

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

012-2023 Cantón Rumiñahui: De contribución especial de mejoras del GADM	2
GADMM#002-2023 Cantón San Francisco de Milagro: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2024 - 2025	17
- Cantón Pimampiro: Sustitutiva de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2024 - 2025	102
- Cantón Taisha: De aprobación del plano del valor del suelo urbano, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones, y las tarifas que regirán para el bienio 2024 - 2025	143
- Cantón Tisaleo: De regularización de excedente, rectificación de diferencia de área y medida de terreno	168

ORDENANZA No. 012-2023

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO

Que, la Carta Fundamental del Estado, en el Art. 226, dispone que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos ... ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”*, en el Art. 264 numeral 5, determina que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales *“Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”*; y, en el Art. 301, precisa que *“Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”*;

Que, el Código Orgánico Tributario, en el Art. 1, prescribe que *“Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales”*, el Art. 3 señala que *“Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. ...”*, y que *“Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”*;

Que, el Código Orgánico Tributario, en el Art. 15, define que la *“Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley”*, hecho generador que de acuerdo con el Art. 16 es el *“presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo”*; y, en los Arts. 18 y 19, precisa que *“La obligación tributaria nace cuando se realiza el presupuesto establecido por la ley para configurar el tributo”*, y *“es exigible a partir de la fecha que la ley señale para el efecto”*;

Que, el Código Orgánico Tributario, en el Art. 23 y 24, prescribe que *“Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo”*, y que *“Es sujeto pasivo la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 55 letra e), reitera que es competencia exclusiva del GAD municipal, *“Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”*; en el Art. 57 letra c), establece que al concejo municipal le corresponde *“Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”*, en el Art. 186 se insiste en lo dicho; en el Art. 569 inciso segundo se establece que *“Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes”*; y, en la parte pertinente del Art. 575, que *“Las municipalidades y distritos*

metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 569 inciso primero, prevé que *“El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana”*,

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 570, prevé que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán desarrollar proyectos de servicios básicos con la participación pecuniaria o aportación de trabajo de las comunidades organizadas, en cuyo caso éstas no pagarán contribución de mejoras”*, lo cual es concordante con la modalidad de gestión prevista en el Art. 281 del mismo;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 574, determina que *“El sujeto activo de la contribución especial es la municipalidad o distrito metropolitano en cuya jurisdicción se ejecuta la obra, sin perjuicio de lo dispuesto en este Código”*, en el Art. 575 dice que *“Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública.”*; y, en el Art. 577, describe la *“Obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras”*,

Que, es necesario revisar y actualizar *“La Ordenanza para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras, de obras ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui”*, signada con el Nro. 001-2012, publicada en el Registro Oficial Nro. 678 de 9 de abril de 2012; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en los Arts. 7, 57 letra a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente

ORDENANZA DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1. Objeto. - *“El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal”*, de acuerdo con el Art. 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 2. Beneficio. - La obra municipal genera beneficio real, cuando una propiedad resulta colindante con la misma; y, existe beneficio presuntivo cuando se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia, conforme lo prescrito en el Art. 573 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinado por la Comisión Técnica de la Contribución Especial de Mejoras.

Cuando la obra municipal genera beneficio en forma directa e indudable a propiedades ubicadas fuera de su jurisdicción del cantón Rumiñahui, y si mediere un convenio con el gobierno autónomo descentralizado donde se encuentran dichas propiedades, podrá aplicarse la contribución especial de mejoras. Si no mediere dicho convenio con la municipalidad limítrofe, el caso será sometido a resolución del Consejo Nacional de Competencias, conforme lo dispone el Art. 587 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 3. Alcance de la obra. - La Dirección requirente de la obra en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial, en el perfil del proyecto, determinará el alcance de beneficio que la obra proporcione, sea esta real o presuntiva, mismo que será ratificada o rectificadora a la finalización de la obra.

En el caso del beneficio presuntivo, establecerán con claridad si corresponde a un sector determinado o a toda la ciudad.

Art. 4. Carácter del tributo. - La contribución especial tiene carácter real, y el pago es exigible por vía coactiva, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 576 y 592 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 595 del Código Civil, y Art. 157 del Código Orgánico Tributario

CAPÍTULO II

DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 5. Hecho generador. - El hecho generador son las obras ejecutadas por el GAD Municipal, a través de las diferentes modalidades de gestión, que se encuentran previstos en los Arts. 572 y 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 6. Sujeto Activo. - El sujeto activo de la contribución especial de mejoras, es la municipalidad del Cantón Rumiñahui, de acuerdo con lo previsto en el Art. 574 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7. Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de la contribución especial, los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, de acuerdo con lo previsto en el Art. 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 8. Base del tributo. - La base del tributo se determinará observando lo dispuesto en los Arts. 578, 588 y 589 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 9. Exención legal. - Están exentos del pago de la contribución especial de mejoras los proyectos ejecutados con la participación pecuniaria o aportación de trabajo de las comunidades

organizadas, de conformidad con lo previsto en los Arts. 281 y 570 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que cubra al menos el 50% del valor del costo de la obra, previo la suscripción del convenio correspondiente.

Art. 10. Exenciones. - Los valores correspondientes a las obras de jardinería y jardines, serán asumidas por la municipalidad y registradas en el gasto; en consecuencia, están exentas del pago de la contribución especial de mejoras, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 55 letra e), 57 letra c) y 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Están exentos del pago de la contribución especial de mejoras, únicamente los casos expresamente determinados en la presente Ordenanza.

CAPITULO III DE LA DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO

Art. 11. Débito tributario. - Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras, según lo previsto en el Art. 576 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El monto total de este tributo no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, conforme a lo previsto en el Art. 593, del referido Código.

Art. 12. Prorratio del débito. - Es procedente prorratio el débito tributario en los casos de fraccionamiento o subdivisión del predio; declaratoria en propiedad horizontal del predio; y, de propiedades en derechos y acciones.

