



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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la república aprobada el 8 e octubre del 2008, en el Capítulo Cuarto, Régimen de competencias, establece en el Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: y en el numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), vigente desde el día martes 19 de octubre del 2010 establece en su Artículo 1.- Ámbito.- Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, el COOTAD, en el Capítulo III, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sección Primera, Naturaleza, Sede y Funciones, establece en el Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: definiendo en el inciso: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el COOTAD, en la Sección Segunda, del Concejo Municipal, en su artículo 57, Atribuciones del Concejo municipal.- Al Concejo Municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el COOTAD, en Sección Tercera Del Alcalde o Alcaldesa en el Artículo 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: en los literales d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno,

Que, el COOTAD, en el Capítulo IV, Del Ejercicio de las competencias Constitucionales, en el Artículo 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los

catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Que, el COOTAD, en el Capítulo III, Ingresos propios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Tercera, De los Gobiernos Municipales y Distritos Metropolitanos Autónomos, en el artículo 185.- Impuestos municipales.- Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley.

Que, el COOTAD, establece en el Artículo 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, el COOTAD, en el Capítulo VII, Presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Sección Primera, De la Estructura del Presupuesto, Parágrafo Primero, Ingresos Tributarios, Artículo 225.- Capítulos básicos.- Los ingresos tributarios comprenderán las contribuciones señaladas en este Código y se dividirán en los tres capítulos básicos siguientes: Capítulo I.- Impuestos, que incluirán todos los que corresponden a los gobiernos autónomos descentralizados, por recaudación directa o por participación. Capítulo II.- Tasas, que comprenderá únicamente las que recaude la tesorería o quien haga sus veces de los gobiernos autónomos descentralizados, no incluyéndose, por consiguiente, las tasas que recauden las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados. Capítulo III.- Contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento, que se sujetarán a la misma norma del inciso anterior.

Que, el COOTAD establece en el Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.



Que, el COOTAD establece en el Artículo 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código; y,

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 238 de la Constitución de la República; y, de lo dispuesto en el Art. 57, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en uso de sus facultades:

EXPIDE:

La siguiente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015”**.

Artículo 1.- OBJETO DEL CATASTRO, IMPUESTO.- El I. Concejo Cantonal de Milagro, a través de la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas, técnicas y administrativas que permitirá implementar, actualizar, administrar y mantener el sistema catastral rústico de todos los predios ubicados dentro de los límites cantonales, excepto de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicaran a los predios ubicados en el área rural del cantón Milagro.

Artículo. 3.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.- Los predios rurales están gravados de conformidad con lo previsto en los artículos del 514 al 521 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo. 4.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial rural, constituye la propiedad de los inmuebles rurales ubicados en el Cantón San Francisco de Milagro.

Artículo. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro.

Artículo. 6.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios, usufructuarios, posesionarios o que se registren como Titulares catastrales de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar.

Artículo 7.- DEFINICIONES BASICAS.- A los efectos de esta ordenanza, denominase:

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

Otros elementos a ser valuados: Corresponden la maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, caudales de agua, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos, los mismos que se podrán realizar sus avalúos cuando sea requerido por efectos legales y trámites administrativos relacionados con expropiaciones, pues los otros elementos valorizables son menos estáticos y más cambiantes. Respecto de maquinaria e instalaciones industriales que se encuentren en el predio rural, se regirá por lo que se establece en el COOTAD.

Artículo 8.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros Municipales, administrar y actualizar la información catastral estableciendo el valor real de la tierra, y de las edificaciones, de conformidad con normativas y procedimientos valuatorios establecidos en el COOTAD, en el cual se definen principios metodológicos para la valoración que servirá para la



Ordenanza GADMM # 20-2013

determinación de las bases imponibles y cálculo del Impuesto Predial Rustico.

Corresponde a la Dirección Financiera Municipal, notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, una vez que se haya concluidos los estudios de investigación predial y aprobación de los estudios de valoración.

