



GACETA OFICIAL

ADMINISTRACIÓN
AB. PEDRO SOLINES CHACÓN
ALCALDE DEL CANTON SAN FRANCISCO DE MILAGRO
PERIODO 2023 - 2027

Milagro: Juan Montalvo y Bolivar (Esq)

Milagro, 22 de diciembre de 2023 / N°08

Alcaldía Ciudadana de Milagro

milagro_ciudadano

@MilagroAlcaldía

ÍNDICE

- ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES, Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2024-2025Pág. 2



Ordenanza GADMM #002-2023

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el *sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 ibídem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas infraconstitucionales, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del 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. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2024 – 2025.

CONSIDERANDO:

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

Que, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que, el Art. 225 de la CRE dispone que el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

Que, el Art. 238 de la norma fundamental ibidem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el Art. 239 de la norma fundamental ibidem establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el art. 240 de la norma fundamental ibidem manda a que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y



Ordenanza GADMM #002-2023

jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 265 de la CRE establece que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;
- Que**, el Art. 270 de la norma fundamental ibídem 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 de la norma fundamental ibídem dispone 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**, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...), y que, en caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el **principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados**;
- Que**, de conformidad con el Art. 426 ibídem, 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. 375 ibídem 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**, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);
- 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: (...) I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);
- Que**, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal 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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) para 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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos**



Ordenanza GADMM #002-2023

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. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem 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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que**, el Art. 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem, respecto del 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 dicte 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 georreferenciado 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**, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- Que**, el Art. 481 del COOTAD define que: por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;
- Que**, conforme el Art. 481.1 del COOTAD, la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal para establecer, **mediante ordenanza**, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;
- Que**, en el Art. 481.1 ibídem, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem 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. 520 del COOTAD establece que están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:



Ordenanza GADMM #002-2023

- 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.

Que, el Art. 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem, determina que 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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos **y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, 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 (...);

Que, el Art. 561 del COOTAD 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. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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

Que, conforme el Art. 6 de la norma tributaria ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

Que, el Art. 8 de la norma tributaria ibídem reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el Art. 65 ibídem, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

**Ordenanza GADMM #002-2023**

- Que**, el Art. 68 ibídem, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, el Art. 115 de la norma tributaria dispone que las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;
- Que**, el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que**, el Art. 56 de la Ley Orgánica ibídem, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;
- Que**, el indicado Art. 56 ibídem también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica ibídem se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;
- Que**, según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;
- Que**, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que**, el Art. 715 ibídem define a la posesión como 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, repuntando al poseedor (...) dueño, mientras otra persona no justifica serlo;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 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

**Ordenanza GADMM #002-2023**

con el plan de uso y gestión de suelo, y que 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, en el Art. 90 de la LOOTUGS, se 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, en el Art. 100 de la LOOTUGS, se establece 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, multifuncional 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 de la LOOTUGS 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. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, una vez cumplido con el levantamiento de información (...) los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora del hábitat y vivienda;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**



Ordenanza GADMM #002-2023

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2024 - 2025”

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art.1. OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2. AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios urbanos y rurales ubicados dentro de los límites del cantón, señalados en la respectiva ley de creación del cantón San Francisco de Milagro y la ordenanza de límites urbanos cantonales vigentes.

Art. 3. CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) Bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público; y,
 - ii. bienes afectados al servicio público.

Art. 4. DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5. FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano y 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 urbanos y 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.

1. La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.
2. La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

3. Habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.
4. La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

Art. 7. DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo

a través de la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, mantener actualizado el catastro y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra.

Con la actualización catastral corresponde a la Dirección Financiera, notificar por la prensa a los propietarios de bienes inmuebles haciendo conocer la actualización del avalúo que regirá para el bienio correspondiente. Concluido el proceso notificará a los propietarios por los medios disponibles para conocimiento público del valor del avalúo de cada predio conforme a lo previsto en el artículo 496 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL (COOTAD).

Art. 8. ASPECTOS TRIBUTARIOS. - Una vez realizada la actualización de los avalúos por la Coordinación de Catastro y Permisos Municipales, la Dirección Financiera determinará en el Sistema Integral de Información Multi-finalitario, la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana y rural, respecto del bienio 2024 – 2025 aplicando el porcentaje respectivo que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25/1000) y un máximo del cinco por mil (5/1000), conforme a lo dispuesto en el artículo 504 del COOTAD.

Las propiedades urbanas que, por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología o incremento del metraje del solar, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial con el incremento correspondiente y deberán ser adecuados a la banda impositiva que establece el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO II DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Art. 9. 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 urbano y 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 urbana y 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 urbana y rural, para lo cual se realiza el levantamiento de la información predial mediante el barrido censal.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

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, levantamientos planimétricos, compras de excedentes, transferencia de lotes municipales, rectificaciones/ratificaciones/nulidad de actos administrativos, aprobación de fraccionamientos, urbanizaciones, particiones judiciales, extrajudiciales y otros actos, para los cuales se hace 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. 10. CATASTRO PREDIAL. - Es el inventario territorial oficial y sistemático de los bienes inmuebles, públicos y privados ubicados dentro del cantón, tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo de la ciudad con base en un modelo catastral multifinanciado compuesto por datos catastrales básicos alfanuméricos y geográficos; contiene la información georreferenciada, la Ficha Catastral la cual se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo a los siguientes aspectos:

A. Aspectos jurídicos

Registro de la documentación catastral relacionada con el derecho de propiedad de los bienes inmuebles, a través de la escritura pública inscrita en el respectivo Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral, las posesiones y otros bienes establecidos en el artículo 417 del COOTAD, mismos que con la respectiva documentación también tendrán la correspondiente ficha catastral predial.

B. Aspectos físico-técnicos-tecnológicos

Corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, conforme a la información georreferenciada en forma sistemática a través del Sistema Integral de Información Multi-finalitario (SIIM), que permite fortalecer la información existente mediante la integración en un solo sistema, es decir tener los datos alfanuméricos, espaciales y la documentación digitalizada en una sola base de datos.

Art. 11. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO. - Son de dos (2) tipos:

A. El catastro de la propiedad

Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de predios o de alícuotas de dominio en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

B. Codificación catastral

Consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad 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 del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (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, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, 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 tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

C. Levantamiento predial

que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones:

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

D. Planos o registros cartográficos

Corresponden a la información física georreferenciada en forma sistemática y a través del Sistema de Información Geográfico Catastral, se realizarán a través de los siguientes procesos:

**Ordenanza GADMM #002-2023**

1. Los levantamientos catastrales practicados a cada inmueble donde consta la información sobre las construcciones existentes;
2. Fotografías aéreas;
3. Cartografía digital a nivel de predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral; y,
4. Levantamiento planimétrico georreferenciado y altimétrico si fuese necesario con coordenadas proyección UTM Datum WGS-84, utilizando sistema de posicionamiento global (G.P.S.) o estaciones totales.

**CAPITULO III
DE LA VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL**

Art. 12. EL VALOR DE LA PROPIEDAD. - Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. 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, de conformidad con lo establecido en el Artículo 495 del COOTAD.

Art 13. DEL VALOR DEL SUELO URBANO. - El plano de valor del suelo 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. Las variables e indicadores son:

- a) Universo de estudio, territorio urbano;
- b) Infraestructura básica;
- c) Infraestructura complementaria; y,
- d) Servicios municipales.

Para establecer el precio unitario del suelo se considera el método comparativo que parte del criterio básico de que zonas que tienen similares condiciones urbanas (zonas homogéneas), alcanzarán igualmente precios similares en el mercado. Para esto se realiza el siguiente proceso:

A. Determinación de zonas homogéneas

Para determinar las zonas homogéneas se realizó una investigación en las áreas técnicas vinculadas con la gestión y administración del espacio urbano del GADM, a fin de obtener información referente a las Variables del Estudio, que dispone el asentamiento urbano, y que serán graficadas en los planos temáticos.

B. Estudio de mercado inmobiliario

Para realizar el estudio de mercado Inmobiliario se recopiló información de transacciones inmobiliarias de compraventa efectivas realizadas en los últimos 24 meses en el área urbana del GADM de Milagro, esta información fue provista por el Registro de Propiedad de Milagro.

Se realizó también la investigación de propiedades que se encuentran en venta a fecha en al área urbana de Milagro. Procesada la información se obtuvieron 660 puntos de investigación de precios distribuidos de manera homogénea en la zona urbana de Milagro.

C. Plano de valor del suelo

Con el resultado del análisis de los datos de precios de mercado, se obtienen los valores base para zona homogénea. **Ver Anexo 1.**

D. Valor individual del suelo o individualización del predio



Ordenanza GADMM #002-2023

Para poder determinar el valor individual de un predio se considerará el valor base de la zona homogénea en el que se encuentra el predio y se le aplican los respectivos factores de corrección de acuerdo con las características físicas, geométricas y de accesibilidad a servicios básicos. **Ver Anexo 2.**

Para el cálculo del valor individual del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vt = Vd \times A \times Fc$$

En donde:

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor del suelo;

A = Área del terreno

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

E. Actualización de avalúos por desarrollos urbanísticos

Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por metro cuadrado, los mismos que se dividirán para el área útil vendible del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

Los promotores que estén en desacuerdo con el valor base establecido en la presente Ordenanza podrán solicitar la revisión del mismo, antes de la Autorización de Venta.

F. Valores de compra de fajas o excedentes

Para el caso de predios que regularicen la compra de las fajas o excedentes de un lote, se aplicarán los valores del Plano de Valores Base por metro cuadrado de suelo establecido en la presente ordenanza. **Ver Anexo 1.**

G. Valores de suelo para procesos de legalización de tierras

Sin perjuicio de los valores establecidos en el Plano de Valores Base por metro cuadrado del Suelo para los Predios Urbanos del Cantón San Francisco de Milagro Bienio 2024 – 2025, anexo a esta Ordenanza, en virtud de la condición socioeconómica de los beneficiarios de los procesos de legalización de tierras, el valor por metro cuadrado corresponderá a lo establecido mediante Ordenanzas y/o Resoluciones de Concejo Municipal.

Art. 14. PREDIOS INMERSOS EN DOS ZONAS DE VALOR DE SUELO. - En caso de que los linderos de un lote se encuentren inmersos entre dos (2) o más 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 las vías de las arteriales Vía a Naranjito – Milagro, Vía Km 26 (Virgen de Fátima) – Milagro, Vía a Mariscal Sucre, así como en corredores comerciales, en cuyos casos se tomará el valor del suelo del área que colinde con dicha vía.

