



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "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", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La Ordenanza de catastro, aprobación del plano del valor del suelo rural, los parámetros y factores de aumento o reducción del valor del suelo, la valoración de las edificaciones y demás construcciones y determinación de la tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2022-20; sirve de orientación y apoyo para regular las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."

Que, en este Estado social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y,


Ordenanza GADMM #27-2021

pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*

Que, el Art. 264 numeral 9 del de la Constitución de la República establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibidem* establece 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 *ibidem* 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. 375 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el Art. 426 de conformidad con *ibidem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone 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 *ibidem*, establece 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el Art. 5 de conformidad con el código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el Art. 87 y 88 *ibidem*, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.



Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD 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 Art. 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; 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 Art. 139 ibidem establece 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 Art. 147 COOTAD, en su, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece 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, siendo el gobierno central a través del ministerio responsable quien dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece 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. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades, reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “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 actualizado de la propiedad de acuerdo a la ley

Que, el Art. 495 ibidem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y



servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Art. 561 ibídem; 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 Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el Art. 11 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) prescribe Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificará todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, el Art. 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el Art. 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario

**EXPIDE:**

La “**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 Y DETERMINACION DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023**”

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

Art. 1 OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y determinación de la Tarifa de Impuesto predial del impuesto a la propiedad rural, para el bienio 2022 – 2023.

Art. 2 AMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza son todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón a excepción de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, las cabeceras parroquiales de las cabeceras cantonales, centros poblados y demás zonas urbanas del cantón, determinadas por ley de creación del cantón y la ordenanza de límites urbanos cantonal vigente.

Art. 3 CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- 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. 4 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. 5 FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios rurales.

Art. 6 DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.



La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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.

CAPITULO II DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACION CATASTRAL

Art. 7 PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón.

El Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD dispone que: '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' La necesidad de cubrir la actualización del avalúo de un gran número de propiedades imponen la necesidad de un avalúo masivo, que permita lograr eficiencia, productividad, precisión y bajo costo.

El objetivo es el de estructurar los mecanismos técnicos para realizar la valoración masiva del suelo rural, que implica: configurar mediante el método de comparación en sectores similares u homogéneos la valuación de terrenos que permita obtener técnica y sistemáticamente el precio comercial por metro cuadrado de terreno dentro del área rural, obteniéndose sectores similares u homogéneos y con ello el plano del valor del suelo.

Otro mecanismo de actualización de una valoración masiva, para la obtención del valor individual de terrenos por predio, se lo realiza a partir de las características particulares de cada terreno en el área rural, para lo cual se realiza el levantamiento de la información predial mediante el barrido censal.

En aplicación del art. 494 del COOTAD la dependencia de Avalúos, Catastros y Registros actualizará de forma permanente la información catastral de los lotes de forma individual, en virtud de la atención de las peticiones de trámites solicitudes de actualizaciones de catastros por transferencia de lotes, Certificados de Avalúos, validación de levantamientos planimétricos, aprobación de fraccionamientos, particiones judiciales, extrajudiciales y otros actos, para los cuales se harán constar en los respectivos expedientes la documentación referida a la titularidad del dominio, informes de inspección, cartillas catastrales, informes técnicos y otros documentos según cada caso.

Art. 8 ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- Son de dos tipos:

a) **LA CODIFICACION 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:

La clave catastral rural es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano y rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la



formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales:

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.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de PARROQUIA será a partir de 01(cero uno), si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 1 (uno). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de PARROQUIA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por VEINTE Y SIETE DIGITOS dígitos numéricos de los cuales DOS son para PROVINCIA, DOS para CANTÓN, DOS para PARROQUIA, UNO es para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y para el caso de propiedades se utilizan TRES dígitos para BLOQUE, TRES dígitos para PISO Y TRES para la identificación de UNIDAD.

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 predial y establecer la existencia 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
- 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

Con estas variables se puede conocer los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración. **VER ANEXO 1**

CAPÍTULO III DEL VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL

Art. 9 ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES. - Para fines y efectos catastrales, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art. 10 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_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_(1...n) = Superficie del subprecio intersectada con las ZAH, expresada en hectáreas

P_(1...n) = 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 DE SUELO RURAL

VER ANEXO 3 MAPA DE VALOR DE TIERRA RURAL

a) Para predios menores a media cuadra. - Los predios con superficie 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 formula:

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

Donde:

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

S_{ri} = Superficie del predio del rango inicial, expresado en metros cuadrados (m²).

P_{fb} = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción básica, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

S_p = Superficie del predio menor a media cuadra, expresado en metros cuadrados (m²).

P_{fe} = Precio o valor por metro cuadrado de la fracción excedente, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

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

b) 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 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: riesgo, 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.

TABLA N° 1

Factor de corrección por relieve (Frel):

Coeficientes de corrección por relieve del lote (tipo relieve)		
id	Descripción	Factor
1	Llanura-plano	1
2	Meseta-Ondulado	0,9
3	Depresiones	1
4	Montañoso-Accidentado	1
5	Inclinado hasta 30%	1
6	Inclinado de 30% hasta 70%	1
7	Sin Información	1



TABLA N°2

Factor de corrección por uso suelo (Fus)

Coefficientes de corrección por uso de suelo (tipo_uso_rural)		
id	Descripción	Factor
1	Sin Cultivos	1
2	Cultivos Ciclo Corto	1
3	Cultivos Permanentes	1,1
4	Pastos Artificiales	1
5	Pastos Naturales	1,05
6	Bosques Natural	0,8
7	Plantación Forestal	0,85
8	Caparro y Otros	0,85
9	Paramo/Pajonal	0,8
10	Invernaderos	1,1
11	Lagunas, Represas y Riego	1
12	Construccion e Instalaciones	1
13	Minería	6
14	Otros	1
15	Habitacional	1
16	Comercial	1
17	Industrial	1
18	Recreacional	1
19	Turismo	1
20	Agrícola	1
21	Ganadera	1
22	Frutales Permanentes	1
23	Frutales Semipermanentes	1
24	Floricultura	1
25	Acuacultura	1

