5	0,96	0,96	0,96	1	1
PLYCENT	\$15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
PORCELANATO	\$16,00	1	1	1	1	1	1
PRE-FABRICADOS	\$20,00	1	1	1	1	1	1
SIN INFORMACION	\$5,00	1	1	1	1	1	1
TAPAL	\$18,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
TEJA VIDRIADA	\$26,90	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
TEJUELO	\$19,00	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
TIERRA	\$10,00	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINYL	\$37,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	\$10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,244
ZINC	\$13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

**2.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-**

Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Francisco de Milagro, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

**CORRECCIÓN 1: NRO. DE BAÑOS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.2
06	Más de 4	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.33
09	Común	0.9

**CORRECCIÓN 2: INSTALACIONES ESPECIALES**

CÓDIGO	DESCRIPCION	FACTOR
0	SIN INFORMACIÓN	1
1	NO TIENE	1
2	ASCENSOR	1,1
3	PISCINA	1,5
4	SAUNA-TURCO	1,4
5	OTRO	2
6	BARBACOA	1,2
7	CANCHA DE TENIS	1,8
8	CANCHA DE VÓLEY	1,6
9	SILO	1
10	CISTERNA	1,2
11	RESERVORIO	1,2
12	CENTRAL AIRE	1,1
13	SIST TRANSMISION	1,1
14	CONSTR TERRAZA	1
15	TERRAZA CUBIERTA	1,1
16	CERRAMIENTOS	1
17	GALPON	1
18	TENDAL	1
19	PATIO	1

**CORRECCIÓN 3: INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

**CORRECCIÓN 4: FACTOR HABITABILIDAD**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	NO HABITABLE	0.7
02	HABITABLE	1

**CORRECCIÓN 5: FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN**

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)**

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70

30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49

**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Bueno	1.05
02	Regular	1.00
03	Malo	0.60
04	Obsoleto	0.30
05	En construcción	1.00

**FACTOR TERMINADOS**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.55
02	Muy Buenos	1.46
03	Normal	1.19
04	Regular	1.00
05	Malos	0.6
06	No Tiene	1.00

**CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción= Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Base Construcción = (Valor M2 Construcción \* Área Piso);

Avalúo Piso Construcción = Avalúo Base Construcción \* Factor Terminados \* Factor Porcentaje Construcción \* Factor Habitabilidad

Avalúo Final Piso= (Avalúo Piso Construcción) \* (((factor Acabados + factor Instalaciones + factor Uso) / 3) \* factor Estado) \* depreciación

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

**CAPITULO III****ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**Art 11.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art 12.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima

autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art 13.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art 14.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art 15.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

#### CAPITULO IV

##### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art 16.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art 17.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art 18.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art 19.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad Interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art 20.- Certificación de Avalúos.-** La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**Art 21.- Supletoriedad y preeminencia.-** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de manera obligatoria y supletoria.

**Art 22.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**Art 23.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2020-2021.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año dos mil diecinueve.

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

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.

**SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL.- CERTIFICO.-** Que la siguiente norma municipal "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 21 y 28 de Noviembre de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 02 de Diciembre de 2019

**ANEXO 1: FICHA CATASTRAL RURAL**

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021" y ordeno su PROMULGACIÓN a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, Diciembre 02 de 2019.

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, de la presente "ORDENANZA DE CATASTRO, APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL, LOS PARAMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES PARA EL BIENIO 2020-2021", el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el dos de Diciembre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.

Milagro, Diciembre 02 de 2019

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.

DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS  
FICHA CATASTRAL RURAL

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

1.1 CLAVE CATASTRAL

1.2 CLAVE MUNICIPAL

1.3 UBICACIÓN

1.4 COORDENADAS UTM

1.5 LINDEROS DEL PREDIO

2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

2.2 SITUACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD

4. IDENTIFICACIÓN DE LOTIZACIÓN

5. AFECTACIÓN AL PREDIO

6. USO Y OCUPACIÓN DEL PREDIO

7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE

7.1 FORMA DE TERRENO

7.2 SITUACIÓN DEL PREDIO

7.3 CALIDAD DEL SUELO

7.4 TIPO DE SUELO

**8. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

8.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUAS  
 8.2. SERVICIOS DE AGUAS  
 8.3. SERVICIOS DE GAS  
 8.4. SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
 8.5. SERVICIOS DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES  
 8.6. SERVICIOS DE INTERNET  
 8.7. SERVICIOS DE SEGURIDAD

**9. SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE**

9.1. SERVICIOS DE AGUAS  
 9.2. SERVICIOS DE GAS  
 9.3. SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
 9.4. SERVICIOS DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES  
 9.5. SERVICIOS DE INTERNET  
 9.6. SERVICIOS DE SEGURIDAD

**10. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES**

10.1. PROPIEDAD HORIZONTAL  
 10.2. PROPIEDAD VERTICAL  
 10.3. PROPIEDAD SUBTERRÁNEA

**CODIGOS A UTILIZAR**

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	ELECTRICAS	AMUEBLADAS	BAÑOS	SERVICIOS
1. CEMENTO 2. ACERO 3. ALBAÑILERIA 4. MADERA 5. VIDRIO 6. PINTURA 7. CERÁMICA 8. PISO 9. TUBERÍA 10. CABLEADO	1. CABLEADO 2. INTERRUPTOR 3. CONTACTO 4. TUBERÍA 5. CABLEADO 6. INTERRUPTOR 7. CONTACTO 8. TUBERÍA 9. CABLEADO 10. INTERRUPTOR	1. MUEBLAS 2. SILLAS 3. SILLAS 4. SILLAS 5. SILLAS 6. SILLAS 7. SILLAS 8. SILLAS 9. SILLAS 10. SILLAS	1. BAÑO 2. BAÑO 3. BAÑO 4. BAÑO 5. BAÑO 6. BAÑO 7. BAÑO 8. BAÑO 9. BAÑO 10. BAÑO	1. SERVICIOS 2. SERVICIOS 3. SERVICIOS 4. SERVICIOS 5. SERVICIOS 6. SERVICIOS 7. SERVICIOS 8. SERVICIOS 9. SERVICIOS 10. SERVICIOS

ANEXO 2: MATRIZ DE VALOR DEL SUELO RURAL

CATEGORÍA DE SUELO	VALOR DEL SUELO (USD/m²)					
	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400
AGRICOLA	100	150	200	250	300	350
AGRICOLA CON SERVICIOS	150	200	250	300	350	400
AGRICOLA CON SERVICIOS Y EDIFICACIONES	200	250	300	350	400	450
AGRICOLA CON SERVICIOS Y EDIFICACIONES Y SERVICIOS	250	300	350	400	450	500
AGRICOLA CON SERVICIOS Y EDIFICACIONES Y SERVICIOS Y SERVICIOS	300	350	400	450	500	550
AGRICOLA CON SERVICIOS Y EDIFICACIONES Y SERVICIOS Y SERVICIOS Y SERVICIOS	350	400	450	500	550	600



4806, ha  
 1010 - 6300  
 10301 - 6417  
 10418 - 10947  
 10948 - 12346  
 12347 - 30945

ANEXO 4: TABLA DE VALOR POR METRO CUADRADO DEL CANTÓN LOTES INFERIOR IGUAL A MEDIA CUADRA

SUPERFICIE DEL PREDIO (m²)	Rango Inicial	Rango Final	Precio por m² de la Fracción Inicial (USD)	Precio por m² de la Fracción Final (USD)	Avance del Precio sobre el Rango Inicial (USD)	Avance del Precio sobre el Rango Final (USD)
250.01	250.00	500.00	6	5.22	6.00	1305.04
500.01	750.00	1000.00	5.22	4.54	2270.06	2962.54
750.01	1000.00	1500.00	4.54	3.95	2962.54	3440
1000.01	1500.00	2000.00	3.95	3.44	3440.03	4485
1500.01	2000.00	2500.00	3.44	2.99	4485.03	5200
2000.01	2500.00	3000.00	2.99	2.6	5200.03	5650
2500.01	3000.00	3528.00	2.6	2.26	5650.02	5910
3000.01	3528.00		2.26	1.97	5910.02	6032.88