En caso de que los predios cuyos linderos colinden con las vías de las arteriales Vía a Naranjito – Milagro, Vía Km 26 (Virgen de Fátima) – Milagro, Vía a Mariscal Sucre, su superficie sea superior a los un (1) mil metros cuadrados, para la valoración se tomará la zona de metro cuadrado en donde quede la mayor proporción del solar.

Art 15. DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas,



Ordenanza GADMM #002-2023

entrepisos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

1. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.
2. Construcciones Abiertas. - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.
3. Adicionales Constructivos. - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

A. Construcciones cubiertas

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
3. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A. **Ver Anexo 3.**
4. El costo por metro cuadrado de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.
5. Los valores inmersos en la Tabla B (**Ver Anexo 2**) son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.
6. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por metro cuadrado de construcción propuesta, para PH.
7. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:
 - a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva (Ver numeral 7).
 - a. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación (Ver numeral 8).
 - b. Factor según la etapa de construcción. - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada (Ver numeral 9).
8. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva.
9. De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores de la Tabla C sobre usos Constructivos Cubiertos. **Ver Anexo 2.**

Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

- Ld** = Valor de la construcción depreciada o usada.
Ln = Valor nuevo o costo de reposición. Tabla B (**Ver Anexo 3**).

**Ordenanza GADMM #002-2023**

- Rs** = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil. Tabla E (**Ver Anexo 3**)).
- 1** = Constante
- De** = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

Determinación del Factor De. - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De = % de la edad combinada con el estado de conservación.

$$De = EsCS/Vdu * 100$$

Donde:

De = % de la Edad
EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D. **Ver Anexo 3.**

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

- Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E. **Ver Anexo 3.**
- Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.
- Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F. **Ver Anexo 3.**

Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada. Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H. **Ver Anexo 3.**

B. Determinación del avalúo individual de la construcción

- Avalúo de las Construcciones Cubiertas. - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vccb = Sc x Au x Pcc$$

Donde:

Vccb = Avalúo de la construcción cubierta
Sc = Área de la construcción en m²
Au = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)
Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)



Ordenanza GADMM #002-2023

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B (**Ver Anexo 3**) de la presente Ordenanza.

2. Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vcab = Sa \times AuH \times Pca$$

Donde:

Vcab = Avalúo de la construcción abierta

Sa = Área de la construcción en m²

AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I

Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla I (**Ver Anexo 2**) de la presente Ordenanza.

3. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$Vadi = Val \times N \times Pcad$$

Donde:

Vadi = Avalúo del adicional constructivo

Val = Valor del adicional constructivo, Tabla K

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

Pcad = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales, Tabla I. **Ver Anexo 3.**

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K (**Ver Anexo 3**) de la presente Ordenanza.

C. Avalúo de los predios urbanos

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:
 - a. El valor del lote o terreno;
 - b. El valor de la construcción o construcciones; y
 - c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vt = As + Ac + Aadi$$

Donde:

Vt = Avalúo del predio urbano

As = Valor del terreno

Ac = Valor de la construcción (cubierta-abierta)

Aadi = Valor de los adicionales constructivos al predio

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:


Ordenanza GADMM #002-2023

$$V_{phv} = Ag + Aace + Aad$$

Donde:

V_{phv} = Avalúo del predio en propiedad horizontal

Ag = Valor del terreno (privado + terreno comunal)

Aace = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)

Aad = Valor de los adicionales constructivos

Para fines de avalúos no se considerarán como edificación las obras correspondientes a movimientos de tierras, excavación y cimentación de la edificación no terminada, salvo el caso de aquellos que tengan aprobado la Inspección Final y/o Autorización de Venta cuando se trate de Urbanizaciones.

Art. 16. 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. 17. EL VALOR DEL SUELO RURAL. - Para establecer el precio unitario del suelo rural se considera el método comparativo que parte del criterio básico de que zonas que tienen similares condiciones urbanas (zonas homogéneas), alcanzarán igualmente precios similares en el mercado. Para esto se realiza el siguiente proceso:

A. Determinación de zonas homogéneas

Para determinar las zonas homogéneas se realizará una investigación en las áreas técnicas vinculadas con la gestión y administración del territorio del GADM, a fin de obtener información referente a las Variables del Estudio, que dispone el asentamiento rural, y que serán graficadas en los planos temáticos.

B. Estudio de mercado inmobiliario

Para realizar el estudio de mercado Inmobiliario se recopiló información de transacciones inmobiliarias de compraventa efectivas realizadas en los últimos 24 meses en el área rural del GADM de Milagro, esta información fue provista por el Registro de Propiedad de Milagro.

Se realizó también la investigación de propiedades que se encuentran en venta a fecha en el área urbana de Milagro. Procesada la información se obtuvieron 343 puntos de investigación de precios distribuidos de manera homogénea en la zona rural de Milagro.

C. Plano de valor del suelo

Con el resultado del análisis de los datos de precios de mercado, se obtienen los valores base para zona homogénea. **Ver Anexo 2.**

D. Valor individual del suelo o individualización del predio

Para poder determinar el valor individual de un predio se considerará el valor base de la zona homogénea en el que se encuentra el predio y se le aplican los respectivos factores de corrección de acuerdo con las características físicas, geométricas y de accesibilidad a servicios básicos. Ver Anexo (tablas de factores)

Para el cálculo del valor individual del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_t = V_d \times A \times F_c$$

**Ordenanza GADMM #002-2023**

En donde:

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor del suelo;

A = Área del terreno

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Art. 18. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón San Francisco de Milagro, está obligada a inscribirlos en el Registro de la Propiedad del cantón.

Únicamente para los casos que se detallan a continuación, el o los propietarios, o su representante con la respectiva autorización notariada, deberá adjuntar el levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado, firmado por el o los propietarios y el responsable técnico del mismo, el mismo que será validado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84 (para predios con superficies mayores a 1.000m²), planimetría y altimetría, detalles de linderos, mensuras, superficie y elementos físicos que existan en el lote; cuya responsabilidad técnica recaerá en el profesional técnico que la suscribe. Además de un registro fotográfico, donde se aprecien las coordenadas, de los hitos que delimitan al predio en los casos cuyos colindantes se encuentren vacíos:

1. Cuando en las escrituras de cualquier título traslativo de dominio, se describan errores en linderos, mensuras, cabidas.
2. Cuando los predios situados a las orillas de ríos, esteros, canales hayan sufrido reducción o aumento de área, por efectos causados por la naturaleza.
3. Cuando el municipio de San Francisco de Milagro lo requiera por aspectos eminentemente técnicos.
4. El municipio se reserva el derecho de solicitar información adicional si fuese necesario.

Lo anterior también será aplicable para los casos de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se asignará la correspondiente identificación catastral para efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, dicha identificación será única e irrepetible. Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón San Francisco de Milagro, se procederá al ingreso en el Sistema de Catastro según la ubicación, linderos, mensuras y superficie detalladas en el plano aprobado por los Jueces de la materia dentro del determinado proceso, posteriormente deberá realizar la Validación del Levantamiento Topográfico presentado por el o los propietarios.

Art. 19. PRESCRIPCIONES ADQUISITIVAS DE DOMINIO. - En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio, en las Sentencias de Prescripción Adquisitiva de Dominio o detalladas en el levantamiento planimétrico que se va a catastrar, demuestren que los predios se superponen parcial o totalmente con uno o varios predios con título de dominio, se hará constar tal observación en el certificado de avalúas e informes para realizar el catastro.

No se expedirán actos administrativos posteriores relativos a las áreas sobrepuestas de dichos predios, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de las respectivas áreas de los predios sobrepuestos. Por ende, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, expedirá actos administrativos únicamente sobre las áreas de los predios en las que no exista ningún tipo de conflicto de propiedad o posesión. Se exceptúan los actos administrativos que, en razón de su interés social o utilidad pública, se expidan por la autoridad competente, con la finalidad de concretar un proceso expropiatorio o imposición de servidumbres reales.



Ordenanza GADMM #002-2023

CAPÍTULO V
DEL PROCESO TRIBUTARIO E IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL

Art. 20. 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. 21. OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

Art. 23. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en el Cantón.

Art. 24. 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. 25. 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. 26. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata; y
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 27. 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; y
2. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos del Cantón.



Ordenanza GADMM #002-2023

Art. 28. IMPUESTO PREDIAL URBANO Y 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 cinco por mil (5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Art. 29. TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL. - 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 en el año siguiente según el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2024 – 2025 será la siguiente:

BIENIO 2024 - 2025				
RANGO DE AVALÚOS			TARIFA POR MIL	PORCENTAJE
0	a	25.000,00	0,75	0,00075
25.000,01	a	50.000,00	0,85	0,00085
50.000,01	a	100.000,00	0,95	0,00095
100.000,01	a	500.000,00	1,10	0,00110
500.000,01	en adelante		1,20	0,00120

La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2024 – 2025 será la siguiente:

BIENIO 2024 - 2025				
RANGO DE AVALÚOS			TARIFA POR MIL	PORCENTAJE
0	a	USD. 6.900,00	0	0,0000
USD. 6.900,01	a	USD. 25.000,00	1,70	0,0017
USD. 25.000,01	a	USD. 50.000,00	1,80	0,0018
USD. 50.000,01	a	USD. 100.000,00	1,90	0,0019
USD. 100.000,01	a	USD. 250.000,00	2,00	0,0020
USD. 250.000,01	a	USD. 500.000,00	2,10	0,0021
USD. 500.000,01	a	USD. 1'000.000,00	2,20	0,0022
USD. 1'000.000,01	en adelante		2,50	0,0025

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

Art. 30. TRIBUTOS ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano y rural, se cobrará los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio anual es de USD. 1,00 por cada unidad Predial.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

Art. 31. PREDIOS RURALES EXENTOS DEL IMPUESTO PREDIAL. – Conforme lo establecido en el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas.

Art. 32. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Mediante Oficio Nro. GADMM-GADMM-2023-0061-O de fecha 20 de junio de 2023, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro solicita al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la información de los sectores censales del cantón Milagro, oficio que fue atendido con el Oficio Nro. INEC-INEC-2023-0489-O mediante el cual se remite el link de la información cartográfica del pre-censo cerrado a diciembre de 2021. https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Geografia_Estadistica/Micrositio_geoportaldescargas.html

Teniendo en cuenta que la información censal proporcionada por el INEC incluye puntos de levantamiento de datos de viviendas, esta se utiliza para realizar análisis destinados a identificar los solares no edificados.

Art. 33. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 34. 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 VI EMISIÓN DE TÍTULOS Y PAGO

Art. 35. EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y 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. 36. 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.