Artículo 9.- DEL CATASTRO PREDIAL RÚSTICO Y DE LA INFORMACIÓN QUE LO CONFORMA.- EL Catastro Predial Rustico es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rústica, públicos y privados del cantón, información que se levanta a través de la ficha predial rural que contiene:

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

Revisar **ANEXO 1** que corresponde a la Ficha Predial Rural.

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

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

a. El valor del suelo

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

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

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

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

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

Donde:

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



Ordenanza GADMM # 20-2013

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

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

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

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

Tabla de Valor para Predios superiores a una hectárea Cantón Milagro								
Categoría de la Zona Homogénea de la Tierra	Precio por ha (\$USD)							
Excelente	15.00	11.70	9.00	8.40	7000	6.40	6.20	5.70
Muy buena	12.00		7.20	6.80		5.20		4.60
Deficiente	1.500							

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fórmula de aplicación para predios superiores a una hectárea:

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

Fórmula de aplicación para predios inferiores a una hectárea:

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

Donde:

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

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

A_m

f_s = Factor Superficie

f_p = Factor Pendiente

f_{ag} = Factor Disponibilidad de agua

f_{ee} = Factor Disponibilidad de energía eléctrica

f_{al} = Factor Disponibilidad de alcantarillado

f_c = Factor Disponibilidad de comunicaciones

f_v = Factor Vías de Acceso

f_{rg} = Factor Disponibilidad de Riego

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



Ordenanza GADMM # 20-2013

Factor tamaño o superficie del predio:

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

Tabla Factores Individuales por Superficie del Predio

Factor pendiente:

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

Tabla Factores Individuales por Pendiente

Factores de disponibilidad de servicios básicos:

Agua:

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Agua

Energía Eléctrica:

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad Energía Eléctrica**Alcantarillado:**

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Alcantarillado**Comunicaciones:**

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Comunicaciones**Factor accesibilidad al predio de acuerdo al tipo de vía:**

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

Tabla Factores Individuales por Accesibilidad al Predio



Cento varenta vñes
C1351

Ordenanza GADMM # 20-2013

Factor disponibilidad de riego:

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Riego

b. El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

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

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

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

Donde:

V_r = Valor de reposición de la construcción

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

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

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

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

Donde:

V_a = Valor actual de la construcción
 V_r = Valor de reposición de la construcción
 S_c = Superficie de la construcción
 V_d = Valor depreciado de la construcción
 f_t = Factor total

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

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

Donde:

f_t = Factor total
 f_e = Factor de edad de la estructura
 f_p = Factor de edad de las paredes
 f_c = Factor de edad de la cubierta
 f_{ec} = Factor estado de conservación

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

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

Tabla Factores Individuales por Disponibilidad de Riego



b.2. Edificaciones no terminadas

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

- Las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación no se considera como edificación.
- Cuando la edificación posee cimientos y columnas se considerará en construcción con un avance de obra en 30%.
- Cuando la edificación posee cimentación, estructura y paredes se considera en construcción con un avance de obra en 60%.
- Cuando la edificación posee cubierta, tumbado, instalaciones sanitarias, faltándole a la obra muerta enlucido, empaste, puertas, ventanas, entre otros, se considera en construcción con un avance de obra en 80%.
- Cuando sobre la losa de hormigón armado exista una construcción que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más; si el área construida ocupa el 50% o más del área total de la losa, se considera que existe un piso más.

A continuación se presenta la forma de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

Componentes de Edificaciones en Construcción	Avance de obra (%)
Levantamiento de tierra, excavación, cimentación no concluida	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura y paredes	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias	80

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

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

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

Artículo 13.- DE LAS EXPROPIACIONES.- En caso de expropiación y/o adjudicación, total o parcial de uno o varios predios, el señor Alcalde, dispondrá que se realice el avalúo pormenorizado y actualizado a la fecha de petición del informe, del predio tanto del terreno como de las construcciones, y mejoras adheridas al mismo, tomando en cuenta y con el detalle que amerita, todos los elementos que los constituyen, de acuerdo con la ley.

Artículo 14.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 517.

Artículo 15.- DEDUCCIONES O REBAJAS.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los justificativos.