1. Fraccionamiento o Subdivisión. - La propiedad colindante con una obra pública, que se fraccione o subdivida, después de iniciada la obra y hasta la determinación del débito tributario, se prorratio en forma proporcional al área de cada predio resultado del fraccionamiento.

En el caso que el administrado proponga el fraccionamiento o subdivisión de predio, de manera posterior a la emisión del débito tributario, previo su autorización deberá cancelar la totalidad de este; y, de igual manera en los casos de transferencia de dominio.

Se entiende que existe fraccionamiento o subdivisión del predio, una vez emitida la resolución administrativa mediante la cual se autorice la misma.

2. Propiedad Horizontal. - La propiedad colindante con una obra pública, que se declare en propiedad horizontal, después de iniciada la obra y hasta la determinación del débito tributario, se prorratio en forma proporcional a cada alícuota.

En el caso que el administrado proponga la declaratoria de propiedad horizontal en el predio, de manera posterior a la emisión del débito tributario, previo a la autorización, deberá cancelar la totalidad de este.

Se entiende que existe propiedad horizontal, una vez emitida la resolución administrativa mediante la cual se autorice la misma.

3. Propiedades en derechos y acciones. - La propiedad que registre varios dueños, en cualquier época podrán solicitar el prorrateo del débito tributario.

Art. 13. Base del Tributo. - La base de este tributo será el costo de la obra, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en la presente ordenanza, y en ningún caso se incluirán en el costo, los gastos generales de administración, mantenimiento y depreciación de las obras que se reembolsan mediante esta contribución, según lo prescrito en los Arts. 578 y 589 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 14. Plazo de pago del tributo. - El plazo para el pago de toda contribución especial de mejoras será de hasta diez años, como máximo, a excepción de aquellas obras financiadas con créditos cuya recuperación deba realizarse en el plazo establecido en el convenio de crédito.

Art. 15. Plazo de pago por el monto del tributo. - En consideración al valor total de la contribución especial de mejoras, el plazo para el pago por el monto del tributo será de acuerdo con el siguiente detalle:

Valor total de la CEM – USD		Tiempo de pago
DE	HASTA	
0.01	10	Una sola cuota anual
10.01	30	Dos años
30.01	120	Tres años
120.01	360	Cinco años
360.01	700	Seis años
700.01	EN ADELANTE	Diez años

Art. 16. Vencimiento e intereses. - Si la cuota anual de la contribución especial de mejoras no hubiere sido satisfecha dentro del plazo previsto en el título de crédito, causará intereses a favor del sujeto activo, en los términos previstos en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, sin necesidad de resolución administrativa alguna.

El valor de la cuota anual del tributo, el interés legal, y las costas de ejecución serán de cargo del contribuyente.

Art. 17. Descuento. - Los administrados que paguen la totalidad de la contribución especial de mejoras, antes del tiempo previsto en la presente ordenanza, con excepción de la transferencia de dominio, tendrán derecho a los siguientes descuentos:

1. Cuando la Contribución Especial de Mejoras, fuere a diez años, tendrá el descuento progresivo de hasta el 15%, conforme al siguiente detalle:

PAGO-PLAZO	REDUCCIÓN DEL %
1	15
2	14
3	13
4	11
5	9
6	7
7	5
8	3
9	1
10	0

2. Cuando la Contribución Especial de Mejoras, fuere a cinco años, tendrá el descuento progresivo de hasta el 10%, conforme al siguiente detalle:

PAGO PLAZO	REDUCCIÓN DEL %
1	10
2	8
3	5

4	1
5	0

CAPITULO IV DE LAS OBRAS ATRIBUIBLES A LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 18. Obras atribuibles a la CEM. – Las obras atribuibles a contribución especial de mejoras son únicamente la previstas en el Art. 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que son:

1. Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
2. Repavimentación urbana;
3. Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
4. Obras de alcantarillado;
5. Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
6. Plazas y parques
7. Otras obras que la municipalidad determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.
8. No se regula en esta Ordenanza, la contribución especial de mejoras sobre Desecación de pantanos y rellenos, en consideración a que no se realizan en esta jurisdicción territorial.

Art. 19. Obras no atribuibles a CEM. - No son atribuibles a contribución especial de mejoras los valores correspondientes a las siguientes obras:

1. Los valores de las obras de urbanización, tales como: redes de agua potable, alcantarillados, luz eléctrica, soterramientos de alumbrado público, redes de telecomunicaciones (audio, video y similares), infraestructura vial, aceras bordillos, cercas o cerramientos, áreas verdes y equipamiento comunitario, que serán realizadas a costa del propietario, promotor o urbanizador, de conformidad con lo previsto en el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. Los valores de las obras derivadas de los fraccionamiento o división o subdivisión, en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana, tales como redes de agua potable, alcantarillados, luz eléctrica, soterramientos de alumbrado público, redes de telecomunicaciones (audio, video y similares), infraestructura vial, aceras bordillos, cercas o cerramientos, áreas verdes y equipamiento comunitario, que serán realizadas a costa del propietario, promotor o urbanizador, de conformidad con lo previsto en el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Los valores de las obras públicas de mantenimiento de las obras previstas en el Art. 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, conforme lo dispuesto en el Art. 589 del mismo Código, durante todo el período de vida útil, determinado por la unidad responsable de la misma, en base al informe técnico del diseño de estas obras. El costo del mantenimiento y conservación de tales obras será asumido por la Municipalidad.

CAPITULO V DISTRIBUCIÓN DEL COSTO

Sección I

Vías y componentes funcionales

Art. 20. Competencia vial. - La Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 264 numeral 3 y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los Arts. 55 letra c) y 129, determinan que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y, por excepción en el área rural, previo la suscripción de un convenio de concurrencia.

Art. 21. Red vial urbana. - Se entiende por red vial cantonal urbana, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana, de acuerdo con lo previsto en el Art. 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.