TABLA N°3

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

Jerarquía de las Vías (tipo_Jerarquía_vía)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	No tiene	0,75
2	Primer Orden	1
3	Segundo Orden	0,96
4	Tercer Orden	0,93
11	Otros	0,88

**TABLA N°3.1****Capa rodadura de las vías (Fria)**

Capa Rodadura de las Vías (tipo_capa_vía)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	Camino Peatonal/Herradura Primer Orden Tierra	0,93
2	Camino Peatonal/Herradura Primer Orden Lastre	0,96
3	Camino Peatonal/Herradura Primer Orden Asfalto	1
4	Camino Peatonal/Herradura Segundo Orden Tierra	0,93
5	Camino Peatonal/Herradura Segundo Orden Lastre	0,96
6	Camino Peatonal/Herradura Segundo Orden Piedra	0,98
7	Camino Peatonal/Herradura Segundo Orden Asfalto	1
8	Camino Peatonal/Herradura Tercer Orden Tierra	0,93
9	Camino Peatonal/Herradura Tercer Orden Lastre	0,96
10	Carrozable Primer Orden Tierra	0,93
11	Carrozable Primer Orden Lastre	0,96
12	Carrozable Primer Orden Piedra	0,98
13	Carrozable Primer Orden Asfalto	1
14	Carrozable Segundo Orden Tierra	0,93
15	Carrozable Segundo Orden Lastre	0,96
16	Carrozable Segundo Orden Piedra	0,98
17	Carrozable Segundo Orden Asfalto	1
18	Carrozable Segundo Orden Adocreto/H. Armado	1,05
19	Carrozable Tercer Orden Tierra	0,93
20	Carrozable Tercer Orden Lastre	0,96
21	Carrozable Tercer Orden Piedra	0,98
22	Carrozable Tercer Orden Asfalto	1
23	Carrozable con peaje Primer Orden Tierra	0,93
24	Carrozable con peaje Primer Orden Lastre	0,96
25	Carrozable con peaje Primer Orden Adocreto/H. Armado	1,05
26	Carrozable con peaje Segundo Orden Tierra	0,93
27	Carrozable con peaje Segundo Orden Lastre	0,96
28	Carrozable con peaje Tercer Orden Tierra	0,93
29	Carrozable con peaje Tercer Orden Lastre	0,96
30	Carrozable con peaje Tercer Orden Asfalto	1
31	Fluvial	1
32	Línea Férrea	1
33	No Tiene	1
34	Aérea	1
35	De verano	1



TABLA N°4

Factor de corrección por tamaño del lote (Ftam):

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	FACTOR = (VALOR * 1,85) / 1,1
2	500,01	1000	FACTOR = (VALOR * 1,66) / 1,1
3	1000,01	2000	FACTOR = (VALOR * 1,44) 1,1
4	2000,01	2500	FACTOR = (VALOR * 1,35) 1,1
5	2500,01	5000	FACTOR = (VALOR * 1,31) 1,1
6	5000,01	10000	FACTOR = (VALOR * 1,31) 1,1
7	10000,01	50000	FACTOR = (VALOR * 1,23) 1,1
8	50000,01	100000	FACTOR = (VALOR * 1,2) 1,1
9	100000,01	200000	FACTOR = (VALOR * 1,2) 1,1
10	200000,01	350000	FACTOR = (VALOR * 1,23) 1,1
11	350000,01	500000	FACTOR = (VALOR * 1,28) 1,1
12	500000,01	900000	FACTOR = (VALOR * 1,3) 1,1
13	900000,01	1000000	FACTOR = (VALOR * 1,5) 1,1
14	10000000,0 1	23000000	FACTOR = (VALOR * 0,98) 1,1
15	23000000,0 1	99999999999 999999	FACTOR = (VALOR * 1,16) 1,1

TABLA N°5

Factor de corrección por erosión del lote (Fero)

Coefficientes de Corrección por Erosión del Lote (tipo erosión)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
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 (Fragua)

Coefficientes de Corrección por Servicio de Agua (tipo_red_agua)		
id	Descripción	Factor
1	No tiene	0,88
2	Llave Pública	1
3	Red Publica Entubada	1
4	Red Publica Tratada	1
5	Carro Cisterna	0,92
6	Pozo Vertiente	0,89
7	Rio Canal	1
8	Otros	1
9	Sin Información	1

TABLA N°7

Factor de corrección por servicio de alcantarillado (Falca)

Coefficientes de Corrección por Servicio de Alcantarillado (tipo_red_alcantarillado)		
id	Descripción	Factor
1	No Tiene	0,92
2	A cielo Abierto	0,96
3	Rio o Quebrada	0,94
4	Red Publica	1
5	Pozo Séptico	0,94
6	Otro	1
7	Letrinas	0,92
8	Sin Información	1

TABLA N°8

Factor de corrección por servicio de energía eléctrica (Tener)

Coefficientes de Corrección por Servicio de Energía Eléctrica (tipo_red_energía)		
id	Descripción	Factor
1	No Tiene	0,93
2	Planta Propia	0,96
3	Red Publica	1
4	Panel solar	1
5	Sin Información	1



TABLA N°9

Factor de aplicación según el riego (Friego)

Coefficientes de Corrección por Riego (tipo_Riego)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	Con accesibilidad al riego	1,05
2	Riego mas del 50% de la propiedad	0,95
3	Riego menos del 50% de la propiedad	0,93
4	Sin accesibilidad al riego	0,89

TABLA N°9.1

Fuente de riego

Fuente de Riego (tipo_fuente_riego)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	Canal	1,05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente/Pozo	0,98
4	Reservorio	1,1
5	Bombas (Trae de otro lado)	1,05
6	Otro	0,96

TABLA N° 9.2:

Infraestructura de riego

Infraestructura de riego (tipo_infraestructura_riego)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	Canal de tierra	1
2	Canal Revestido	1.05
3	Tubería	1
4	Reservorio	1.1



TABLA N° 10

Factor de corrección de Riesgo

Coeficientes de Corrección Riesgos (tipo_riesgo_rural)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	No tiene	1
2	Zona Deslaves	1
3	Zona Volcánica	1
4	Zona Inundable <50%	1
5	Zona de deslizamiento Leve	1
6	Falla Geológica Leve	1
7	Falla Geológica Moderada	1
8	Falla Geológica Grave	1