Artículo 16.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo, de acuerdo con la Tabla Impositiva que se expresa a continuación:

Tabla Impositiva Cantón Milagro					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (‰)	Fracción Excedente (‰)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	4770,01	10.000,00	-	1,80
	2	10000,01	20.000,00	1,80	1,81
	3	20000,01	30.000,00	1,81	1,81
	4	30000,01	40.000,00	1,81	1,82
	5	40000,01	50.000,00	1,82	1,82
II	1	50000,01	100.000,00	1,82	1,84
	2	100000,01	150.000,00	1,84	1,86
	3	150000,01	200.000,00	1,86	1,88



Tabla Impositiva Cantón Milagro					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica	Fracción Excedente
	4	200000,01	250.000,00	1,88	1,90
	5	250000,01	300.000,00	1,90	1,92
III	1	300000,01	400.000,00	1,92	1,96
	2	400000,01	500.000,00	1,96	2,00
	3	500000,01	600.000,00	2,00	2,04
	4	600000,01	700.000,00	2,04	2,08
	5	700000,01	800.000,00	2,08	2,12
	6	800000,01	En adelante	2,12	
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2013 USD 4770,00) del trabajador en general Art 520, a) COOTAD					

Artículo 17.- TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

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

Artículo 18.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio; y luego se efectuará la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Artículo 19.- PREDIOS DE VARIOS CONDÓMINOS.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común de acuerdo, a uno de ellos, pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Al efecto del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo 20.- EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros, la Jefatura de Rentas, realizará la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 21.- EPOCA DE PAGO.- El pago del impuesto se realizará en un solo dividendo, los pagos que se efectúen hasta 15 días antes del 1 de marzo, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual del impuesto predial rústico, pasada esa fecha tendrán el respectivo recargo en el Impuesto predial rústico.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el 01 de enero de cada año.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el 01 de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 23.- LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargo o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 24.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.



Ordenanza GADMM # 20-2013

Artículo 25.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y al Art. 500 de la Codificación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 26.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieren infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 27.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y en la Sección Quinta, Recursos Administrativos, Artículos: 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 y 522 del C.O.O.T.A.D que tratan a cerca de la *Impugnación de actos normativos y de la Impugnación en vía administrativa.*

Conforme el artículo 124 del Código Tributario, el Director Financiero podrá designar al Director de Avalúos y Catastros para que sustancie también el reclamo y dicte las resoluciones pertinentes, mismas que tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegado.

Artículo 28.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL O BASE DE DATOS.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Dirección de Avalúos y Catastros, realizará la actualización y mantenimiento de la información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

1.- Inclusión, reinclusión.- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La reinclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

2.- Fusión, fraccionamiento, división: Del solar o lote, debidamente aprobado por la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizados del cantón Milagro; el cual se obtendrá mediante la presentación de una solicitud dirigida al Director de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, adjuntando:

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

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

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

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

3.- Transferencia de dominio.- Corresponde a las mutaciones o cambios de propietario mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, cambio de nombre del titular a realizar cuando se producen transacciones inmobiliarias, estas deben ser realizadas únicamente por el Registro de la Propiedad, en la base de datos del Sigtieras instalado en el Servidor de la Municipalidad.

4.- Rectificación por error u omisión en: Código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, parroquia, recinto, sector, medidas, linderos y mensuras, estado y uso del predio, áreas del predio y edificaciones, uso de suelo , etc.

Artículo 29.- CONSOLIDACION INFORMACION.- La Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado del solar (por aprobación de nueva edificación, fusión y también la subdivisión de lotes, lotizaciones en área rural), deberá remitir a la Dirección de Avalúos y Catastros la documentación pertinente, que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante, con el respectivo informe de aprobación que será el sustento para actualizar y modificar el Catastro.

Artículo 30.- SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.-La información catastral que consta en la base de datos está dada por los datos de la propiedad rústica, los registros espaciales (cartográficos), el software de catastro urbano, como también el sistema, denominado Sigtieras instalado en el servidor de la Municipalidad, así como su actualización y mantenimiento conforman el sistema catastral del cantón Milagro, que deberá ser controlado, mantenido y realizado mediante medios electrónicos



Creación de Cantón y municipio
(189)

Ordenanza GADMM # 20-2013

e informáticos, de manera que permita el procesamiento y obtención de estadísticas de la información catastral y sea de utilidad para las diferentes Direcciones técnicas como administrativas institucionales, garantizando confidencialidad, fiabilidad y fidelidad y de los datos almacenados, la recuperación de la información catastral, ya sea realizando consultas de los datos alfanuméricos o a los datos gráficos (espaciales), esta información servirá de base para la planificación y el ordenamiento territorial rústico.