Art. 22. Apertura y ensanches. - La apertura de vías y ensanche de estas, son atribuibles al pago de contribución especial de mejoras, de acuerdo con lo previsto en ellos Arts. 572 y 577 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 23. Distribución del costo vial. - La distribución del costo de la obra vial de toda clase, sea esta pavimentada (cemento rígido o flexible), adoquinada, empedrada o lastrada, se realizará conforme lo dispuesto en el Art. 579 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Si una propiedad tuviere frente a dos o más vías, el avalúo de aquella se dividirá proporcionalmente a la medida de dichos frentes.

La construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso, conforme lo previsto en el Art. 572 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En el caso de vías rurales que se ejecuten mediante convenios de concurrencia se distribuirá entre todos los predios rurales aplicando un procedimiento de solidaridad basado en la exoneración de predios cuya área sea menor a una hectárea, conforme lo previsto en los Arts. 55 letra e), 186 y 579 inciso final del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 24. Mantenimiento. - El costo de las obras de mantenimiento, constituido por bacheo, adoquinado o re empedrado, que se realicen durante la vida útil de la vía, no son sujetos de contribución especial de mejoras.

Sección II

Pavimentación y repavimentación

Art. 25. Distribución del costo de Pavimentación y repavimentación. - Los costos de pavimentación y repavimentación urbana se determinarán de acuerdo con lo prescrito en la Ley:

1. Los costos de la pavimentación, conforme dispuesto en el Art. 579 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. Los costos de la repavimentación, según lo previsto en el Art. 580 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 26. Exención parcial. - El costo de los pavimentos y repavimento rurales se distribuirá entre todos los predios rurales aplicando un procedimiento de solidaridad basado en la exoneración de predios cuya área sea menor a una hectárea, de acuerdo con lo prescrito en los Arts. 55 letra e), 186 y 579 inciso final del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sección III

Aceras y cercas o cerramientos

Art. 27. Distribución del costo de aceras y cerramientos. - El costo de las aceras y de las cercas o cerramientos, que ejecute la municipalidad, serán reembolsada en su totalidad por los propietarios con frente a la vía, sin ningún recargo, conforme lo dispuesto en los Arts. 55 letra e) 186, 581 y 582 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sección IV

Alcantarillado pluvial, sanitario o combinado

Art. 28. Distribución del costo de alcantarillado. - El valor total de las obras de alcantarillado sean estos: pluvial, sanitario o combinado, ejecutados por la municipalidad serán íntegramente pagados mediante contribución especial de mejoras, conforme lo dispuesto en el Art. 583 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es:

1. El valor las obras de construcción de colectores y la ampliación de colectores ya existentes, será prorrateado a los propietarios de los predios urbanos, considerando el valor de avalúo municipal.

2. El valor de las obras de construcción de las nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción, se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas y de acuerdo con el siguiente detalle:

2.1 El 60% será cubierto por la municipalidad; en tal virtud, se registrará dicho valor en la cuenta de gasto; y,

2.2 El 40% será cubierto por los beneficiarios directos de la obra.

Sección V

Redes de agua potable

Art. 29. Distribución del costo de redes de agua potable. - El valor por construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable, será cobrada por la municipalidad, conforme la metodología definida en la Ordenanza Nro. 003-2012, o aquella que lo sustituya, excepto la obra pública puntual, que corresponda una red de un Pasaje.

Sección VI

Plazas y parques

Art. 30. Distribución del costo de parques y plazas. - El valor de las plazas y parques que construya la municipalidad o remodele uno existente, será cubierto de la siguiente manera:

1. El 40% será cubierto por la municipalidad; en tal virtud, se registrará dicho valor en la cuenta de gasto; y,

2. El 60% será prorrateado a los propietarios de predios urbanos, considerando el valor de avalúo municipal.

Sección VII

Otras obras municipales

Parágrafo 1

Casas barriales, aulas de capacitación y cubiertas

Art. 31. Edificaciones. - Las casas barriales, aulas de capacitación y cubiertas de escenarios deportivos, serán obras sujetas de contribución especial de mejoras, conforme lo previsto en el Art. 577 letra h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 32. Distribución del costo. - El costo de las obras referidas en el artículo precedente, será cubierto de la siguiente manera:

1. El 40% será cubierto por la municipalidad; en tal virtud, se registrará dicho valor en la cuenta de gasto; y,

2. El 60% será prorrateado a los propietarios de predios urbanos, considerando el valor de avalúo municipal.

Parágrafo 2

Plantas de tratamiento

Art. 33. Plantas de tratamiento. - El valor de las obras de construcción de las plantas de tratamiento de saneamiento ambiental, ejecutadas por la municipalidad serán pagadas mediante contribución especial de mejoras.

Art. 34. Distribución del costo. - El costo de las obras referidas en el artículo precedente, será cubierto de la siguiente manera:

1. El 40% será cubierto por la municipalidad; en tal virtud, se registrará dicho valor en la cuenta de gasto; y,
2. El 60% será prorrateado a los propietarios de predios urbanos, considerando el valor de avalúo municipal.

Parágrafo 3

Otras obras

Art. 35. Otras obras. – Las obras no previstas en la presente ordenanza y su costo o exoneración del pago de contribución especial de mejoras, deberán ser regulada mediante acto normativo de igual jerarquía y de manera específica.

CAPÍTULO VI LIQUIDACIÓN Y EMISIÓN DE LA

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 36. Liquidación de la obra. - La Dirección de Obras, Agua Potable y Alcantarillado, conjuntamente con la Dirección de Fiscalización, hasta el 31 de julio de cada año, remitirá el listado de todas las obras atribuibles a la contribución especial de mejoras, que cuenten con acta de entrega recepción definitiva.

La referida información, será remitida a la Dirección Financiera, para que se convoque a la Comisión Técnica, para análisis y resolución que corresponda.