Ordenanza GADMM #002-2023

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10,00%
Del 16 al 31 de enero	9,00%
Del 1 al 15 de febrero	8,00%
Del 16 al 28 de febrero	7,00%
Del 1 al 15 de marzo	6,00%
Del 16 al 31 de marzo	5,00%
Del 1 al 15 de abril	4,00%
Del 16 al 30 de abril	3,00%
Del 1 al 15 de mayo	3,00%
Del 16 al 31 de mayo	2,00%
Del 1 al 15 de junio	2,00%
Del 16 al 30 de junio	1,00%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 37. 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 VII

EXENCIONES, DEDUCCIONES, ESTIMULOS TRIBUTARIOS, INTERESES Y LIQUIDACION

Art. 38. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director (a) Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la SBU (Salario Básico Unificado 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 SBU del año anterior.

Art. 39. PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Acorde al artículo 520 del COOTAD, están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- 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;

**Ordenanza GADMM #002-2023**

- 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. 40. 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 (3) 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; y
 - 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento (20%) del valor de un (1) 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. 41. 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



Ordenanza GADMM #002-2023

(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. 42. ESTIMULOS TRIBUTARIOS. - En Aplicación del Art. 498 del COOTAD y con el objeto de fomentar el desarrollo de actividades agro-productivas del cantón, se considerarán las deducciones tributarias por concepto de impuesto predial urbano a los propietarios de lotes ubicados que a pesar de estar ubicados dentro de los límites urbanos determinados por la ley y legislación local vigente, con superficies superiores a 0,10 hectáreas que posean vocación agrícola y se encuentren en producción ya sea agrícola, forestal, ganadera, pecuaria, avícola y acuícola, acorde a lo detallado a continuación:

TABLA DE DEDUCCIONES TRIBUTARIAS PARA LOTES URBANOS CON VOCACIÓN AGRÍCOLA Y EN ESTADO DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA/AGROPECUARIA

Área	Deducción Tributaria por vocación Agrícola - Turística	Deducción Adicional por producción Agrícola/Agropecuaria
Lotes mayores a 1.000 metros cuadrados	25% del valor emitido por concepto de impuesto predial	25% del valor emitido por concepto de impuesto predial

Art. 43. 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 (a) 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. 44. SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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 urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 45. 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. 46. 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. 47. LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados 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.

**Ordenanza GADMM #002-2023**

CAPÍTULO VIII RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 48. IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO. - Dentro del término de treinta días (30) 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. 49. 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. 50. 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. 51. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La dependencia de Avalúos, Catastros y Registros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - 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 Urbana cada bienio o de forma permanente, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - 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.

TERCERA. - Los lotes rurales que de acuerdo a la "Ordenanza que pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 – 2025 y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 – 2033 del cantón San Francisco de Milagro", fueron incorporados al área urbana, una vez habiendo transcurridos los dos (2) años mediante el cual cancelaban los impuestos prediales como rurales, según la disposición transitoria de la "ORDENANZA DE CATASTRO APROBACIÓN DEL PLANO VALOR DEL SUELO URBANO, LOS PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO Y REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL BIENIO 2022 -2023", ingresarán con identificación predial y código catastral urbano, aplicando a los lotes con una superficie superior a un mil metros cuadrados (1.000 m²) las deducciones tributarias contempladas en el artículo 42 de la presente ordenanza.

CUARTA. - Los bienes inmuebles que se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, pero la información catastral no ha sido actualizada, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, deberá realizar las actualizaciones en sus registros desde el año de la transferencia realizada al nuevo propietario.



Ordenanza GADMM #002-2023

QUINTA. - 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.

SEXTA. - 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 y rurales en el bienio 2024 – 2025.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Todo cambio en el avalúo de una propiedad que se produzca durante el presente bienio, generará efectos tributarios respecto del Impuesto Predial, a partir del año siguiente al de su cambio, en razón de la emisión de los títulos de crédito para ese ejercicio económico.

Dada y firmada en la sala de sesiones de la casa municipal, a los veintidós días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
PEDRO ENRIQUE
SOLINES CHACÓN

Abg. Pedro Solines Chacón,
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO**



Firmado electrónicamente por:
ANGEL BOLIVAR
BASANTES MORALES

Abg. Ángel Basantes Morales,
**SECRETARIO DEL CONCEJO
Y GENERAL**

CERTIFICO.- Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2024 -2025", fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Francisco de Milagro, en sesión ordinaria del 20 de diciembre del 2023 y en sesión extraordinaria del 22 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 22 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:
ANGEL BOLIVAR
BASANTES MORALES

Abg. Ángel Basantes Morales,
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 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2024 -2025"; 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, 22 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
PEDRO ENRIQUE
SOLINES CHACÓN

Abg. Pedro Solines Chacón,
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

**Ordenanza GADMM #002-2023**

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 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, el Abg. Pedro Solines Chacón, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintidós días del mes de diciembre del 2023. LO CERTIFICO.

Milagro, 22 de diciembre del 2023

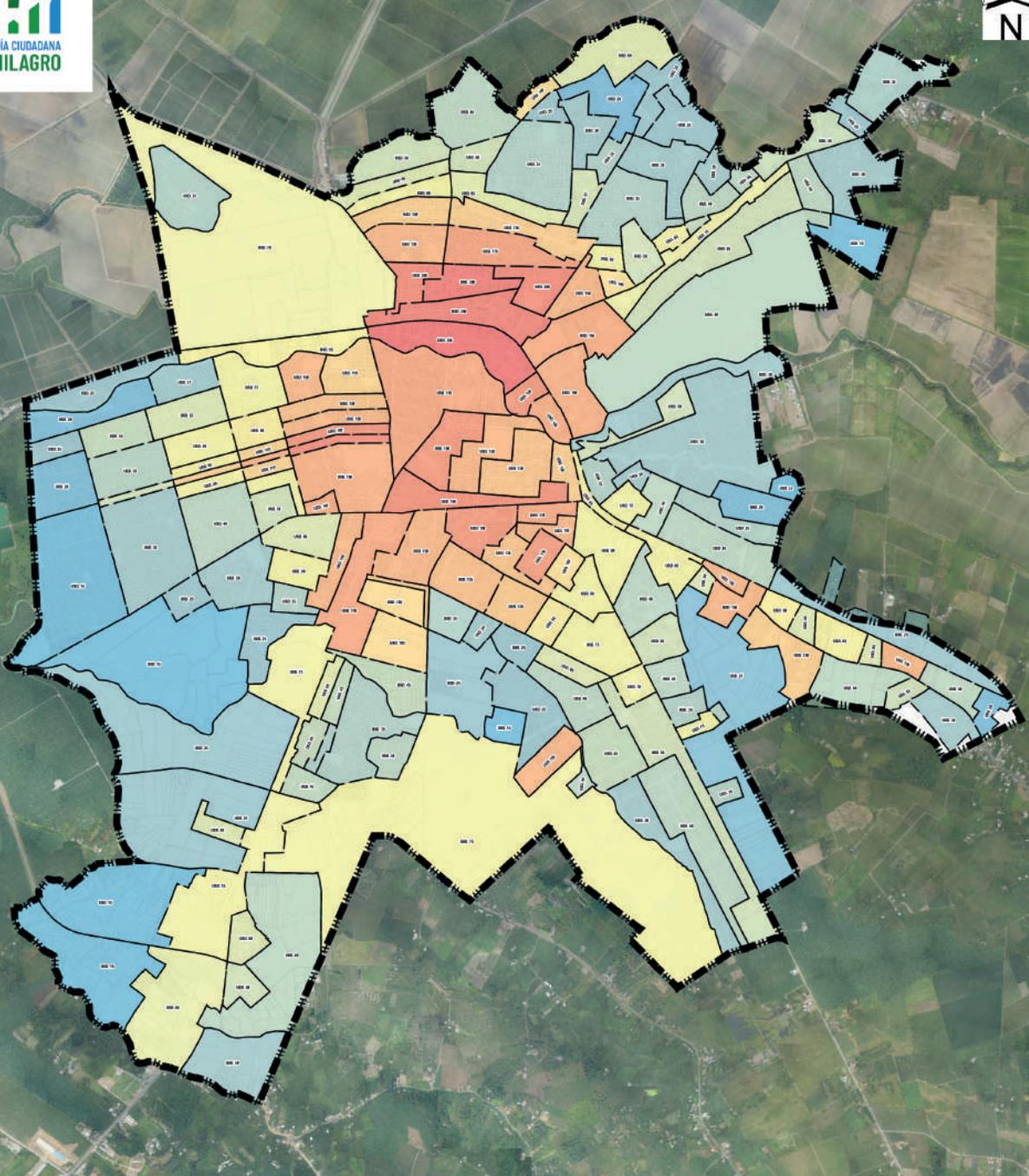


Hecho electrónicamente por:
ANGEL BOLIVAR
BASANTES MORALES

Abg. Angel Basantes Morales,
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

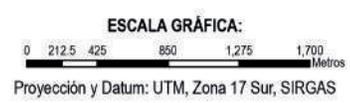
ANEXO 1

PLANO DE VALORES BASE POR M² DEL SUELO PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO



SIMBOLOGÍA											
VALOR SUELO	22	30	40	50	65	80	100	125	160	178	250
	15	23	32	43	51	68	85	105	130	165	180
	20	25	35	45	55	70	90	110	135	170	190
	21	27	39	48	60	75	95	120	150	175	200

CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DEL BIENIO 2024 – 2025

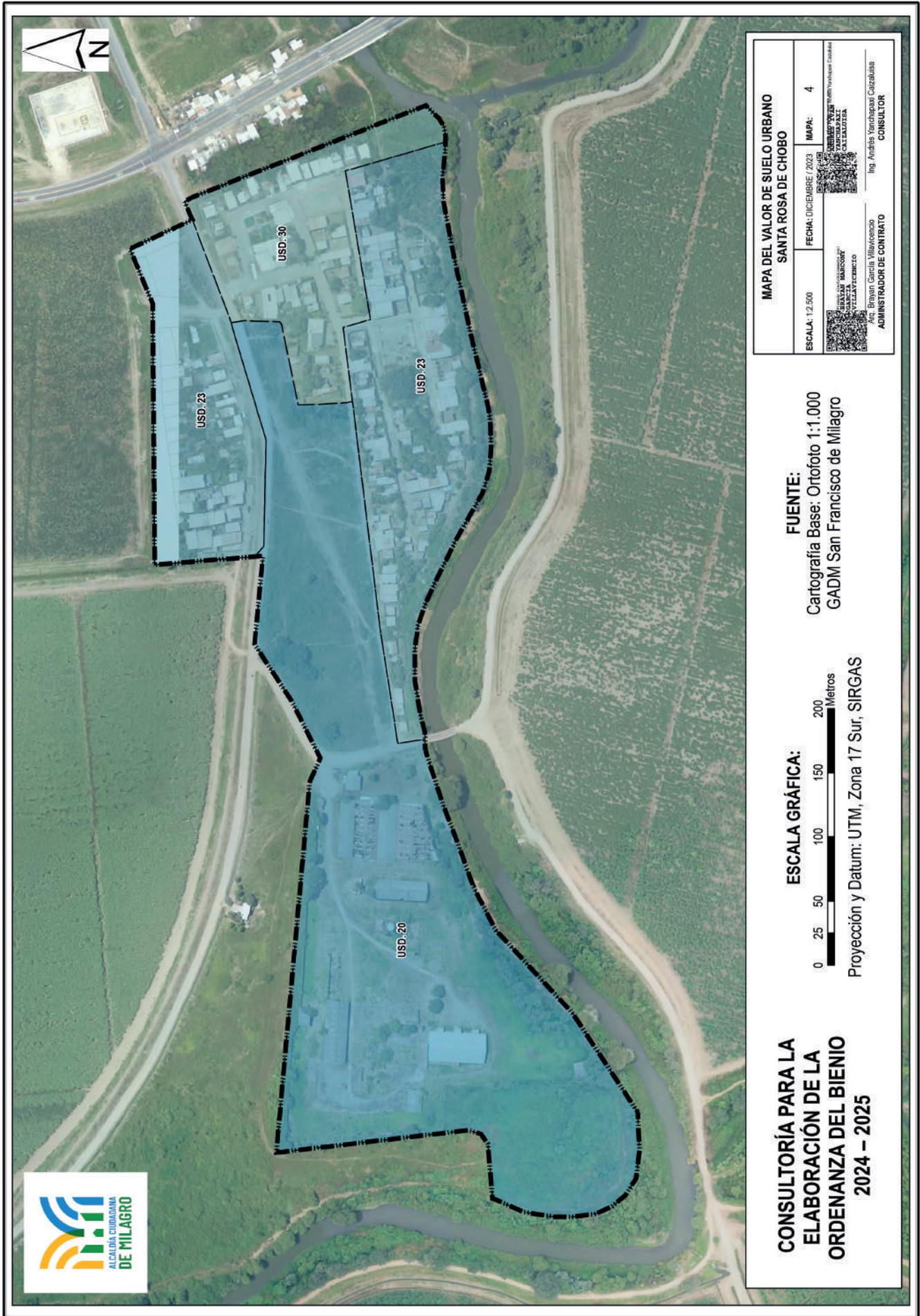


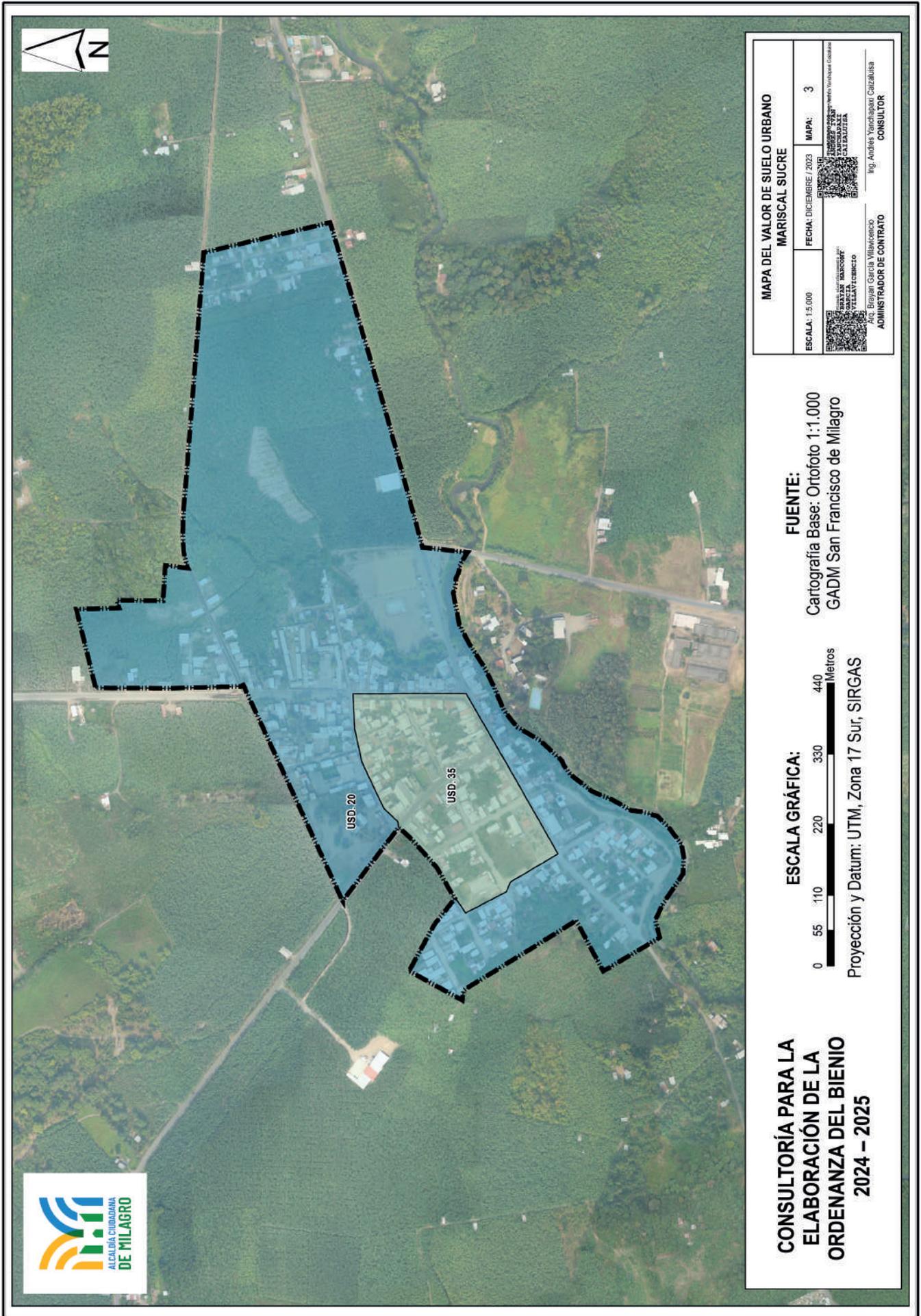
FUENTE:
 Cartografía Base: Ortofoto 1:1.000
 GADM San Francisco de Milagro