TABLA N° 11

Factor de corrección destino económico (Facón)

Coeficientes de Corrección destino económico (tipo_destino_económico)		
id	Descripción	Factor
0	Sin Información	1
1	Agrícola	1
2	Ganadero	1,1
3	Forestal	0,9
4	Industrial	2
5	Minero No Metálico	8
6	Minero Metálico	12
7	Recreacional	1
8	Habitacional	1,1
9	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	Bioacuático	1
21	Agrícola Bioacuático	1



22	Ganadero Bioacuático	1
23	Forestal Bioacuático	1
24	Agrícola Bioacuático Ganadero	1
25	Agrícola Bioacuático Forestal	1
26	Ganadero Forestal Bioacuático	1
27	Agrícola Avícola	1
28	Agrícola Ganadero Avícola	1
29	Ganadero Industrial	2,2
30	Agrícola Industrial	1,6
31	Agrícola Ganadero Forestal Bioacuático	1
32	Reserva Ecológica	0,2
33	Turismo	1
34	Hidrocarburos	1
35	Minero	1
36	Infraestructura Especial	1
37	Conservación	1
38	Casa Comunal	1
39	Cementerio	1
40	Espacio Público	1

TABLA N° 12

Factor de corrección tipo nivel

Coefficientes de Corrección Forma del predio (tipo_nivel)		
id	Descripción	Factor
1	Regular	1
2	Irregular	0,8
3	Muy Irregular	0,6
4	Sin Información	1

Art. 11 CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO. - Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente fórmula:

a) FACTOR DE MANZANA/POLIGONO:

$$\text{Valor}_m^2 = v_{\text{máximo}} - ((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}}$$

Donde:

V_máximo= valor máximo de la manzana/polígono

V_mínimo= valor mínimo de la manzana/polígono

DMax= distancia al eje de valor mayor

Dmin= distancia al eje de valor menor

Distancia_total= Dmax+Dmin



Valor Base= Valor_m²* Área total predio

b) FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb}^2 = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

$$F_{via}^2 = ((F_{via} + F_{Rvia}) / 2) * F_{correccionGrado2}$$

$$F_{riego}^2 = ((F_{riego} + F_{FRriego} + F_{lriego}) / 3) * F_{correccionGrado2}$$

$$F_{us}^2 = (F_{us}) * PorcentajeArea$$

$$F_2 = (((F_{sb}^2 + F_{via}^2 + F_{du}^2 + F_{riego}^2) / 4 * F_{us}^2)) * F_{correccionGrado2}$$

Donde:

- Fagua= Factor red agua
- Falc= Factor red de alcantarillado
- Fenerg= Factor red de energía
- Fvia= Factor vía
- FRvia= Factor tipo capa de vía
- Friego = Factor riego + factor fuente riego+factor infraestructura de riego
- Fus= Factor uso

c) FACTOR GRADO 3:

$$F_{rel}^3 = (F_{rel} * Porcentajearea)$$

$$F_{cf}^3 = (F_{rel} + F_{rvia}) / 2$$

$$F^3 = ((F_{cf}^3 + F_{rel}^3) / 2) + F_{correccionGrado3}$$

Donde:

- Frel= Factor Relieve
- Fria= Factor tipo capa de vía
- Avalúo total del terreno = (Valor Base*F²*F³) * F Tamaño* F riego*Factor destino económico.

Factor de corrección
 Si (Fr < (1-Fi) o (Fr > (1-Fi)
 Si (Fr < (1-Fi) / Fr
 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

Art. 12 PREDIOS INMERSOS EN DOS ZONAS DE VALOR DE SUELO.- En caso de que los linderos de un lote se encuentren inmersos entre dos o mas zonas de valor del suelo, se considerará para el avalúo del suelo, la zona de valor de metro cuadrado en donde quede la mayor proporción del solar, a excepción de los lotes que colindan con la vías las arteriales Vía a Naranjito-Milagro, Vía Km 26 (Virgen de Fátima) -Milagro, Vía a Mariscal Sucre hasta,



así como en corredores comerciales, en cuyos casos se tomará el valor del suelo del área que colinde con dicha vía.

Art. 13 DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL Y FACTORES DE REPOSICION. - 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.

TABLA 13

a) TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE REPOSICIÓN

DESCRIPCION	VALOR	FACT OR VIGAS	FACTO R COLUMN AS	FACTO R PARED ES	FACTO R ENTREPI SO	FACTO R CUBIER TA	FACTO R ACABAD OS
ADOBE	\$ 9,51	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	\$ 48,64	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
ARENA- CEMENTO	\$ 13,68	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
ASBESTO- FIBRO CEMENTO	\$ 28,14	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1	1,32
AZULEJO	\$ 29,42	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
BAHAREQUE	\$ 14,62	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	\$ 27,28	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
BLOQUE	\$ 21,73	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CANGAHUA	\$ 1,00	1	1	1	1	1	1
CAÑA	\$ 7,32	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	\$ 26,45	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
CHAMPEADO	\$ 16,34	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2



Ordenanza GADMM #27-2021

CHOVA	\$ 16,72	1	1	1	1	1	1
DUELA	\$ 47,06	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
ENROLLABLE	\$ 52,00	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,38
ESTUCO	\$ 16,34	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	\$ 28,14	0,96	1,01	1,4	1,2	1,1	1,01
FIBRA	\$ 27,20	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
GYPSUM	\$ 20,25	1	1	1	1	1	1
HIERRO	\$ 44,32	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	\$ 90,00	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
HORMIGON SIMPLE	\$ 13,64	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
LADRILLO	\$ 18,82	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
MADERA	\$ 24,00	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
MADERA FINA	\$ 50,29	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
MADERA INVERNADERO	\$ 24,00	1	1	1	1	1	1
MADERA MALLA	\$ 37,00	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
MARMOL	\$ 51,29	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
MELAMINE	\$ 42,73	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	\$ 8,48	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	\$22,60	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
PISO FLOTANTE	\$15,78	1	1	1	1	1	1
PLASTICO INVERNADERO	\$ 7,00	0,5	0,98	0,98	0,98	1	1
PLYCENT	\$ 15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
PORCELANATO	\$ 39,19	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
TAPIAL	\$ 9,51	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
TEJA VIDRIADA	\$ 28,54	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
VINIL	\$ 13,49	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	\$ 13,28	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZINC	\$ 14,42	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2

b) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL

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:

**TABLA N°14 CORRECCIÓN NRO. DE BAÑOS**

ID	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

TABLA N°15 CORRECCIÓN INSTALACIONES ESPECIALES

ID	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 transmisión	1,1
14	Construcción terraza	1
15	Terraza cubierta	1,1
16	Cerramientos	1
17	Galpón	1
18	Tendal	1
19	Patio	1



TABLA N° 16 CORRECCIÓN INSTALACIONES ELÉCTRICAS

ID	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
01	No tiene	0,8
02	Alambre exterior	0,93
03	Tubería exterior	0,96
04	Empotrados	1
05	Otro	1

TABLA N° 17 CORRECCIÓN FACTOR HABITABILIDAD

ID	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
01	No habitable	0,7
02	Habitable	1,05

TABLA N° 18 CORRECCIÓN FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN

ID	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

TABLA N° 19 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



**TABLA N°20 COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN
POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

ID	NOMBRE	FACT OR
0	Sin información	1
01	Bueno	1,05
02	Regular	1,00
03	Malo	0,60
04	Obsoleto	0,30
05	En construcción	1,00
07	Otro	1,00

TABLA N° 21 FACTOR TERMINADOS

ID	NOMBRE	FACTO R
01	De Lujo	1.55
02	Buenos	1.46
03	Normal	1.19
04	Regular	1.00
05	Malos	0.6
06	No Tiene	1.00

c) CALCULO DEL AVAÚO 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= (ValorM2Construcción * 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 (VER ANEXO 5)

**CAPÍTULO IV
DEL PROCESO TRIBUTARIO E IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 14 NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”



Art. 15 OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbana del Cantón determinadas por la ley y las respectivas ordenanzas.

Art. 16 SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro

Art. 17 SUJETO PASIVO. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 18 HECHO GENERADOR. - El catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 19 DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 20 IMPUESTOS QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra incendios.

1. El impuesto a los predios rurales;
2. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos del Cantón

Art. 21 IMPUESTO PREDIAL RURAL. - 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 puntos veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del tres por mil (3/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. ADI

Art. 22 TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará, de acuerdo a la siguiente tabla:



CATEGORIA	RANGO	RANGO INICIAL	RANGO FINAL	FRACCION BASICA POR MIL	FRACCION EXCEDENTE POR MIL
I	0	0	6.375,00	0.0	0.0
	1	6.375,01	10,000.00	0.0	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
	5	40,000.01	50,000.00	1.83	1.84
II	1	50,000.01	100,000.00	1.84	1.88
	2	100,000.01	150,000.00	1.88	1.92
	3	150,000.01	200,000.00	1.92	2.00
	4	200,000.01	250,000.00	2.00	2.08
	5	250,000.01	300,000.00	2.08	2.16
III	1	300,000.01	400,000.00	2.16	2.29
	2	400,000.01	500,000.00	2.29	2.43
	3	500,000.01	600,000.00	2.43	2.58
	4	600,000.01	700,000.00	2.58	2.78
	5	700,000.01	800,000.00	2.78	3.00
	6	800,000.01		3.00	

Art. 23 TRIBUTOS ADICIONALES 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.

Art. 24 ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**CAPÍTULO V
EMISION DE TITULOS Y PAGO**

Art. 25 EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 26 ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.



Art. 27 NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**CAPÍTULO VI
EXENCIONES, DEDUCCIONES, ESTIMULOS TRIBUTARIOS,
INTERESES Y LIQUIDACION**

Art. 28 DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Artículo 29 PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Acorde al artículo 520 del COOTAD, están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) 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;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) 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; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. 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; y,
2. 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



Art. 30 DEDUCCIONES. - Acorde al artículo 521 del COOTAD, 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 prendaria, 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; y,
- 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 hará falta 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.

Art. 31 REBAJAS AL VALOR DEL TITULO POR DISCAPACIDAD. - La ley orgánica de discapacidades en su artículo 75 en lo relacionado al Impuesto predial establece que 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.

Art. 32 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 considerarán 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.



Art. 33 SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 34 INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 35 LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 36 LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

CAPÍTULO V RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art 37 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 dependencia 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. 38 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. 39 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.

Art. 40 CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La dependencia de Avalúos, Catastros y Registros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.



DISPOSICIONES GENERALES

Art. 41. - 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/o de valoración de la propiedad Rural cada bienio o de forma permanente, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art 42 SUPLETORIEDAD Y PREENMINENCIA. - 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, Código Tributario y otras leyes de manera obligatoria y supletoria.

Art 43 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 44 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 2022-2023.

Dada y firmada en la ciudad de Milagro, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

Ing. Francisco Asan Wonsang,

ALCALDE

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

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
**SECRETARIA DEL CONCEJO
Y GENERAL (E)**

CERTIFICO.- Que la “**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 Y DETERMINACION DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias del 23 y 29 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 29 de diciembre de 2021

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente



Ordenanza GADMM #27-2021

“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 Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023”, y dispongo su publicación en la Gaceta Oficial Municipal; y, en el dominio web institucional www.milagro.gob.ec, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Milagro, 30 de diciembre de 2021

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial Municipal; y, el dominio web institucional www.milagro.gob.ec, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, 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 Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL PARA EL BIENIO 2022-2023”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, el treinta de diciembre del 2021. **LO CERTIFICO.**

Milagro, 30 de diciembre del 2021

Ab. Pilar Rodríguez Quinto,
SECRETARIA DEL CONCEJO Y GENERAL (E)