Art. 37. Comisión Técnica. - La Comisión Técnica de Contribución Especial de Mejoras-C.T.C.E.M., tendrá como responsabilidad la aplicación de la presente ordenanza.

La referida comisión estará integrada por los titulares de las siguientes Direcciones: Financiera, quien lo presidirá; Obras Públicas; Avalúos y Catastros; Planificación Territorial; Agua Potable, Alcantarillado y Comercialización; Fiscalización; Tecnologías de la Información y Comunicaciones, Gestión Estratégica; y, Participación Ciudadana, o sus delgados debidamente acreditados mediante comunicación escrita.

Actuará como Secretario de la Comisión, el titular de la Unidad de Rentas o su delegado.

La Comisión Técnica, conocerá y analizará el informe presentado por las Direcciones referidas en el artículo que antecede, de existir novedades, deberá gestionar su solución y subsanado presentará al Ejecutivo Municipal un informe técnico, hasta el 30 de septiembre de cada año.

El Ejecutivo Municipal, avocará conocimiento y aprobará de considerarlo pertinente, hasta el 15 de octubre del mismo año, decisión que será remitida a la Dirección de Avalúos y Catastros hasta el 30 de octubre, a fin de que ingrese la información de las obras atribuibles a CEM en el Sistema diseñado para el efecto.

La Dirección de Avalúos y Catastros, ingresada la información y notificará a la Dirección Financiera, hasta el 20 de noviembre del mismo año, para que ésta proceda con las simulaciones y emita los títulos de crédito hasta el 24 de diciembre de cada año.

Los reclamos de los contribuyentes, si no se resolvieren en la instancia administrativa, se tramitarán por la vía contencioso-tributaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Con la entrada en vigencia de la presente ordenanza las obras analizadas y liquidadas por la Comisión Técnica de Contribución Especial de Mejoras en el año 2022 y su primera cuota es desde el año 2023, a requerimiento de parte o de la Directiva del barrio, la referida comisión emitirá el correspondiente informe, en base al cual la Dirección Financiera, mediante acto administrativo dará de baja los títulos de crédito y generará una nueva emisión. Para la emisión de los títulos de crédito por contribución especial de mejoras anteriores al año 2022, se aplicará la ordenanza que estuvo vigente a esas fechas.

SEGUNDA. - Los títulos de crédito correspondientes a la contribución especial de mejoras cuya emisión debe realizarse en el año 2024 se efectuará una vez que la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones parametrize el sistema para el cumplimiento de la presente Ordenanza. Por tanto, dichos títulos serán pagaderos dentro del plazo de un año contados a partir del día siguiente a su emisión. Vencido el plazo antes señalado, el cobro se iniciará vía coactiva, conforme el procedimiento establecido para el efecto.

TERCERA. - En el término de hasta 60 días contados desde la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones deberá parametrizar el sistema a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en este acto normativo, para lo cual la Dirección de Gestión Estratégica determinará el flujo del procedimiento.

CUARTA. – Las fechas previstas en el Art. 37 de la presente ordenanza, se observará a partir del año 2024.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza No. 001-2012, de 01 de marzo de 2012 publicada en el Registro Oficial No .678 de 09 de abril de 2012, mediante la cual se expidió la Ordenanza para el cobro de Tributos por Contribución Especial de Mejoras, de obras ejecutadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, y toda norma de igual o inferior jerarquía que se contraponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza, de conformidad con lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los 21 días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
FABIÁN EDUARDO IZA
MARCILLO

Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE



Firmado electrónicamente por:
MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL

MPSI
21.12.2023

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 21 de diciembre de 2023.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la ORDENANZA DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 18 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-103), y en segundo debate en las Sesión Extraordinaria de 21 de diciembre de 2023 (Resolución No. 2023-12-104). LO CERTIFICO. –



Firmado electrónicamente por:
MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 21 de diciembre de 2023.- SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la, para la Sanción respectiva.



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 22 de diciembre de 2023.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, SANCIONÓ LA ORDENANZA DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, ORDENANZA DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 22 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO. -



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



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. 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 ibídem 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 ibídem 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 ibídem 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 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 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 rectificarán 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:

- 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;

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 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 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, multifinalitario 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:**

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”

**CAPÍTULO 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.
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 registrará 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.

CAPÍTULO 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.

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 multifinilar 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 alcuotas 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.

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

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:

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.

CAPÍTULO III DE LA VALORACIÓN 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

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 servicio básicas. **Ver Anexo 2.**

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

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

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, entresijos, 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 4.**
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 4**).

Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil. Tabla E (**Ver Anexo 4**).

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 4.**

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 4.**
- 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 4.**

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 4.**

B. Determinación del avalúo individual de la construcción

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

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m²

A_u = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B (**Ver Anexo 4**) 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:

$$V_{cab} = S_a \times A_{uH} \times P_{ca}$$

Donde:

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

S_a = Área de la construcción en m²

A_{uH} = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I

P_{ca} = 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:

$$V_{adi} = V_{al} \times N \times P_{cad}$$

Donde:

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

V_{al} = Valor del adicional constructivo, Tabla K

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

P_{cad} = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales, Tabla I. **Ver Anexo 4.**

El valor unitario del metro cuadrado de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K (**Ver Anexo 4**) 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:

$$Vphv = Ag + Aace + Aad$$

Donde:

Vphv = 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. **Ver Anexo 3.**

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 al 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:

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

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.

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.

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; y,
- 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.

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. TRIBUTO 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.

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_geoportal/descargas.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.

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:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Art. 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 prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; 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 (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 avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

CAPÍTULO 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 Avalúes, 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 transcurrido 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 Habitación del Suelo, deberá realizar las actualizaciones en sus registros desde el año de la transferencia realizada al nuevo propietario.