**11. UBICACION Y PLANO DEL PREDIO**

11.1. UBICACION DEL PREDIO

**12. SERVICIOS**

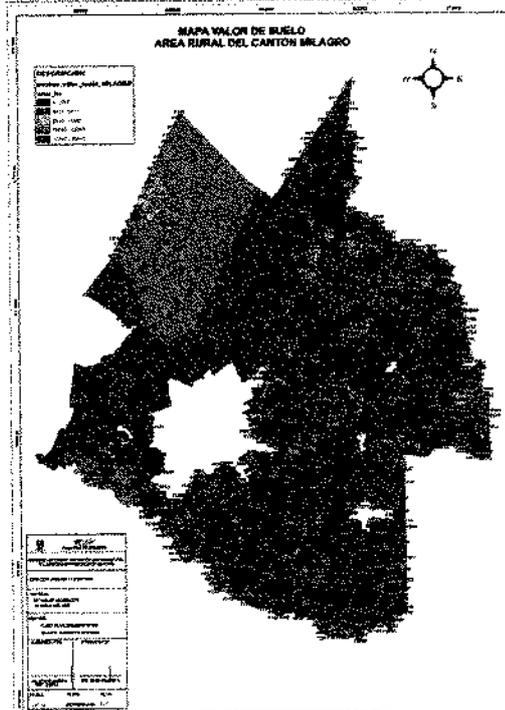
12.1. SERVICIOS DE AGUAS  
 12.2. SERVICIOS DE GAS  
 12.3. SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
 12.4. SERVICIOS DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES  
 12.5. SERVICIOS DE INTERNET  
 12.6. SERVICIOS DE SEGURIDAD

**13. MAQUINARIA**

13.1. MAQUINARIA DE TRACTORES  
 13.2. MAQUINARIA DE MOTOCICLETAS  
 13.3. MAQUINARIA DE OTRAS MAQUINAS

**14. OBSERVACIONES**

**15. RESPONSABLES: (de Encuesta, Control y Procesamiento)**



## Ordenanza GADMM#09-2019

**EL 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 DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RUSTICOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2020-2021".

**Artículo 1.- OBJETO.-** El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco 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 y rural con vigencia para el bienio 2020-2021.

**Artículo 2.- DEFINICIONES.-** A los efectos de esta ordenanza denominese 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; que sean propietarios, usufructuarios o poseedores 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.

**CAPITULO I  
DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO**

**Artículo 3.- ÁMBITO.-** 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.- AVALÚO 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 2020-2021", y constituye la base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

**Artículo 6.- DETERMINACIÓN 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, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de Enero de 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 2020- 2021 será la siguiente:

**TABLA. - TARIFA A APLICAR BIENIO 2020 - 2021**

RANGO DE AVALUOS EN	TARIFA POR MIL	PORCENTAJE
0,00 a 8,850.00	0,32	1.Porcentaje Resultante
8,850.00 a 25,000.00	0,52	1.Porcentaje Resultante
25,000.01 a 50,000.00	0,72	1.Porcentaje Resultante
50,000.1 a 100,000.00	0,85	1.Porcentaje Resultante
100,000.01 a 500,000.00	0,98	1.Porcentaje Resultante
500,000.01 a 1,000,00.00	1,11	1.Porcentaje Resultante
1,000,000.01 a en adelante	1,24	1.Porcentaje Resultante

Quando 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 artículos 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 2020.

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.

## CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Artículo 10.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón San Francisco de Milagro.