ANEXO 1: FICHA CATASTRAL RURAL

		DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS FICHA CATASTRAL RURAL	
		FECHA DE ACTUALIZACION <input type="text"/> día <input type="text"/> mes <input type="text"/> año	
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DEL PREDIO			
1.1 CLAVE CATASTRAL		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
		PROV. CANT. PARROQ.	ZONA SECTOR POLIGONO PREDIO BLOQUE PISO DEPART.
1.2 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR:		<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
		PROVINCIA CANTON PARROQUIA	ZONA SECTOR MANZANA PREDIO P.H.
1.3 UBICACION			
1. NOMBRE SECTOR PREDIO		<input type="text"/> No	
3. NOMBRE PREDIO / COMUNA		<input type="text"/>	
5. CODIGO CALLE		6. CALLE: <input type="text"/>	
REFERENCIA: <input type="text"/>			
1.4 COORDENADAS GEOGRAFICAS - U.T.M.			
COORDENADA E <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		COORDENADA N <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
1.5 LINDEROS DEL PREDIO			
	LONGITUD (m)	CLAVE CATASTRAL O CODIGO DE CALLE	NOMBRE DEL PROPIETARIO O CALLE
1. N	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. S	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3. E	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4. O	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO O POSESIONARIO			
N° CEDULA / R.U.C. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		EXTRANJERO. <input type="checkbox"/>	
APELLIDOS <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			
NOMBRES <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>			
RESIDENCIA DEL PROPIETARIO		PROVINCIA: <input type="text"/> CIUDAD <input type="text"/> TELEFONO <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
1. PREDIO <input type="checkbox"/>		DIRECCION - DOMICILIO ENTRE <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
2. CANTON <input type="checkbox"/>		Y <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
3. PROVINCIA <input type="checkbox"/>		PROPIETARIO ANTERIOR: <input type="text"/>	
4. OTRA PROVINCIA <input type="checkbox"/>			
5. EN EL EXTERIOR <input type="checkbox"/>			
3. SITUACION LEGAL DE LA PROPIEDAD			
3.1 PERSONERIA		3.2 TIPO DE TENENCIA	
0. SIN INFORMACION		1. PROPIETARIO	
1. NATURAL		2. HERENCIA INDIVISA	
2. JURIDICA PUBLICA <input type="checkbox"/>		3. DONACION	
3. JURIDICA PRIVADA		4. POSEEDOR <input type="checkbox"/>	
4. JUR. PUBLICA MUNICIPAL		5. PERMUTA	
		6. ADJUDICACION	
		7. REMATE	
		10. OTROS	
		3.3 SITUACION LEGAL	
1. NOTARIA N°. <input type="text"/>		2. FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> día mes año	
3. CIUDAD <input type="text"/>			
4. REG PROP N°. <input type="text"/>		5. FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> día mes año	



4. IDENTIFICACION DE LOTIZACION		5. AFECTACION AL PREDIO																			
4.1 APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD 1. SI <input type="checkbox"/> 2. NO <input type="checkbox"/> 4.2 CODIGO DE LOTIZACION DACG <input style="width: 50px;" type="text"/>		5.1 TIPO DE AFECTACION: 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. VIA <input type="checkbox"/> 3. AREA VERDE 4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 5. OTRO → ESPECIFIQUE _____																			
4.3 NOMBRE DE LA DIVISION / LOTIZACION <input style="width: 100%;" type="text"/>		5.2 FECHA DE AFECTACION: <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <small> día mes año</small>																			
4.4 LOTE N°: <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/>		SUPERFICIE TOTAL AFECTADA: <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 20px;" type="text"/>																			
4.5 RESPONSABLE Y FECHA DE APROBACION 1. ILUSTRE CONCEJO CANTONAL <input type="checkbox"/> 2. DIRECCION DE PLANIFICACION 3. OTRA INSTITUCION → ESPECIFIQUE _____ 4. FECHA <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> <small> día mes año</small>		PORCENTAJE: <input style="width: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text"/> , <input style="width: 20px;" type="text"/>																			
6. USO Y OCUPACION DEL PREDIO																					
6.1 USO ACTUAL DEL SUELO <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">CODIGO</th> <th style="width: 55%;">USO (Descripción o Nombre Cultivo)</th> <th style="width: 30%;">SUPERFICIE (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		CODIGO	USO (Descripción o Nombre Cultivo)	SUPERFICIE (m ²)																6.2 DATOS RIEGO Y RIESGOS 6.2.1 RIEGO 0. SIN INFORMACION 1. CON ACCESIBILIDAD <input type="checkbox"/> 2. RIEGO MAS 50% 3. RIEGO MENOS 50% 4. SIN ACCESIBILIDAD AL RIEGO 5. TIENE OTRO → ESPECIFIQUE _____ 6.2.2 FUENTE RIEGO 0. SIN INFORMACION 1. CANAL 2. RIO/QUEBRADA 3. VERTIENTE/POZO <input type="checkbox"/> 4. RESERVORIO 5. BOMBAS (TRAIE DE OTRO LAGO) 6. OTRO → ESPECIFIQUE _____ 6.2.3 INFRAESTRUCTURA RIEGO 0. SIN INFORMACION 1. CANAL DE TIERRA <input type="checkbox"/> 2. CANAL REVESTIDO 3. TUBERIA 4. RESERVORIO 5. OTRO → ESPECIFIQUE _____ 6.2.4 METODO RIEGO 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. GRAVEDAD 2. ASPERCIÓN 3. GOTEO 4. OTRO → ESPECIFIQUE _____	
CODIGO	USO (Descripción o Nombre Cultivo)	SUPERFICIE (m ²)																			
6.1.1 DESTINO ECONOMICO <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Destino Económico (Descripción)</th> <th style="width: 30%;">PORCENTAJE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">100%</td></tr> </tbody> </table>		Destino Económico (Descripción)	PORCENTAJE		%		%		%		100%	6.2.5 ASOCIACION DE RIEGO 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NINGUNA 2. COMUNAL <input type="checkbox"/> 3. OTRA → ESPECIFIQUE _____ NOMBRE ASOCIACION <input style="width: 100%;" type="text"/>									
Destino Económico (Descripción)	PORCENTAJE																				
	%																				
	%																				
	%																				
	100%																				
6.2.6 DATOS DEL RIEGO CAUDAL: <input style="width: 40px;" type="text"/> lts/seg. FRECUENCIA: <input style="width: 40px;" type="text"/> Período PORCENTAJE REGADO: <input style="width: 40px;" type="text"/> %		6.2.7 DISTANCIA PARCELA CABECERA CANTONAL: <input style="width: 40px;" type="text"/> Km. POBLACION CERCANA: <input style="width: 40px;" type="text"/> Km. VIA DE ACCESO: <input style="width: 40px;" type="text"/> Km.																			
7. CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOTE																					
7.1 FORMA DE TERRENO 0. SIN INFORMACION 1. REGULAR <input type="checkbox"/> 2. IRREGULAR <input type="checkbox"/> 3. MUY IRREGULAR		7.2 DRENAJE 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NINGUNO 2. EXCESIVO 3. MODERADO 4. MAL DRENADO 5. BIEN DRENADO																			
7.3 CALIDAD DE SUELO <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">CALIDAD DE SUELO</th> <th style="width: 30%;">PORCENTAJE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">%</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: center;">100%</td></tr> </tbody> </table>		CALIDAD DE SUELO	PORCENTAJE		%		%		%		100%	7.4 ALTITUD 1. Menor a 2800 mts. 2. De 2801 a 3000 mts. <input type="checkbox"/> 3. De 3001 a 3499 mts. 4. De 3500 a 4499 mts. 5. Max de 4500 mts.									
CALIDAD DE SUELO	PORCENTAJE																				
	%																				
	%																				
	%																				
	100%																				
7.5 RELIEVE 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. LLANURA-PLANO <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % 2. MESETA-ONDULAD <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % 3. DEPRECCIONES <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % 4. MONTANOSO-ACC <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % 5. INCLINADO <30% <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % 6. INCLINADO >30% <input type="checkbox"/> <input style="width: 40px;" type="text"/> % TOTAL 100 %		7.6 TIPO DE SUELO 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. SECO 2. CENAGOSO 3. INUNDABLE <input type="checkbox"/> 4. INESTABLE 5. NO URBANIZABLE 6. OTRO																			
7.7 RIESGOS 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NINGUNO 2. FALLA GEOLOGICA LEVE 3. ZONA INUNDABLE <50% 4. ZONA DESLIZAMIENTO LEVE 5. ZONA DESLAVES 6. ZONA VOLCANICA 13. FALLA GEOLOGICA MODERADA 24. FALLA GEOLOGICA GRAVE OTRO → ESPECIFIQUE _____		7.8 ACTITUD AGROLOGICA 1. Muy Apto <input type="checkbox"/> 2. Medio Apto 3. No Apto																			



8. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS																						
8.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VIA DE ACCESO			8.2 SERVICIO INTERNET			8.3 RED DE ALCANTARILLADO			8.4 RECOLECCION DE BASURA													
TIPO: 0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. PRIMER ORDEN <input type="checkbox"/> 3. SEGUNDO ORDEN <input type="checkbox"/> 4. TERCER ORDEN <input type="checkbox"/> 5. OTROS <input type="checkbox"/>			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE PUBLICO <input type="checkbox"/> 3. TIENE PRIVADO SEGUNDO ORDEN <input type="checkbox"/>			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. A CIELO ABIERTO <input type="checkbox"/> 3. RIO-QUEBRADA <input type="checkbox"/> 4. RED PUBLICA <input type="checkbox"/> 5. POZO SEPTICO <input type="checkbox"/>			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE OCASIONAL <input type="checkbox"/> 3. TIENE PERMANENTE <input type="checkbox"/>													
8.1.1 VIA Y MATERIAL DE LA CALZADA			8.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA			8.6 RED DE ENERGIA ELECTRICA			8.8 ASEO DE CALLES													
1. TIERRA <input type="checkbox"/> 2. LASTRE (base) <input type="checkbox"/> 3. ADOQUIN <input type="checkbox"/> 4. ADOCRETO <input type="checkbox"/> 5. ASFALTO <input type="checkbox"/> 6. HORMIGON <input type="checkbox"/> 7. OTRO <input type="checkbox"/> ->ESPECIFIQUE _____			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. LLAVE PUBLICA <input type="checkbox"/> 3. RED PUBLICA ENTUBADA <input type="checkbox"/> 4. RED PUBLICA TRATADA <input type="checkbox"/> 5. CARRO CISTERNA <input type="checkbox"/> 6. POZO-VERTIENTE <input type="checkbox"/> 7. RIO-CANAL <input type="checkbox"/> 8. OTROS <input type="checkbox"/>			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. PLANTA PROPIA <input type="checkbox"/> 3. RED PUBLICA <input type="checkbox"/>			0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE MUNICIPAL <input type="checkbox"/> 3. TIENE PRIVADO <input type="checkbox"/>													
						8.7 RED DE TELEFONIA			8.9 ALUMBRADO PUBLICO													
						1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. SI TIENE <input type="checkbox"/>			1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. SI TIENE <input type="checkbox"/>													
9. SERVICIOS INSTALADOS EN EL LOTE																						
9.1 ALCANTARILLADO DOMICILIAR				9.2 AGUA POTABLE DOMICILIAR				9.3 ENERGIA ELECTRICA														
0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE CONECTADO A RED PUBLICA <input type="checkbox"/> 3. RIO O QUEBRADA <input type="checkbox"/> 4. TIENE OTRO SISTEMA <input type="checkbox"/>				0. SIN INFORMACION <input type="checkbox"/> 1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE CONECTADO A RED PUBLICA <input type="checkbox"/> 3. TIENE INSTALADO SIN MEDIDOR <input type="checkbox"/> 4. TIENE OTRO SISTEMA <input type="checkbox"/>				1. NO TIENE <input type="checkbox"/> 2. TIENE INSTALADA CON MEDIDOR <input type="checkbox"/> 3. TIENE INSTALADA SIN MEDIDOR <input type="checkbox"/>														
N° DE MEDIDORES				N° DE MEDIDORES				N° DE MEDIDORES														
10. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES																						
PROPIEDAD HORIZONTAL			1. SI <input type="checkbox"/>			2. NO <input type="checkbox"/>			NUMERO REGISTRO			FECHA DE APROBACION										
									dia			mes			año							
PROPIEDAD EXCLUSIVA																						
AREA (m²)		MATERIALES ESTRUCTURA				MATERIALES ACABADOS				INSTALACIONES												
N° DE BLOQUE	N° DE PISO	PISO	BLOQUE	CIMENTACION	VIGAS	COLUMNAS	PARDES	ENTREPISOS O CONTRAPISOS	CUBIERTA	PISOS	PUERTAS	VENTANAS	ENLUCIDOS	TUMBADOS	ELECTRICAS	SANITARIAS	BAÑOS	ESPECIALES	ESTADO CONSTRUCCION	TIPO TERMINADOS	AÑO CONSTRUCCION	
PROPIEDAD COMUNAL																						
TOTAL PROP. EXCLUSIVA				TOTAL PROP. COMUNAL				ALICUOTA %				TOTAL PH										
CODIGOS A UTILIZAR																						
MATERIALES DE CONSTRUCCION						ELECTRICAS			SANITARIAS			BAÑOS			ESPECIALES							
01 NO TIENE	12 CANA	25 TAPAL	01 NO TIENE	01 NO TIENE	01 NO TIENE	02 ALAMBRE EXTERIOR	02 POZO CIEGO	01 NO TIENE	01 NO TIENE	02 ESTUCCO	13 CERAMICA	26 TEJA COMUN	02 ALAMBRE EXTERIOR	02 POZO CIEGO	02 UN BAÑO	01 NO TIENE	03 ADOBE	15 FIBRA	30 YESO	03 TUBERIA EXTERIOR	03 AGUAS SERVIDAS	02 ASCENSOR
04 ALUMINO	17 HIERRO	31 ZINC	03 TUBERIA EXTERIOR	04 AGUAS LUMAS	04 ALUMINO	39 MADERA FINA	04 AGUAS LUMAS	04 AGUAS LUMAS	04 AGUAS LUMAS	04 ALUMINO	19 HORMIGON SIMPLE	40 MARIACIL	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	03 DOS BAÑOS	03 ESCALERAS ELECTRICAS	05 ASBESTO-FIBRO CEM	20 LADRILLO	41 DUELA	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	04 PISCINA
06 BAHAREQUE	21 MADERA	46 ARENA CEMENTO	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	06 BAHAREQUE	40 MARIACIL	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	05 RED COMBINADA	06 BAHAREQUE	19 HORMIGON SIMPLE	41 DUELA	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	04 TRES BAÑOS	05	07 BALDOSA	20 LADRILLO	46 ARENA CEMENTO	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	06
08 TIERRA	22 PAJA/PALMA	50 ETERNIT	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	08 TIERRA	41 DUELA	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	05 RED COMBINADA	08 TIERRA	21 MADERA	50 ETERNIT	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	05 CUATRO BAÑOS	06	09 BLOQUE	22 PAJA/PALMA	50 ETERNIT	05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	07
10 CEMENTO	23 PARRKET		05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	10 CEMENTO	23 PARRKET		05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	10 CEMENTO	24 PIEDRA		05 EMPOTRADOS	06 MAS DE 4 BAÑOS			11 PISO FLOTANTE	24 PIEDRA		05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	
11 PISO FLOTANTE			05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	11 PISO FLOTANTE			05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	11 PISO FLOTANTE			05 EMPOTRADOS	06 MAS DE 4 BAÑOS						05 EMPOTRADOS	05 RED COMBINADA	