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:
**ÁNGEL BOLÍVAR
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:
**ÁNGEL BOLÍVAR
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 de 2023



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ENRIQUE
SOLINES CHACÓN**

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

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de la Gaceta Oficial y/o Página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro, de la presente **“ORDENANZA 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.**

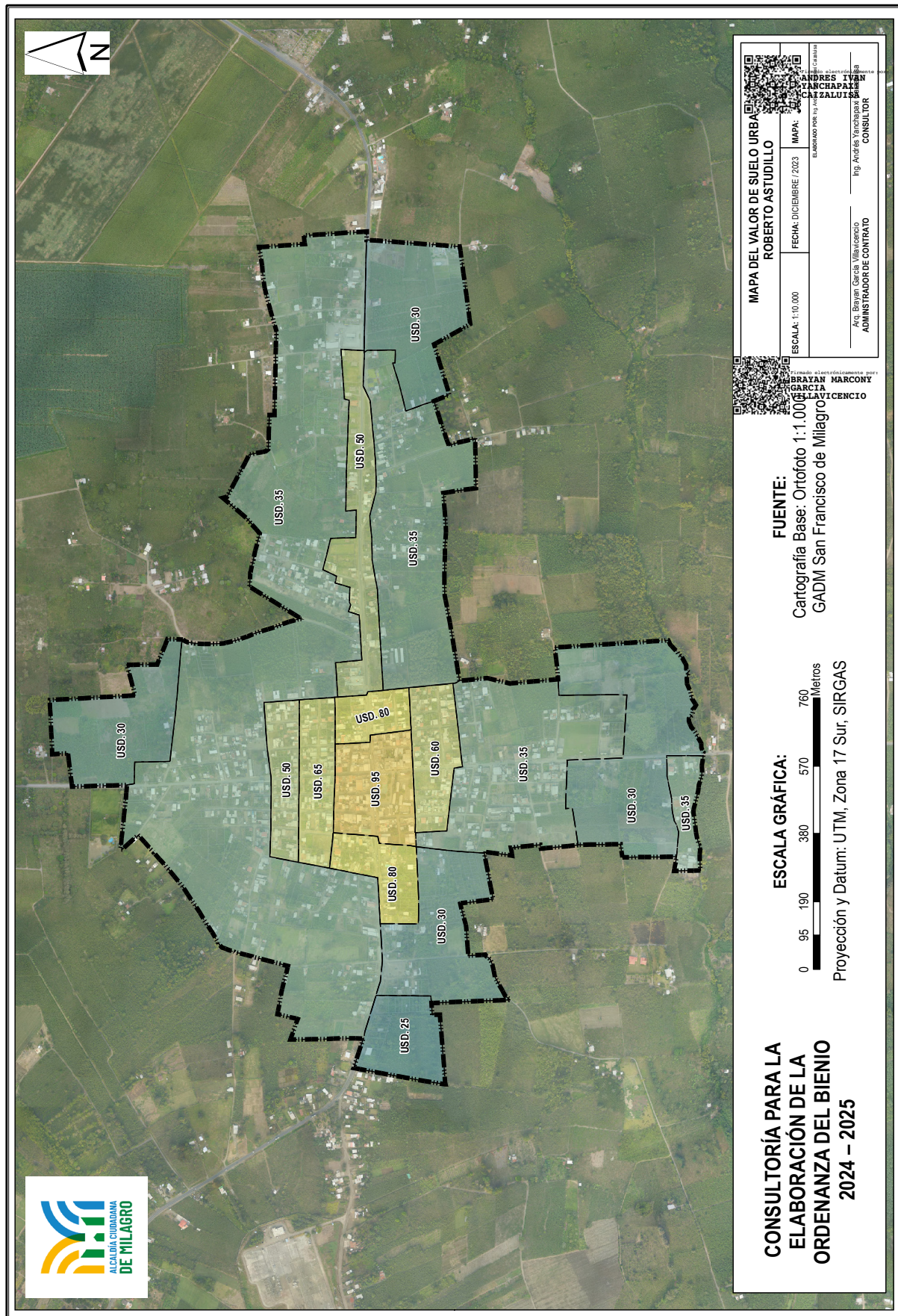
Milagro, 22 de diciembre de 2023

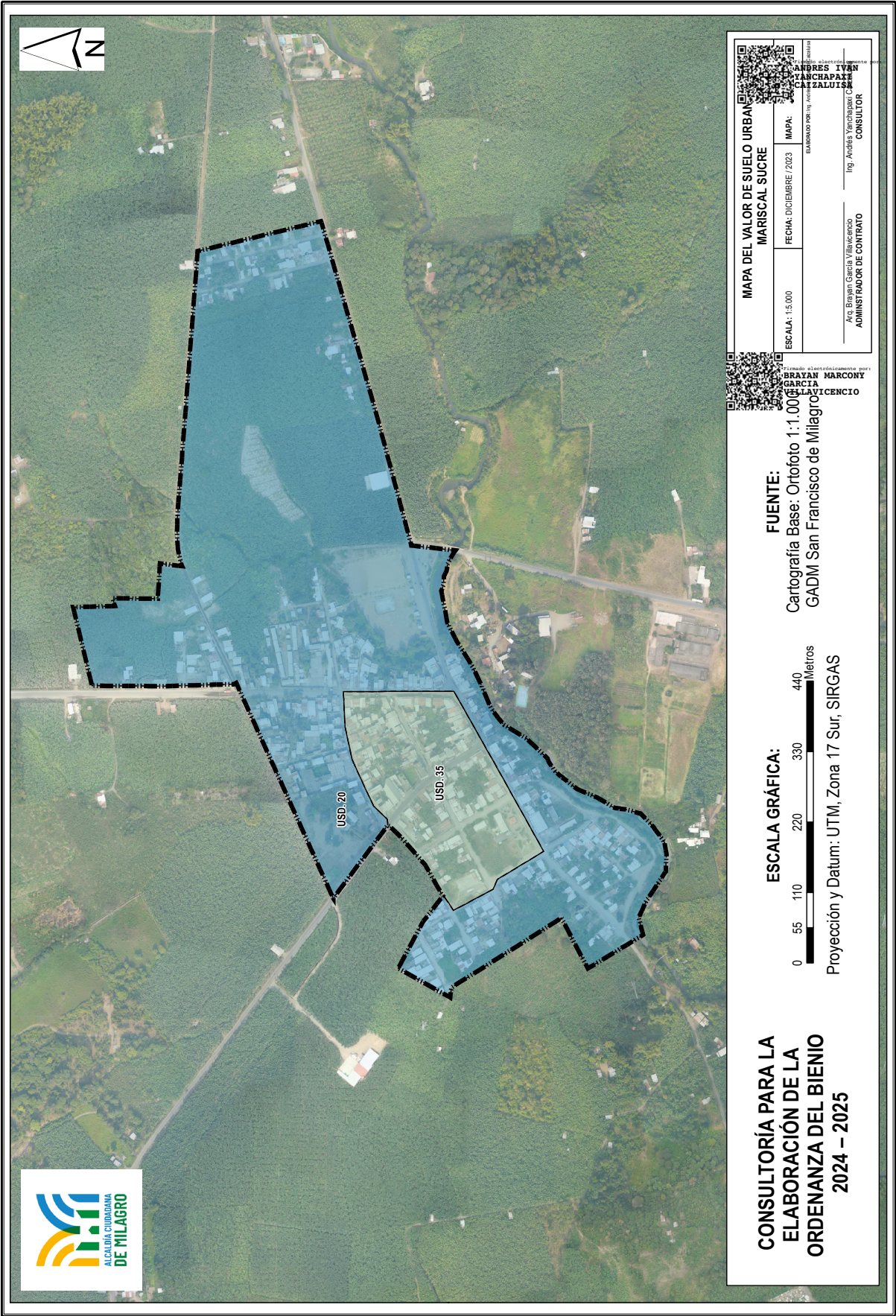

Firmado electrónicamente por:
**ANGEL BOLIVAR
BASANTES MORALES**
Abg. Angel Basantes Morales
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

ANEXO 1

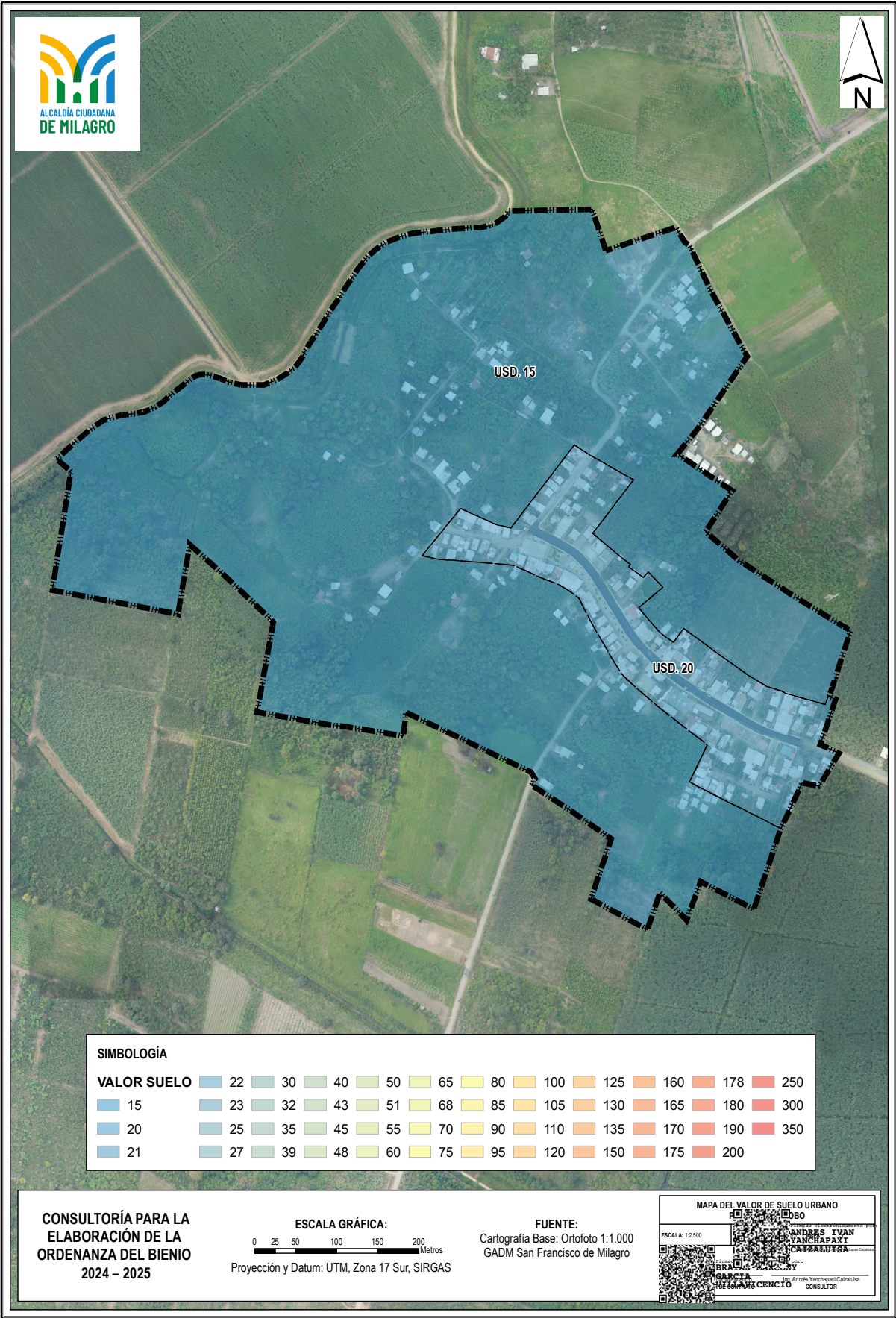
PLANO DE VALORES BASE POR M² DEL SUELO PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