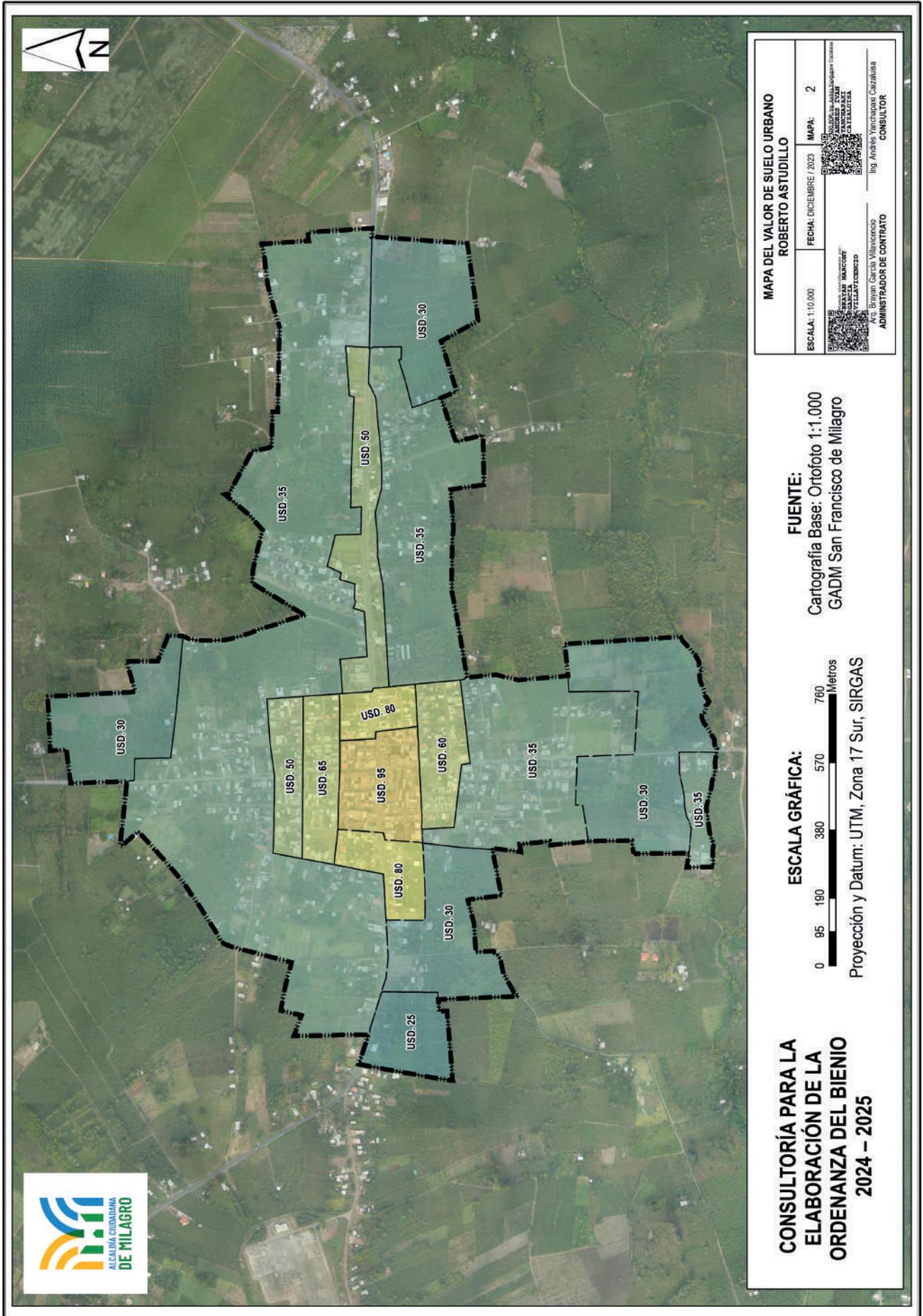
MAPA DEL VALOR DE SUELO URBANO MILAGRO CABECERA CANTONAL

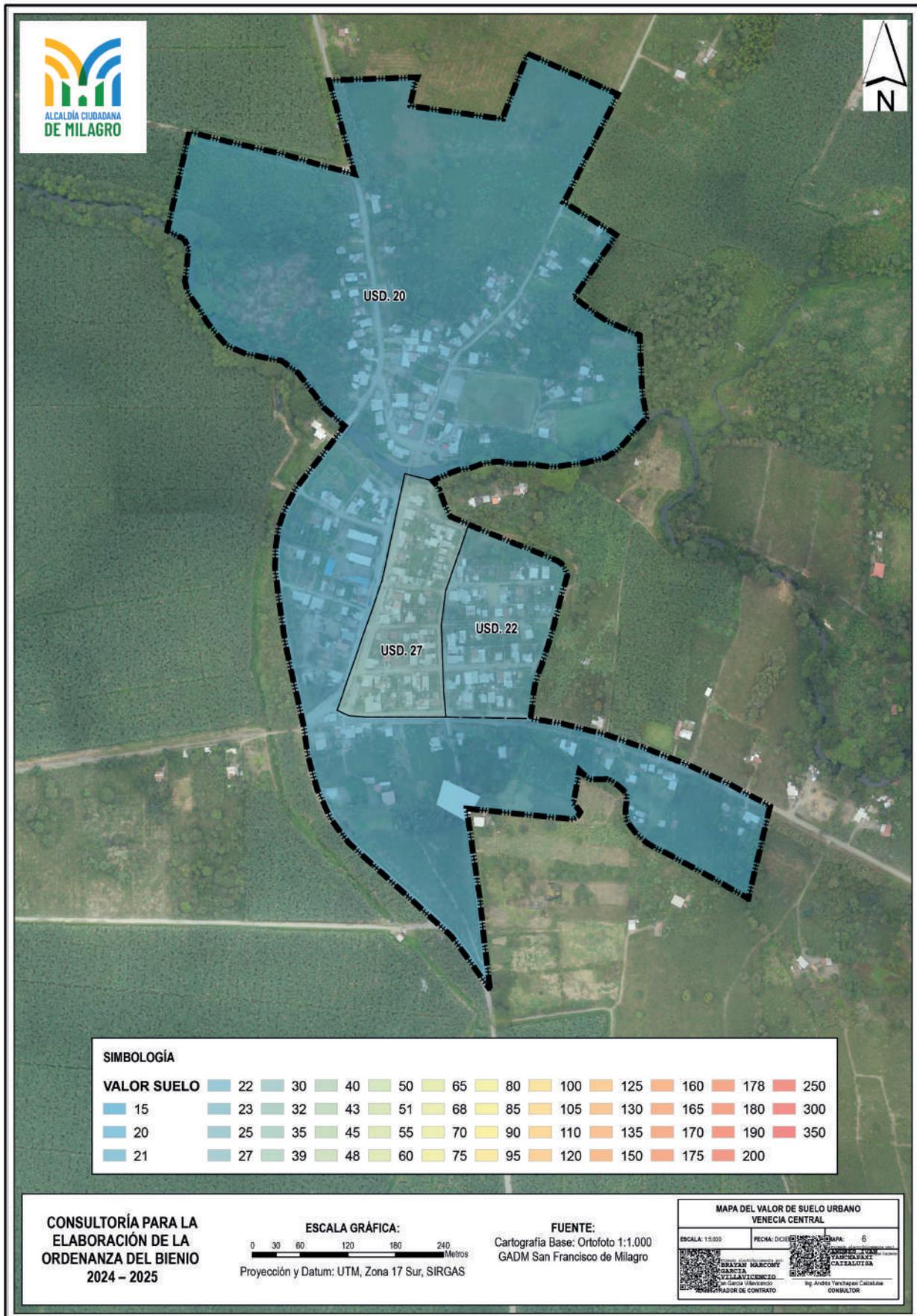
ESCALA: 1:25.000 FECHA: DICIEMBRE 2023 HOJA: 1

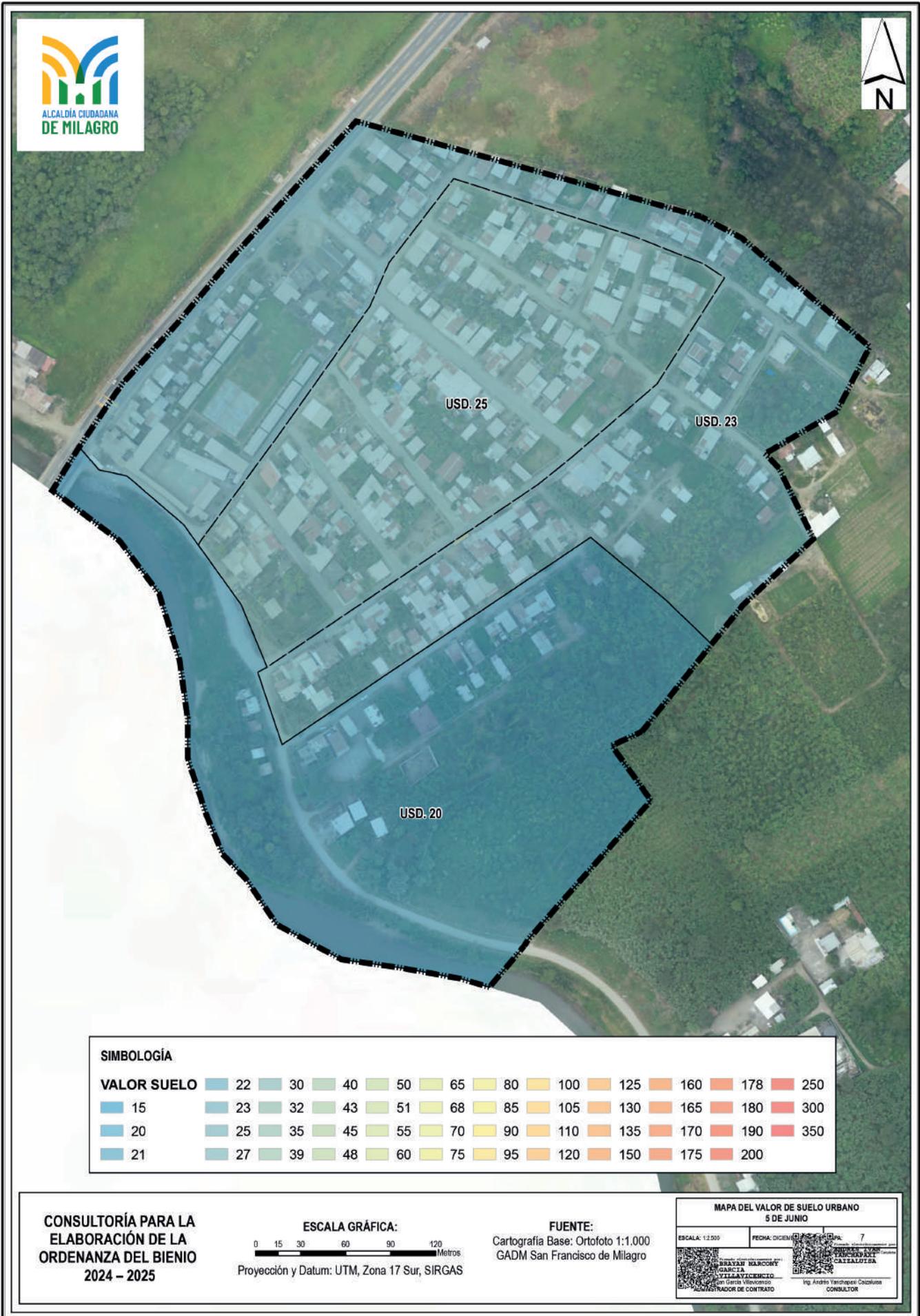
<p>BRAYAN HARCORY GUARCA INGENIERO CIVIL INGENIERO EN SISTEMAS DE INGENIERÍA</p>	<p>ANDRÉS VINCIGUAS CATALUZE INGENIERO CIVIL CONSULTOR</p>
--	--







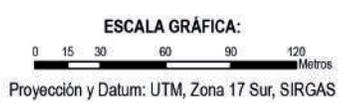




SIMBOLOGÍA

VALOR SUELO	15	20	21	22	23	25	27	30	32	35	39	40	43	45	48	50	51	55	60	65	68	70	75	80	85	90	95	100	105	110	120	125	130	135	150	160	165	170	175	180	185	190	195	200	210	220	230	240	250	300	350
--------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DEL BIENIO 2024 – 2025



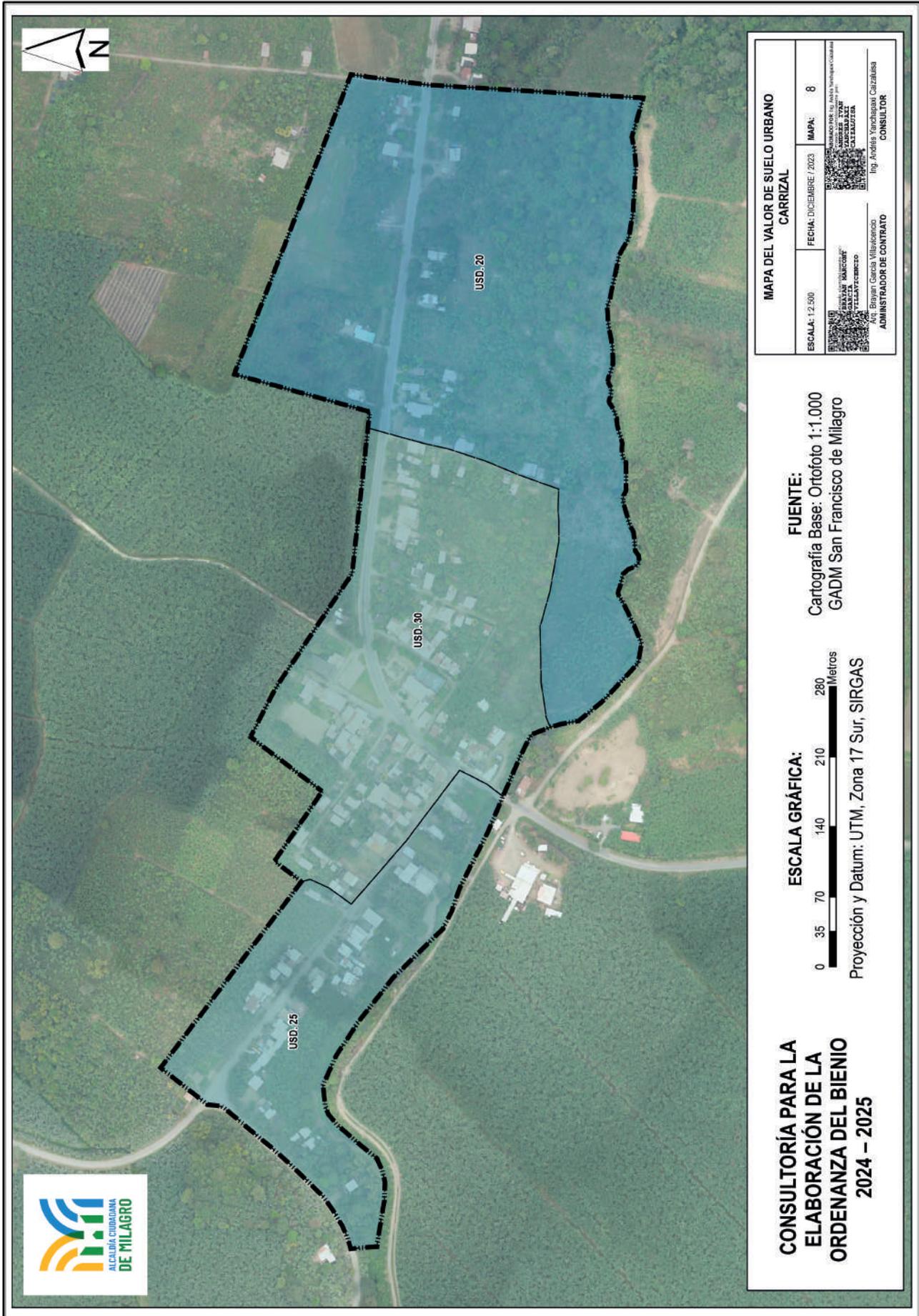
FUENTE:
Cartografía Base: Ortofoto 1:1.000
GADM San Francisco de Milagro