Se ha iniciado con el establecimiento de un sistema integrado de catastro para la administración de los datos alfanuméricos y de un sistema de información geográfico para la administración de los datos espaciales. La información catastral tomada en campo consta en la ficha predial urbana, la digitalización de la cartografía urbana y rural, la conformación de la base de datos espacial, integradas en un sistema forman parte del sistema catastral automatizado de esta Municipalidad.

Artículo 31.-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Milagro, adjuntando el instrumento público de dominio, la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Milagro, para actualizar y hacer que conste el cambio realizado en el registro e inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido dado de baja por fusión o integración de predios, lotización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, estos deberán registrarse su inscripción en el Registro de la Propiedad y en la Dirección de Avalúos y Catastros.

Artículo 32.-. SANCIONES A FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS.- De acuerdo a los principios establecidos en el COOTAD, se establecen: "las sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados

con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Artículo 33.- RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES.- Los Notarios y Registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los Notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

Artículo 34.- CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fuere solicitada por los contribuyentes, titulares catastrales y/o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por ningún concepto, así como la presentación de:

- Certificado de no adeudar por ningún concepto a la municipalidad,,
- Croquis de la propiedad debidamente georeferenciada, de acuerdo con las normas del departamento de Avalúos y Catastros y al sistema que se administra (siempre que el mismo no se halle graficado en el sistema).
- Pago de la tasa por Servicios Administrativos de la certificación que se va a extender.
- Cédula de ciudadanía y comprobante de las últimas votaciones del propietario.

Artículo 35.- DE LOS PROCEDIMIENTOS.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones pertinentes establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y del Código Tributario vigentes.



Ordenanza GADMM # 20-2013

Artículo 36.- DEROGATORIAS.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

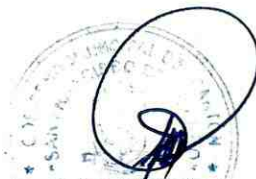
Artículo 37.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Municipal.

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



[Firma manuscrita]

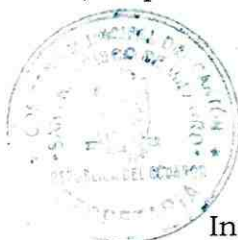
Ing. Francisco Asan Wonsang,
ALCALDE



Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015"**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en Sesiones Ordinarias de fecha 05 y 19 de Diciembre de 2013, en primer y segundo debate, respectivamente.

Milagro, diciembre 19 de 2013



[Firma manuscrita]

Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

De conformidad a lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **"ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO,**

QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015” y dispongo su PROMULGACIÓN.

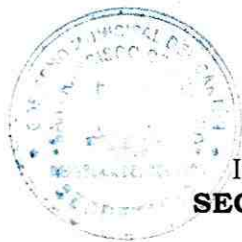
Milagro, diciembre 20 de 2013



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

Sancionó y Ordenó la promulgación de la presente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO DE LA TIERRA RURAL , EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015”**, el Ing. Francisco Asan Wonsang, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil trece. LO CERTIFICO.

Milagro, diciembre 20 de 2013



Ing. Pilar Rodríguez Quinto
SECRETARIA DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE PRECIO DE LA TIERRA RURAL, EDIFICACIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS DE PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2014 - 2015”**, fue publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N°248, del lunes 19 de Mayo de 2014, en las páginas 26 a la 36; en la Gaceta Oficial Municipal #29, del 27 de Diciembre de 2013, páginas # 4 a la 23; y, en la página Web www.milagro.gob.ec, el 20 de diciembre de 2013.

Milagro, 26 de Mayo de 2014

Ab. Hugo Montalván Castro
SECRETARIO DEL I. CONCEJO