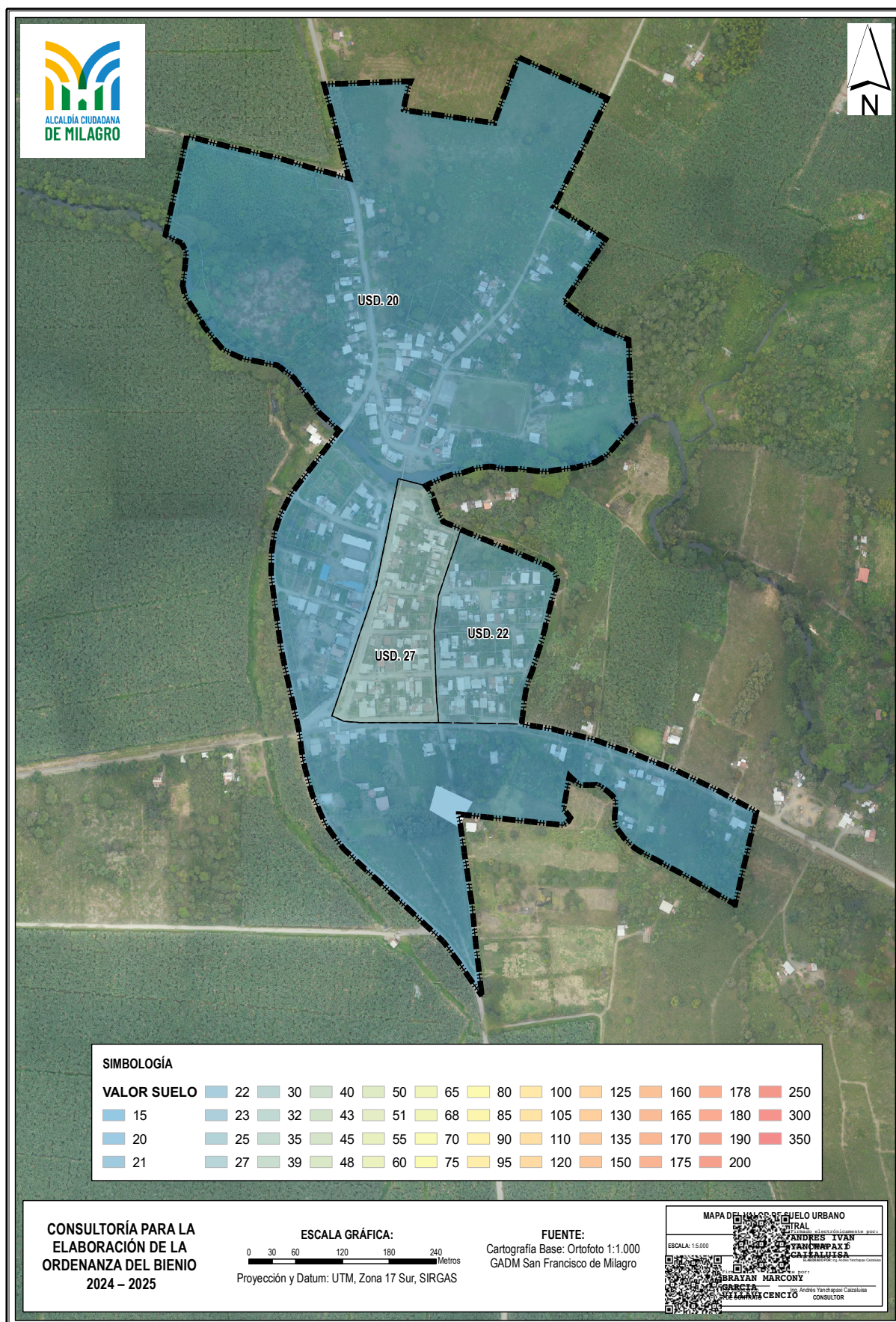


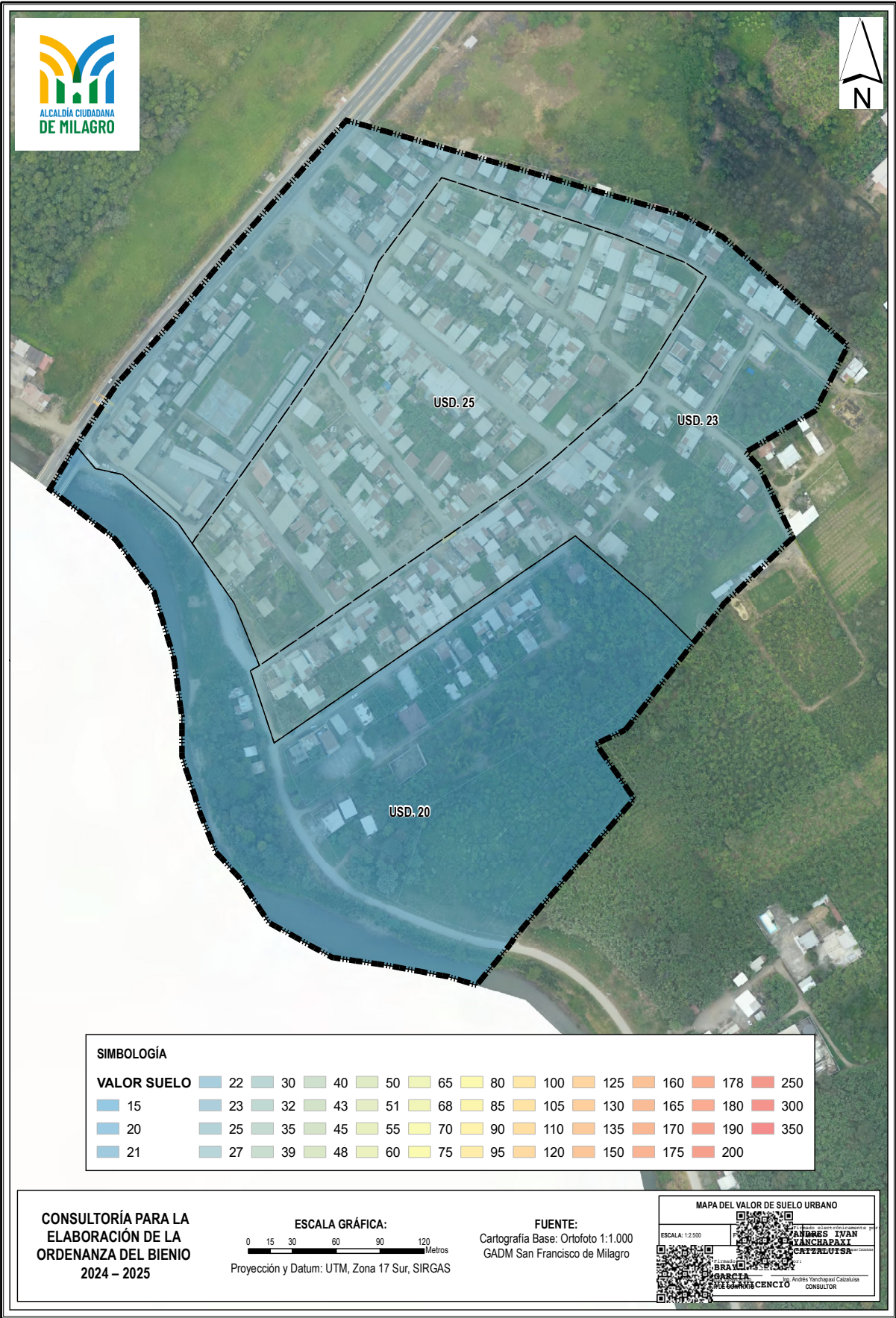


