



# GACETA OFICIAL

ADMINISTRACIÓN  
AB. PEDRO SOLINES CHACÓN  
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO  
PERÍODO 2023 - 2027

Milagro: Juan Montalvo y Bolívar ( Esq.)

Milagro, 30 de diciembre de 2024 / N°17



Alcaldía Ciudadana de Milagro



alcaldiaciudadanamilagro



@MilagroAlcaldía

## ÍNDICE

- LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATÁSTROS 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.....Pág. 2

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

**Considerando:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que,** el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.



## Ordenanza #GADMM-09-2024

- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. - Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se

determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

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

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

#### EXPIDE:

**"LA REFORMA A LA 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 DEFINICIONES

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

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

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



Ordenanza #GADMM-09-2024

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

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

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

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

**a).- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

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

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

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

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

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



Ordenanza #GADMM-09-2024

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

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

**VER FICHA ANEXO 1**

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

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

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

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

**Art 9.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**a) El valor del suelo rural**

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

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios.

**VER ANEXO 2 QUE CORRESPONDE AL MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL**

**a.1 Para predios menores a media cuadra.** – Los predios con superficies menores a media cuadra presentan características de uso habitacional, lo que limita actividades agropecuarias rentables para el comercio local, razón por la cual se establece la aplicación de una tabla de valor por metro cuadrado de terreno, la misma que se obtiene a partir de la investigación de precios.

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

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

Donde:

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

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

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

$S_p$  = Superficie del predio menor a media cuadra, expresado en metros cuadrados ( $m^2$ ).

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

Revisar **ANEXO 3** que corresponde a las Tablas de Valor por metro cuadrado del cantón en lotes inferiores a media cuadra.

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

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

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

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

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

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

**TABLA N°1**

***Factor de corrección por relieve (Frel):***

CALIFICACION	FACTOR
A (PLANO)	1,00
B(ONDULADO)	0.80

**TABLA N°2**

***Factor de corrección por uso suelo (Fus)***

MATRIZ PORCENTUAL POR TIPO DE CULTIVO DEL CANTON MILAGRO 0910_ZAH01-ZAH02-ZAH03-ZAH04-ZAH05-ZAH06		
USO	NOMBRE	FACTOR
1	AGRICOLA	1,40
2	ÁREA CONSTRUIDA	1,3
3	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1,25
4	ARROZ	1,05
5	BALSA	1,1
6	BANANO	1,55
7	BANCO DE ARENA	1,00
8	CACAO NACIONAL	1,15
9	CAFE	1,1
10	CAÑA DE AZUCAR	1,55
11	CAÑA GUADUA O BAMBÚ	1,05



## Ordenanza #GADMM-09-2024

12	CHILENA	1.05
13	FRÉJOL	1.00
14	HABA	1.00
15	HABITACIONAL	1.30
16	HUERTO	1.05
17	INDUSTRIAL	3.05
18	LIMON	1.00
19	MAIZ	1.00
20	MALEZA	1.00
21	MANGO	1.00
22	MARACUYÁ	1.00
23	MELÓN	1.00
24	OTRAS CICLO CORTO	1.00
25	MINERIA	6.00
26	OTRAS FLORES	1.00
27	OTRAS FRUTAS	1.00
28	OTRAS PERMANENTES	1.10
29	OTRAS FORESTALES	1.00
30	OTRAS SEMIPERMANENTE	1.00
31	PALMA AFRICANA	1.55
32	PAPAYA	1.00
33	PASTOS/PASTO CULTIVADO	1.00
34	PIÑA	1,1
35	PLÁTANO	1,3
36	SIN CULTIVOS	1.00
37	TABACO	1,2
38	VEGETACIÓN ARBOREA	1,1
39	VEGETACIÓN ARBUSTIVA	1,1
40	VEGETACIÓN HERBACEA	1,1
41	YUCA Y OTROS	1.00

**TABLA N°3**

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.95
3	Tercer Orden	0.90

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

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

**TABLA N°4****Factor de corrección por tamaño del lote (Ftam):**

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

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500.01	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000.01	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000.01	2500	factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000.01	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000.01	50000	factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000.01	100000	factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000.01	200000	factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000.01		factor = (valor * 0.64) / 1.1

**TABLA N°5****Factor de corrección por erosión del lote (Fero)**

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

**TABLA N°6*****Factor de corrección por servicio de agua (Fagua)***

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Pozo vertiente	0.89
3	Rio Canal	1
4	Red Publica Entubada	1.2
5	Red Publica trazada	1.1
6	Carro cisterna	0.92

**TABLA N°7*****Factor de corrección por servicio de alcantarillado (Falc)***

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

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.90
2	Planta Propia	0.95
3	Red Pública	1
4	Panel Solar	1
5	Sin información	1