11. UBICACION Y PLANO DEL PREDIO ESCALA 1 :

N
↑

UBICACION DEL PREDIO

N
↑

12.SEMOVIENTES		13.MAQUINARIA		
Descripción	Cantidad	Cantidad	Descripción	Año

14. OBSERVACIONES

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

CONTROL DE OFICINA: _____ FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <small>dia mes año</small>	CONTROL DE CAMPO: _____ FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <small>dia mes año</small>	DIGITADO POR: _____ FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <small>dia mes año</small>	DIGITALIZADO POR: _____ FECHA <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <small>dia mes año</small>
--	--	--	--



MATRÍZ DE VALOR DEL CANÓN MILAGRO

NOMBRE DE LA COBERTURA	0910_ZAH01			0910_ZAH02			0910_ZAH03			0910_ZAH04			0910_ZAH05		
	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	CARACTERISTICAS	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	CARACTERISTICAS	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	CARACTERISTICAS	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	CARACTERISTICAS	VALOR \$ Ha	VALOR \$ M2	CARACTERISTICAS
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	TECNIFICADO Y NO TECNIFICADO	0	0	TECNIFICADO Y NO TECNIFICADO	0	0	TECNIFICADO Y NO TECNIFICADO	0	0	TECNIFICADO Y NO TECNIFICADO	0	0	TECNIFICADO Y NO TECNIFICADO
TE	8100	0,81		8000	0,8		8000	0,8		0	0		0	0	
FRUTALES SEMIPERMANENTES	4200	0,42		4200	0,42		4200	0,42		8000	0,8		8000	0,8	
FORESTAL DIVERSOS USOS	6700	0,67		6500	0,65		6800	0,68		4200	0,42		4200	0,42	
ÁREA CONSTRUIDA	8700	0,87		8700	0,87		8700	0,87		6800	0,68		7400	0,74	
HUERTA	11300	1,13		9900	0,99		8700	0,87		8700	0,87		9000	0,9	
CAFÉ	9900	0,99		11300	1,13		11300	1,13		11300	1,13		0	0	
OTREAS ÁREAS	10500	1,05		10300	1,03		12500	1,25		0	0		0	0	
CAÑA DE AZUCAR	10300	1,03		11000	1,1		10500	1,05		11000	1,1		12100	1,21	
FLOR SIN PROTECCIÓN	5000	0,5		0	0		0	0		8000	0,8		8000	0,8	
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	4000	0,4		4000	0,4		4000	0,4		0	0		0	0	
VEGETACIÓN NATURAL	4000	0,4		4000	0,4		4000	0,4		4000	0,4		4000	0,4	
PALMITO	0	0		0	0		4000	0,4		0	0		0	0	
CAMARONERA	12100	1,21		0	0		0	0		0	0		0	0	
PALMA AFRICANA	8700	0,87		8700	0,87		8700	0,87		12100	1,21		12100	1,21	
FRUTALES PERMANENTES	11400	1,14		11000	1,1		11600	1,16		8700	0,87		8700	0,87	