**Artículo 11.- HECHO GENERADOR.-** El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón San Francisco de Milagro y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el

formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de San Francisco de Milagro, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Artículo 13.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón San Francisco de Milagro.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente,
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario,
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad

rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Artículo 14.- ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se registrará por lo que se establece en el COOTAD, especialmente lo señalado en su artículo 515.

**Artículo 15.- PREDIOS NO GRAVADOS POR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Están exentos del impuesto predial rural, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales.

Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

**Artículo 16.- BANDA IMPOSITIVA.**- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Artículo 17.- VALOR IMPONIBLE.**- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 18.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.**- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos 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 propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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 prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Artículo 19.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Artículo 20.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará, de acuerdo a la siguiente tabla:

Categoría	Rango	AVALUOS		PONDERACION	
		Rango Inicial	Rango Final	Fracción Básica	Fracción Excedente
I	0	-	5,910.01	0.00	0.00
	1	5,910.01	10,000.00	0.00	1.80
	2	10,000.01	20,000.00	1.80	1.81
	3	20,000.01	30,000.00	1.81	1.82
	4	30,000.01	40,000.00	1.82	1.83
II	5	40,000.01	50,000.00	1.83	1.84
	1	50,000.01	100,000.0	1.84	1.88
	2	100,000.01	150,000.0	1.88	1.92
	3	150,000.01	200,000.0	1.92	2.00
	4	200,000.01	250,000.0	2.00	2.08
III	5	250,000.01	300,000.0	2.08	2.16
	1	300,000.01	400,000.0	2.16	2.29
	2	400,000.01	500,000.0	2.29	2.43
	3	500,000.01	600,000.0	2.43	2.58
	4	600,000.01	700,000.0	2.58	2.78
	5	700,000.01	800,000.0	2.78	3.00
	6	800,000.01		3.00	

**Artículo 21.- TRIBUTADO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL RURAL.**- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrará los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio anual es de \$1.00 por cada unidad Predial.

**Artículo 22.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.**- Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- Los predios cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del Trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural;
- Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas

establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a Finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Artículo 23.- SE EXCLUIRÁN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:**

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc. de acuerdo a la Ley;
5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

**Artículo 24.- DEDUCCIONES.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad;
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

**Artículo 25.- EXENCIONES TEMPORALES.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Artículo 26.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del

siguiente ejercicio económico.

**Artículo 27.- LOTES AFECTADOS POR FRANJAS DE PROTECCIÓN.-** Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos, las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada.

**Artículo 28.- EXONERACIONES ESPECIALES.-** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas)- Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se consideraran los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**2. Aplicación.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades,

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

### CAPITULO III

#### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Artículo 29.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Artículo 30.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de Rentas.

**Artículo 31.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Artículo 32.- PAGO DEL IMPUESTO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Artículo 33.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Artículo 34.- INTERÉS DE MORA.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Artículo 35.- COACTIVA.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Artículo 36.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

**Artículo 37.- 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 38.-** En todo aquello que no se encuentre señalado en la presente ordenanza se estará a lo que dispongan las leyes pertinentes.

**Artículo 39.-** Deróguese la ordenanza anterior a la Presente.

**Artículo 40.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los veintiocho días del mes de Noviembre del año dos mil diecinueve.

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

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, **SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**

**SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL.- CERTIFICO.-** Que la siguiente norma municipal "**ORDENANZA PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RUSTICOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2020-2021**", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 21 y 28 de Noviembre de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 03 de diciembre de 2019

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, **SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**

De conformidad con 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 Y RUSTICOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2020-2021**" y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, Diciembre 03 de 2019.

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



Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, de la presente "**ORDENANZA PARA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RUSTICOS DEL CANTON MILAGRO PARA EL BIENIO 2020-2021**", el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el dos de Diciembre del año dos mil diecinueve. **LO CERTIFICO.**

Milagro, Diciembre 03 de 2019

f.) Ab. Danny Andrade Suarez, **SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL.**