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.85
2	Tiene Propio	1.15
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

**TABLA N°9.1***Fuente de riego*

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	1.05
4	Reservorio	1.2
6	Otro	0.96
5	Bombas(trae de otro lado)	0.90

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	3
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2

## Ordenanza #GADMM-09-2024

11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuático	1
21	Agrícola bioacuático	1
22	Ganadero bioacuático	1
23	Forestal bioacuático	1
24	Agrícola bioacuático ganadero	1
25	Agrícola bioacuático forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuático	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1
32	Reserva ecológica	0.2

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

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



Ordenanza #GADMM-09-2024

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

**Valor Base**= Valor\_m<sup>2</sup>\* Área total predio

**FACTOR GRADO 1:**

F1=Valor Base x Fus

**FACTOR GRADO 2:**

$Fsb_2 = (Fagua + Falc + Fenerg) / 3$

$Fvia_2 = ((Fvia + FRvia) / 2) * FcorreccionGrado2$

$Friego_2 = ((Friego + FRriego + FIrriego) / 3) * FcorreccionGrado2$

$Fus_2 = (Fus) * PorcentajeArea$

$F_2 = (((Fsb_2 + Fvia_2 + Fdu_2 + Friego_2) / 4 * Fus_2)) * FcorreccionGrado2$

Dónde:

Fagua= Factor red agua

Falc= Factor red de alcantarillado

Fenerg= Factor red de energía

Fvia= Factor vía

Frvia= Factor tipo capa de vía

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

Fus= Factor uso

**FACTOR GRADO 3:**

$Frel_3 = (Frel * Porcentajearea)$

$Fcf_3 = (Frel + Frvia) / 2$

$F_3 = ((Fcf_3 + Frel_3) / 2) + FcorreccionGrado3$

Dónde:

Frel= Factor Relieve

Frvia= Factor tipo capa de vía

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

Factor de corrección

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

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

$Fc = (1-Fi) / Fr$

Caso contrario

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

Caso Contrario  
Fc=1

Donde:

Fr= Factor resultante de cada grado  
Fi= Factor de incidencia de cada grado  
Fc= Factor de corrección

**Art 11.- Factores aplicados a predios según la diversificación:** En base a la Metodología Nacional de Valoración del Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica – SIGTIERRAS, señala que el ejercicio cotidiano en materia de valoración pone de manifiesto que, en ocasiones, pueden existir factores que condicionan el valor de mercado de un inmueble de tal forma que este no responde al que previsiblemente le correspondería en función de su ubicación, producción, accesibilidad, etc. Siempre y cuando se trate de supuestos puntuales, deberá tenerse en consideración esta realidad con el propósito de que en el proceso de asignación individualizada del valor catastral a esos bienes los resultados se mantengan dentro de la relación valor catastral/valor de mercado que se haya establecido,

DIVERSIFICACIÓN		
CLASIFICACIÓN	FACTOR	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,5	Este factor se aplica de acuerdo a la Metodología Nacional de Valoración del Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica o quien haga sus veces.
	1,25	
Normal	1Fus	
Demérito	0,75	
	0,5	

### CAPÍTULO III

#### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art 12.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

**Art. 13.- Tarifa del impuesto predial rural.** - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará, de acuerdo a la siguiente tabla:

Categoría	Rango	Rango		Fracción	
		Inicial	Final	Básica	Excedente
I	0		6900	0.00	0.00
	1	6900,01	10000	0.00	1,9
	2	10000,01	20000	1,9	1,91
	3	20000,01	30,000,00	1,91	1,92
	4	30,000.01	40,000.00	1,92	1,93
	5	40,000.01	50,000.00	1,93	1,94
II	1	50,000.01	100,000.00	1,94	1,95
	2	100,000.01	150,000.00	1,95	1,96
	3	150,000.01	200,000.00	1,96	2.00
	4	200,000.01	250,000.00	2.00	2.08
	5	250,000.01	300,000.00	2.08	2.16
III	1	300,000.01	400,000.00	2.16	2.29
	2	400,000.01	500,000.00	2.29	2.43
	3	500,000.01	600,000.00	2.43	2.58
	4	600,000.01	700,000.00	2.58	2.78
	5	700,000.01	800,000.00	2.78	3.00
	6	800,000.01		3.00	

**Art 14.- Potestad resolutoria.** - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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





Ordenanza #GADMM-09-2024

**Art 15.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

**Art 16.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

**Art 17.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

#### CAPÍTULO IV RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art 18.- Impugnación respecto del avalúo.** - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección Catastros y Habilitación del Suelo 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 19.- 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 20.- 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.