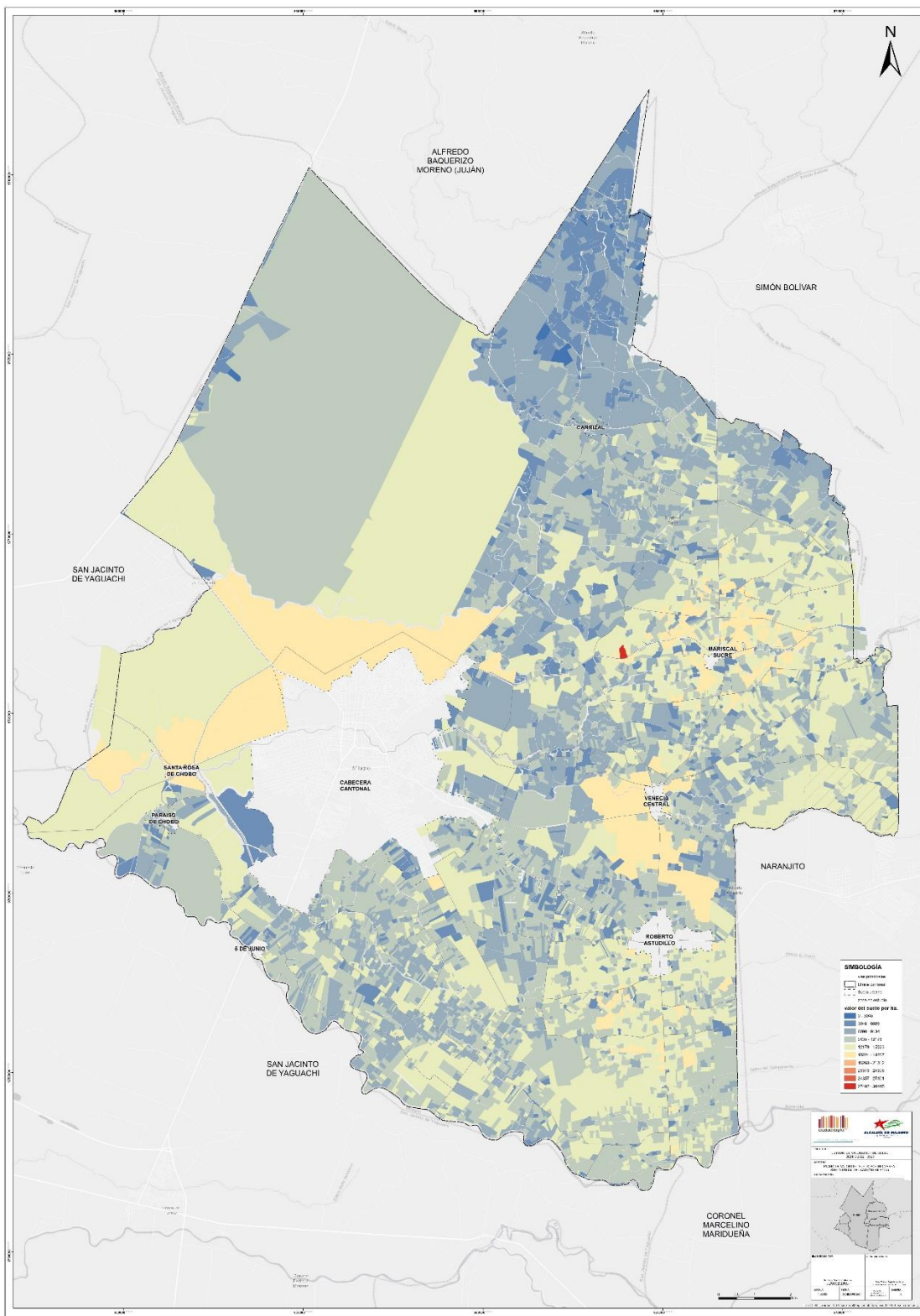


Ordenanza GADMM #27-2021

BANANO	11000	1,1		11000	1,1		11400	1,14		12000	1,2		13100	1,31
CONÍFERAS MADERABLES	11300	1,13		10000	1		11400	1,14		0	0		0	0
CACAO	8700	0,87		8800	0,88		8700	0,87		11300	1,13		12600	1,26
ARROZ	6800	0,68		6300	0,63		6800	0,68		8700	0,87		8700	0,87
CICLO CORTO	6300	0,63		6800	0,68		6800	0,68		6800	0,68		7400	0,74
PSCÍCOLA FORESTAL MADERABLE	5300	0,53		5300	0,53		5300	0,53		0	0		0	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES FORESTAL NO COMERCIALES	8700	0,87		8700	0,87		8700	0,87		5300	0,53		5600	0,56
PASTOS	4200	0,42		4200	0,42		4200	0,42		8700	0,87		8700	0,87
TABACO	6800	0,68		6300	0,63		4200	0,42		4200	0,42		4200	0,42
	8700	0,87		8700	0,87		6800	0,68		6800	0,68		7400	0,74
	8700	0,87		8700	0,87		8700	0,87		8700	0,87		0	0



ANEXO 3: PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL





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

SUPERFICIE DEL PREDIO (M2)		PRECIO POR M2 DE LA FRACCION BASICA (USD)	PRECIO POR M2 DE LA FRACCION EXCEDENTE (USD)	AVALUO DEL PREDIO SOBRE EL RASGO INICIAL(USD)	AVALUO DEL PREDIO SOBRE EL RASGO FINAL(USD)
RANGO INICIAL	RANGO FINAL				
1	250.00	6	5.22	6.00	1305
250.01	500.00	5.22	4.54	1305.05	2270.05
500.01	750.00	4.54	3.95	2270.05	2962.54
750.01	1000.00	3.95	3.44	2962.54	3440.03
1000.01	1500.00	3.44	2.99	3440.03	4485.03
1500.01	2000.00	2.99	2.6	4485.03	5200.03
2000.01	2500.00	2.6	2.26	5200.03	5650.02
2500.01	3000.00	2.26	1.97	5650.02	5910.02
3000.01	3528.00	1.97	1.71	5910.02	6032.88