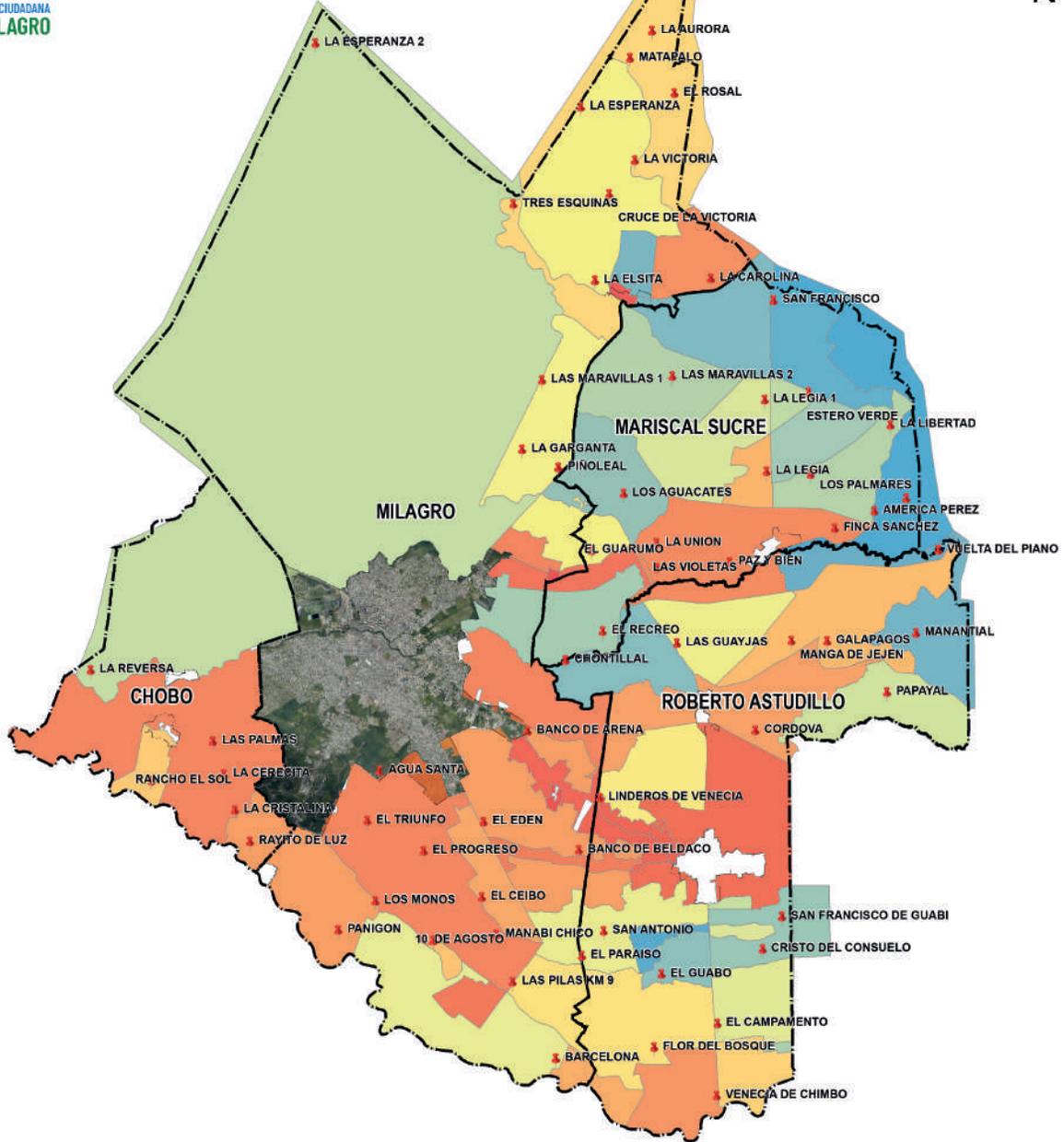
MAPA DEL VALOR DE SUELO URBANO 5 DE JUNIO

ESCALA: 1:2.000 FECHA: DICIEMBRE 2023 FOLIO: 7

BRAHIM MARCOMY GARCÍA
 VILLAVICENCIO
 San Gabriel Milagro
 ADMINISTRADOR DE CONTRATO

ANDRÉS VILLALBA CALZADILLA
 CONSULTOR

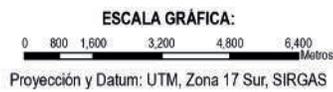




SIMBOLOGÍA

VALOR X HA	14022	17298	18861	20000	22040	27250	31237	35000	45000	77247
	8419	14427	17478	18894	20141	22192	27705	31658	36171	48815
	11404	15000	17956	19046	20179	23186	28493	31751	39878	50000
	11614	16388	18132	19067	21142	25000	30000	32732	42742	53228
	12000	17082	18483	19238	21229	25582	30211	33163	43244	55000

CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DEL BIENIO 2024 - 2025



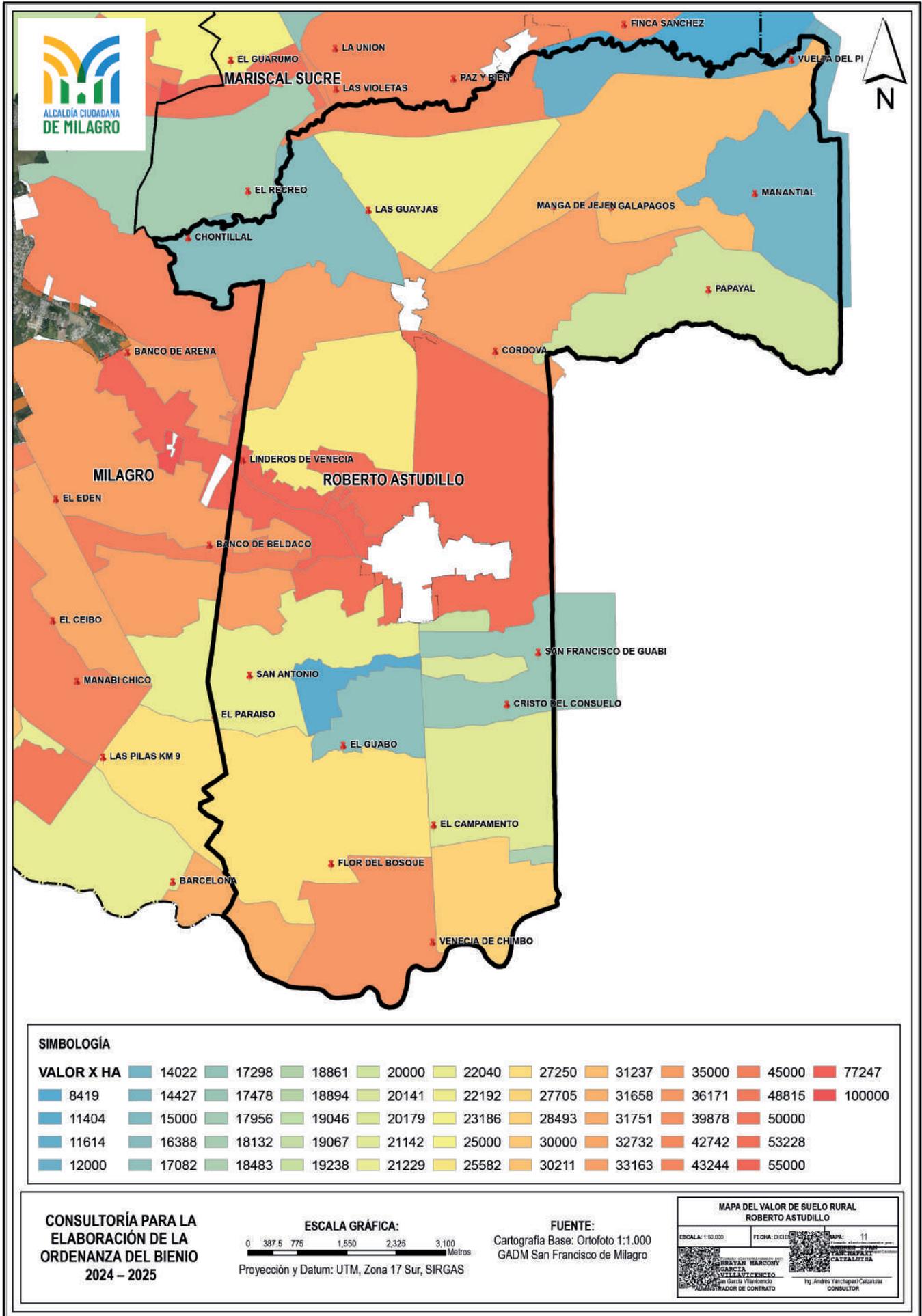
FUENTE:
Cartografía Base: Ortofoto 1:1,000
GADM San Francisco de Milagro