Ordenanza #GADMM-09-2024

### DISPOSICIONES GENERALES

**Art 21.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art 22.- Certificación de Avalúos.** - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**Art 23.- Supletoriedad y preeminencia.** - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de manera obligatoria y supletoria.

**Art 24.- Derogatoria.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**Art 25.- Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2025.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.



*Diana Sierra Penso*

Tlga. Diana Sierra Penso,

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE  
SAN FRANCISCO DE MILAGRO (S)



*Abel Basantes Morales*

SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

**SECRETARIA GENERAL.- CERTIFICO.-** Que la siguiente "REFORMA A LA 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 sesiones: **Ordinaria**

Ordenanza #GADMM-09-2024

del 20 de diciembre y Ordinaria del 26 de diciembre de 2024 en primer y segundo debate, respectivamente.



Milagro, 26 de diciembre de 2024

  
Abg. Angel Basantes Morales,  
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

De conformidad a lo prescrito en lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente "REFORMA A LA 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"



Milagro, 30 de diciembre de 2024

  
Tlga. Diana Sierra Penso,  
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO (S)

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente "REFORMA A LA 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 Tlga. Diana Sierra Penso, Alcaldesa (S) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro. LO CERTIFICO.



Milagro, 30 de diciembre de 2024

  
Abg. Angel Basantes Morales,  
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL









Ordenanza #GADMM-09-2024

**11. UBICACION Y PLANO DEL PREDIO** ESCALA 1 : [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

UBICACION DEL PREDIO

12. SEMOVIENTES		13. MAQUINARIA		
Descripción	Cantidad	Cantidad	Descripción	Año

**14. OBSERVACIONES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

CONTROL DE OFICINA: _____ FECHA: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <small>DI M AÑO MES DIA</small>	CONTROL DE CAMPO: _____ FECHA: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <small>DI M AÑO MES DIA</small>	DIGITADO POR: _____ FECHA: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <small>DI M AÑO MES DIA</small>	DIGITIZADO POR: _____ FECHA: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] <small>DI M AÑO MES DIA</small>
---	---	---	---





## Ordenanza #GADMM-09-2024

id	zona	valor			valor
1	ZH-001	11000,0000000...	21	ZH-021	10500,0000000...
2	ZH-002	10500,0000000...	22	ZH-022	10000,0000000...
3	ZH-003	10000,0000000...	23	ZH-023	11000,0000000...
4	ZH-004	11000,0000000...	24	ZH-024	10500,0000000...
5	ZH-005	11000,0000000...	25	ZH-025	11000,0000000...
6	ZH-006	10000,0000000...	26	ZH-026	11000,0000000...
7	ZH-007	10500,0000000...	27	ZH-027	10500,0000000...
8	ZH-008	11000,0000000...	28	ZH-028	11000,0000000...
9	ZH-009	11000,0000000...	29	ZH-029	11000,0000000...
10	ZH-010	10000,0000000...	30	ZH-030	10000,0000000...
11	ZH-011	10500,0000000...	31	ZH-031	10000,0000000...
12	ZH-012	10000,0000000...	32	ZH-032	11000,0000000...
13	ZH-013	11000,0000000...	33	ZH-033	10500,0000000...
14	ZH-014	10500,0000000...	34	ZH-034	11000,0000000...
15	ZH-015	11000,0000000...	35	ZH-035	10000,0000000...
16	ZH-016	11000,0000000...	36	ZH-036	10500,0000000...
17	ZH-017	11000,0000000...	37	ZH-037	11000,0000000...
18	ZH-018	11000,0000000...	38	ZH-038	10500,0000000...
19	ZH-019	10000,0000000...	39	ZH-039	10000,0000000...
20	ZH-020	11000,0000000...	40	ZH-040	10000,0000000...

## ANEXO 3

ANEXO 3, TABLA DE VALOR POR METRO CUADRADO DEL CANTÓN LOTES INFERIOR IGUAL A MEDIA CUADRA

SUPERFICIE DEL PREDIO (m <sup>2</sup> )		Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Básica (\$USD)	Precio por m <sup>2</sup> de la Fracción Excedente (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Inicial (\$USD)	Avalúo del Predio sobre el Rango Final (\$USD)
Rango Inicial	Rango Final				
1	250	8,00	6,96	8,00	1740
250,01	500	6,96	5,99	1740,07	2992,8
500,01	750	5,99	5,15	2992,86	3860,712
750,01	1000	5,15	4,43	3860,75	4426,936
1000,01	1500	4,43	3,81	4430,04	5714,7
1500,01	2000	3,81	3,28	5715,04	6553,2
2000,01	2500	3,28	2,82	6552,03	7043,4
2500,01	3000	2,82	2,43	7050,03	7275,6
3000,01	3528	2,43	2,09	7275,02	7357,644