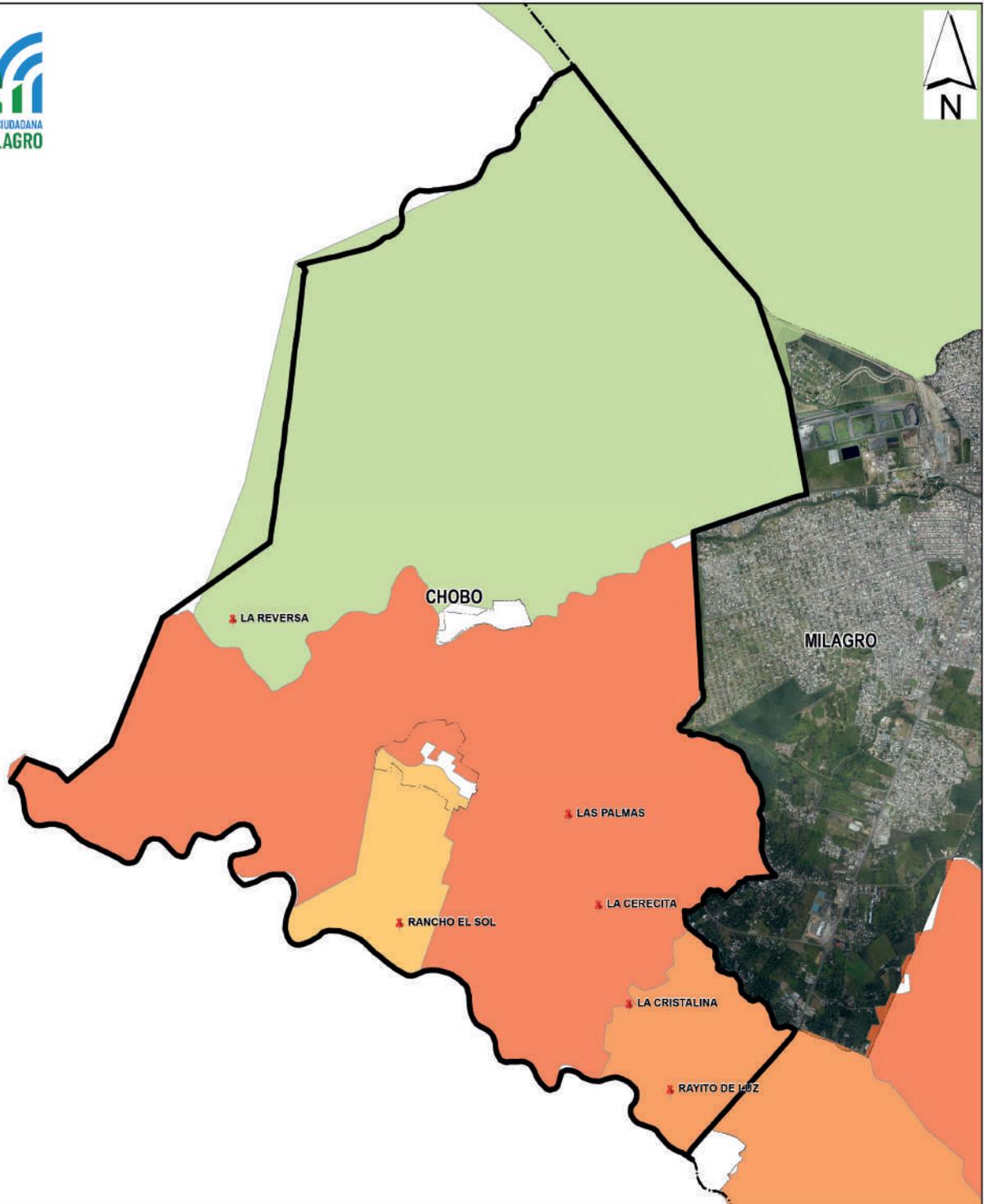
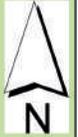
MAPA DEL VALOR DE SUELO RURAL

ESCALA: 1:100.000 FECHA: 01/12/2023 MAPA: 9

Elaborado por: **DRAYAN HANCONT**
 PARRA
 VILLAVIEJA
 CATEAULTZGA

Ing. Andrés Vanchagas Cazaubá
 CONSULTOR

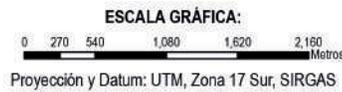




SIMBOLOGÍA

VALOR X HA	14022	17298	18861	20000	22040	27250	31237	35000	45000	77247
	8419	14427	17478	18894	20141	22192	27705	31658	36171	48815
	11404	15000	17956	19046	20179	23186	28493	31751	39878	50000
	11614	16388	18132	19067	21142	25000	30000	32732	42742	53228
	12000	17082	18483	19238	21229	25582	30211	33163	43244	55000

CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA ORDENANZA DEL BIENIO 2024 – 2025



FUENTE:
Cartografía Base: Ortofoto 1:1.000
GADM San Francisco de Milagro

MAPA DEL VALOR DE SUELO RURAL CHOBO

ESCALA: 1:50.000 FECHA: DICIEMBRE 2023 HOJA: 12

ANEXO 2

**FACTORES DE CORRECCIÓN
DEL SUELO URBANO**

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios.

1. GEOMÉTRICOS

1.1. Factor frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

- Lotes con un (1) frente

$$Ff = (Fa / Ft) ^ 0,25$$

Donde:

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a evaluar

Ft = Frente del lote tipo

0,25 = Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0,5 Ft < Fa < 2 Ft**.

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a evaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

- Lotes con dos (2) o más frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos (2).

$$F \text{ relativo} = (f1 + f2 + f3 + \dots fn) / 2$$

Donde:

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2, ... n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.2. Factor fondo o profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Cálculo de fondo relativo

$$Fr = S / f$$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica

f = frente del predio a evaluar

- Cálculo del factor fondo, a partir de la siguiente expresión

$$Fp = (Ft / Fa) ^ 0,50$$

Donde:

Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50 = Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo:
0,5 Ft < Fa < 2 Ft.

1.3. Factor tamaño (Fta)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor	Tamaño Menor	Factor
1 – 2 veces	1,00	0,09 veces o menos	1,20
3 – 4 veces	0,90	0,10 – 0,25 veces	1,15
5 – 9 veces	0,85	0,26– 0,5 veces	1,10
10 veces o más	0,80	0,5 - 1 veces	1,00

El factor de tamaño, se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión:
0,8 Ft < Fa < 1,2 Ft.

Donde:

Fta = Factor tamaño

2. TOPOGRAFÍA

El factor de modificación por la topografía del terreno, se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

3. SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de basura	Cobertura	Factor de corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100,00%	1,00
	X	X	X	X		90,00%	0,95
	X	X	X			80,00%	0,90
	X	X				70,00%	0,85
	X					60,00%	0,80
						60,00%	0,80

3.1. Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$$

Donde:

F_c = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

F_f = Factor frente

F_p = Factor fondo o profundidad

F_{ta} = Factor tamaño o superficie

F_t = Factor topografía

F_{sb} = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 1,20 del valor base.

ANEXO 3

**FACTORES DE CORRECCIÓN
DEL SUELO RURAL**

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: tamaño, pendiente, accesibilidad, agua, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, riego y uso.

1. FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.1. Factor Tamaño (Fta)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

RANGO O TAMAÑO EN HECTÁREAS	FACTOR	RANGO O TAMAÑO EN HECTÁREAS	FACTOR
0 a 500	1,85	50.000 a 100.000	1,00
500 a 1.000	1,65	100.000 a 250.000	0,95
1.000 a 2.500	1,45	250.000 a 500.000	0,90
2.500 a 5.000	1,25	500.000 a 1'000.000	0,85
5.000 a 10.000	1,15	1'000.000 a 5'000.000	0,80
10.000 a 50.000	1,10	5'000.000 o más	0,75

1.2. Factor pendiente (Fp)

Para determinar el factor de pendiente este dependerá del porcentaje de pendiente en donde se encuentre el predio. Los factores a aplicar son los siguientes:

PENDIENTE	FACTOR
Plana (0%-2%)	1,20
Muy Suave (2% - 5%)	1,15
Suave o Ligera (5%-12%)	1,10
Media (12%- 25%)	0,90
Media a Fuerte (25% - 40%)	0,70
Fuerte (40% - 70%)	0,50
No Aplica	1,00

1.3. Factor Accesibilidad (Fac)

Para determinar el factor de accesibilidad dependerá del material de la vía al que el predio tenga acceso. Los factores a aplicar son los siguientes:

RANGO O TAMAÑO EN HECTÁREAS	FACTOR	RANGO O TAMAÑO EN HECTÁREAS	FACTOR	RANGO O TAMAÑO EN HECTÁREAS	FACTOR
No Tiene	1,00	Carretera de segundo orden	0,95	Carretera de segundo orden	0,95
Autopista	1,10	Carretera de tercer orden	0,90	Carretera de tercer orden	1,00
Avenida	1,10	Camino de Herradura	0,90	Camino de Herradura	1,00
Calle	1,05	Escalinata	1,00	Escalinata	1,00
Callejon	0,95	Pasaje	0,95	Pasaje	1,00
Carretera de pimer orden	1,00	Peatonal	0,95	Peatonal	1,00

1.4. Factor agua (Fag)

Para determinar el factor de agua dependerá de la procedencia al acceso de agua al que el predio disponga. Los factores a aplicar son los siguientes:

AGUA	FACTOR
Red	1,10
Tanquero	1,00
Pozo	0,95
De río, vertiente, asequia	0,90
Agua lluvia	0,90
No tiene	0,90

1.5. Factor drenaje (Fag x Fdr)

Para determinar el factor de drenaje dependerá de tipo de drenaje que el suelo tenga en donde el predio se localice. Los factores a aplicar son los siguientes:

DRENAJE	FACTOR
Bueno	1,00
Moderado	0,90
Mal drenado	0,80

1.6. Factor Alcantarillado (Fal)

Para determinar el factor de alcantarillado dependerá de tipo de sistemas de alcantarillado o saneamiento que posee el predio. Los factores a aplicar son los siguientes:

ALCANTARILLADO	FACTOR
Red	1,10
Pozo ciego	1,00
Pozo septico	1,00
No tiene	0,90

1.7. Factor Energía eléctrica (Fen)

Para determinar el factor de energía eléctrica dependerá de las fuentes de energía eléctrica que tenga el predio. Los factores a aplicar son los siguientes:

ENERGÍA ELÉCTRICA	FACTOR
No tiene	0,95
Red Publica	1,00
Panel solar	1,00
Otro	0,95

1.8. Factor Riego (Fri)

Para determinar el factor dependerá del riego en el contexto de la agricultura o el manejo de la tierra que tenga el predio. Los factores a aplicar son los siguientes:

RIEGO	FACTOR
Con accesibilidad a riego	1,05
Riego mas del 50%	0,95
Riego menos del 50%	0,93
Sin riego	1,00

1.9. Factor Uso (Fus)

Para determinar el factor dependerá de los usos de la tierra. Los factores a aplicar son los siguientes:

USO	FACTOR	USO	FACTOR	USO	FACTOR
Habitacional	1,00	Religioso	1,00	Financiero	1,00
Comercial	1,10	Administracion Publica	1,00	Forestal	0,85
Industrial	1,10	Transporte	1,00	Hidrocarburos	1,10
Servicios	1,00	Especial	1,00	Industrial	1,10
Preservacion Patrimonial	1,00	Seguridad	1,00	Institucion Privada	1,00
Proteccion Ecologica	0,85	Infraestructura	1,00	Institucion Publica	1,00
Recurso Natural	0,85	Hospedaje	1,10	Servicio Especial	1,00
Agropecuario	1,00	Sin uso	1,00	Turismo	1,10
Educacional	1,00	Casa Comunal	1,00	Otros	1,00
Cultural	1,00	Comercial y Residencial	1,00	Comercial y Servicios	1,10
Salud	1,00	Conservacion	0,85	Deportes	1,00
Asistencia Social	1,00	Diplomatico	0,95	Portuario	1,00
Recreacion y deportes	1,00	Espacio Publico	1,00		

1.7. Factor de Corrección del suelo (Fc)

La formula matemática para este factor total será:

$$F_c = F_{ta} * F_p * F_{ac} * F_{ag} * F_{dr} * F_{al} * F_{en} * F_{ri} * F_{us}$$

Donde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo

Fta = Factor tamaño o superficie

Fp = Factor pendiente

Fac = Factor accesibilidad

Fag = Factor agua

Fdr = Factor drenaje

Fal = Factor alcantarillado

Fen = Factor anergia eléctrica

Fri = Factor riego

Fus = Factor uso

ANEXO 4

**VALORACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE
CONSTRUCCIÓN**

Tabla A
Categorías de la Construcción

1 a 2	Mínima	2	0
3 a 6	Popular	6	A
7 a 10	Económica	10	B
11 a 18	Normal	18	C
19 a 25	Primera	25	D
26 a 28	Lujo	28	E

DENOMINACIÓN	FACTOR DE CORRECCIÓN	DESCRIPCIÓN
Sensibilidad 1	0.6	Unidad constructiva con puntaje comprendido entre 1-2, ubicado en Humedal con características en muy mal estado
Sensibilidad 2	0.7	Unidad constructiva con puntaje comprendido entre 1-2, ubicado en Humedal con características en mal estado

PAREDES		CUBIERTAS		MARCOS DE VENTANAS		PUERTAS	
UNIDAD	MATERIAL	UNIDAD	MATERIAL	UNIDAD	MATERIAL	UNIDAD	MATERIAL
m ²	Hormigón arquitectónico	m ²	Policarbonato/ acrílico	m ²	Madera tratada especial	u	MDF
m ²	Piel de vidrio (laminado y reflectivo)	m ²	Cerámica alto tráfico	m ²	Aluminio anodizado	u	Madera maciza
m ²	Hormigon armado prefabricado	m ²	Teja vidriada	m ²	Aluminio común natural	u	Madera con hierro
m ²	Espacato/mármol / Piedra importada	m ²	Tejuelo	m ²	PVC	u	Madera con vidrio
m ²	Alucubon	m ²	Teja común	m ²	Madera tratada (lacada o pintada)	m ²	Hierro/puerta enrollable
m ²	Fachaleta/cerámica	m ²	Teja industrial	m ²	Hierro/ventana enrollable	u	Aluminio y vidrio
m ²	Caña guadua o bambú	m ²	Teja asfáltica	m ²	Madera ordinaria	u	Madera ordinaria
m ²	Madera tratada	m ²	Lámina impermeabilizante	-	No tiene	m ²	Malla galvanizada
m ²	Grafiado/estucado	m ²	Gress	VIDRIOS		m ²	Caña
m ²	Enlucido y pintado	m ²	Steel panel	UNIDAD	MATERIAL	m ²	Tol y vidrio
m ²	Enlucido sin pintura	m ²	Asbesto cemento	m ²	Laminado polarizado reflectivo	m	Malla
m ²	Sin enlucido con pintura	m ²	Galvalumen	m ²	Bronce color / vitrales	-	No tiene
m ²	Steel panel	m ²	Zinc	m ²	Claro		
m ²	Madera ordinaria	m ²	Cady o paja	m ²	Catedral		
m ²	Ladrillo	m ²	Plástico o polietileno	m ²	Malla		
m ²	Bloque	-	No tiene (solo losa)	-	No tiene		
-	No tiene o mampostería sin enlucir						

Tabla B
Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías / Categorías

DESCRIPCIÓN		1 - 3 PISOS								4 - 5 PISOS									
		A		B		C		D		E		B		C		D		E	
		UNI/ PH	UNI/ PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/ PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	139,00	234,00	403,00	407,00	524,00	529,00	700,00	713,00	226,00	420,00	421,00	579,00	579,00	727,00	736,00			
	METÁLICO	140,00	220,00	380,00	383,00	564,00	570,00	727,00	740,00	222,00	395,00	396,00	597,00	597,00	784,00	793,00			
	"MURO PORTANTE (LADRILLO - BLOQUE)"	125,00	147,00	244,00	245,00	431,00	431,00	517,00	523,00										
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	109,00	137,00	205,00	206,00	362,00	362,00	460,00	465,00										
	MADERA	104,00	159,00	264,00	265,00	375,00	375,00	506,00	512,00										
	PIEDRA		157,00	206,00	207,00	381,00	381,00												
	CAÑA GUADÚA	103,00	125,00	161,00	161,00														
	CERCHA PORTICADA			118,00	118,00	166,00	166,00	277,00	280,00										

DESCRIPCIÓN		6 - 9 PISOS						> 10 PISOS					
		C		D		E		C		D		E	
		UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	444,00	445,00	600,00	600,00	854,00	864,00	461,00	462,00	740,00	740,00	1048,00	1060,00
	METÁLICO	407,00	408,00	645,00	645,00	913,00	923,00	454,00	455,00	788,00	788,00	1070,00	1082,00
	"MURO PORTANTE (LADRILLO - BLOQUE)"												
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)												
	MADERA												
	PIEDRA												
	CAÑA GUADÚA												
	CERCHA PORTICADA												

Tabla C

CATEGORÍA PRINCIPAL	NRO.	USO CUBIERTO	"FACTOR DE CORRECIO N"
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola	0,47
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	0,56
	3	Ingenio Azucarero	1,42
	4	Piladora	0,48
HABITACIONAL	5	Casa, Departamento	1,00
	6	"Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardianía, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto"	0,70
	7	Cuarto de Máquinas, Barbecue, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,37
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	8	"Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera"	1,54
	9	"Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua, Batería Sanitaria"	1,14
EDUCACIÓN	10	Aula, Auditorio	1,49
	11	Centro Cultural	1,09
SEGURIDAD	12	Retén Policial, UPC	1,21
	13	Reclusorio, UVC, Estación de Bomberos	1,41
SALUD	14	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínica	2,02
	15	Hospital	2,17
RELIGIOSO	16	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento	1,42
SERVICIOS FUNERARIOS	17	Cementerio, Funeraria	1,16
INDUSTRIAL	18	"Galpón Comercial, Bodega Comercial, Silo, Bodega Industrial, Nave industrial"	0,71
DEPORTIVO	19	Escenario Deportivo Cubierto	1,43
	20	Piscina Cubierta	1,94
RECREATIVO	21	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,77
HOSPEDAJE	22	Motel, Hostal	1,12
	23	Hostería, Hotel	1,37
COMERCIO	24	Almacén, Comercio Menor, Local, Lavadora de Autos	1,00
	25	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Gasolinera	1,29

Tabla D
Tabla de Coeficientes por % de edad y Estado de Conservación y Mantenimiento

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4		1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO	% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60	44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09	46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59	48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11	50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65	52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21	54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78	56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38	58<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57,00	60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63	62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
18<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29	64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96	66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85	68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36	70<x≤72	62,92	62,88	68,81	81,95
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09	72<x≤74	64,38	65,28	70,83	83,12
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84	74<x≤76	66,88	67,71	72,87	84,30
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61	76<x≤78	69,42	70,19	74,95	85,50
32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40	78<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20	80<x≤82	74,62	75,26	79,21	87,97
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03	82<x≤84	77,48	77,85	81,39	89,23
38<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87	84<x≤86	79,98	80,48	83,60	90,51
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73	86<x≤88	82,72	83,16	85,85	91,81
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61	x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Tabla E
Vida Útil y Vida Residual de las Construcciones

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Tabla F
Tabla de Coeficientes de Estado de Conservación y Mantenimiento

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Tabla I
Estado de Conservación, Usos Constructivos Abiertos, Adicionales Constructivos y Áreas Comunes

ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

Tabla J

NRO.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR
1	Piscina	m ²	USD. 375,00
2	Cisterna	m ²	USD. 232,00
3	Cancha de arcilla	m ²	USD. 37,00
4	Cancha de césped sintético	m ²	USD. 51,00
5	Cancha de encementada	m ²	USD. 57,00
6	Cancha de engramada	m ²	USD. 28,00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	USD. 564,00
8	Terraza con acabado	m ²	USD. 174,00
9	Parqueadero con acabado	m ²	USD. 53,00
10	"Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado"	m ²	USD. 224,00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	USD. 183,00
12	Mirador	m ²	USD. 226,00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	USD. 13,00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	USD. 15,00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	USD. 27,00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	USD. 35,00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	USD. 114,00
18	Lavandería - Secadero	m ²	USD. 81,00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	USD. 555,00
20	"Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos"	m ²	USD. 325,00

Tabla K

NRO.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR
1	Área verde comunal	m ²	USD. 15,00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	USD. 52,736,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	USD. 3,00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	USD. 45,00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	USD. 85,00
6	Cerramiento de hierro	m ²	USD. 74,00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	USD. 124,00
8	Cerramiento de piedra	m ²	USD. 43,00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	USD. 39,00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	USD. 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	USD. 26,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	USD. 61,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	USD. 33,00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	USD. 33,00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	USD. 24,00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	USD. 13,00
17	Cistema de hormigón armado	m ²	USD. 229,00
18	Talud	m ³	USD. 7,00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	USD. 120,00
20	Grada de ladrillo	m ²	USD. 125,00
21	Graderío	m ²	USD. 86,00
22	Muro de gaviones	m ³	USD. 83,00
23	Muro de hormigón	m ³	USD. 380,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	USD. 162,00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	USD. 90,00
26	Pavimento resistente	m ²	USD. 46,00
27	Pavimento simple	m ²	USD. 31,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	USD. 238,00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	USD. 156,00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	USD. 31,00