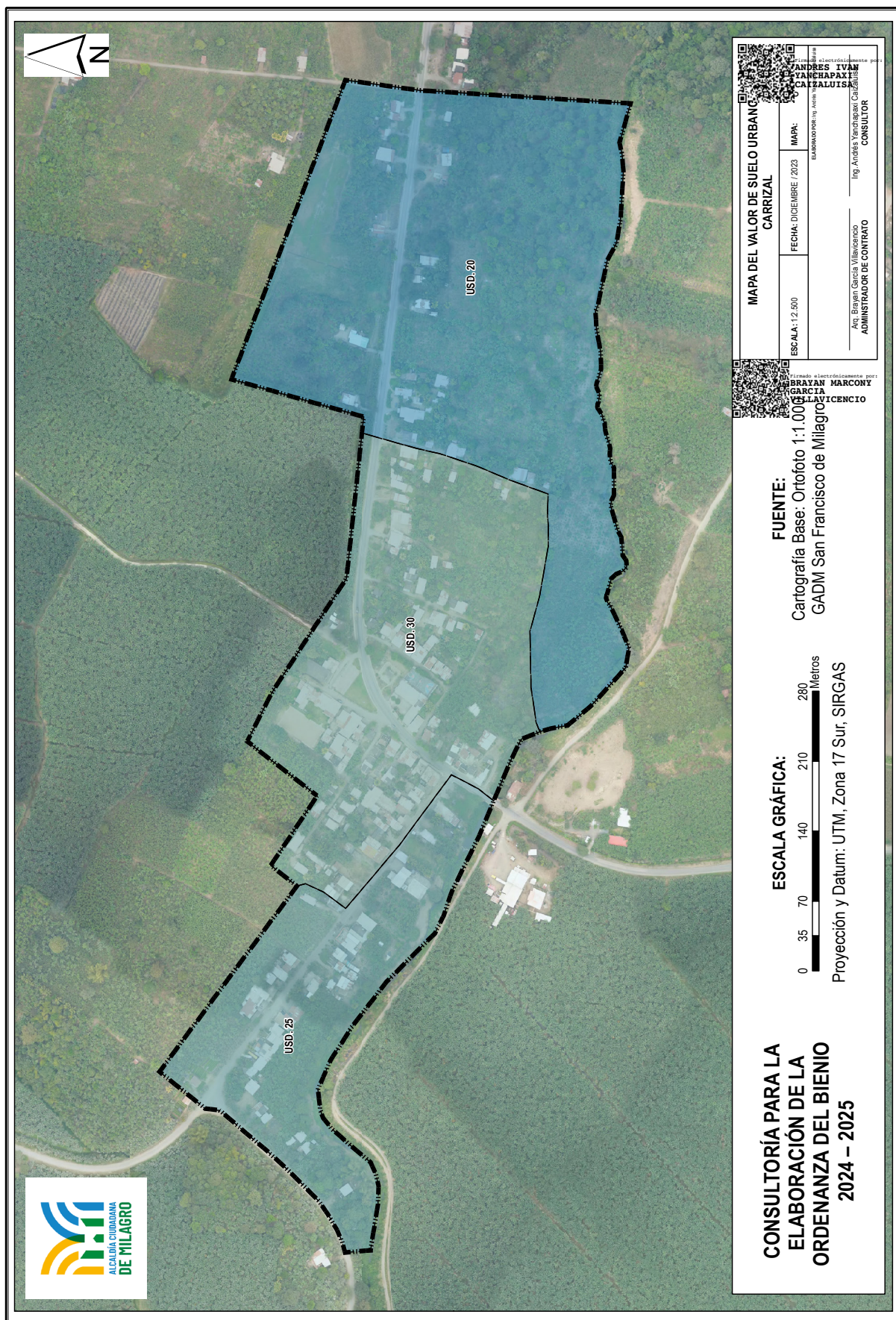


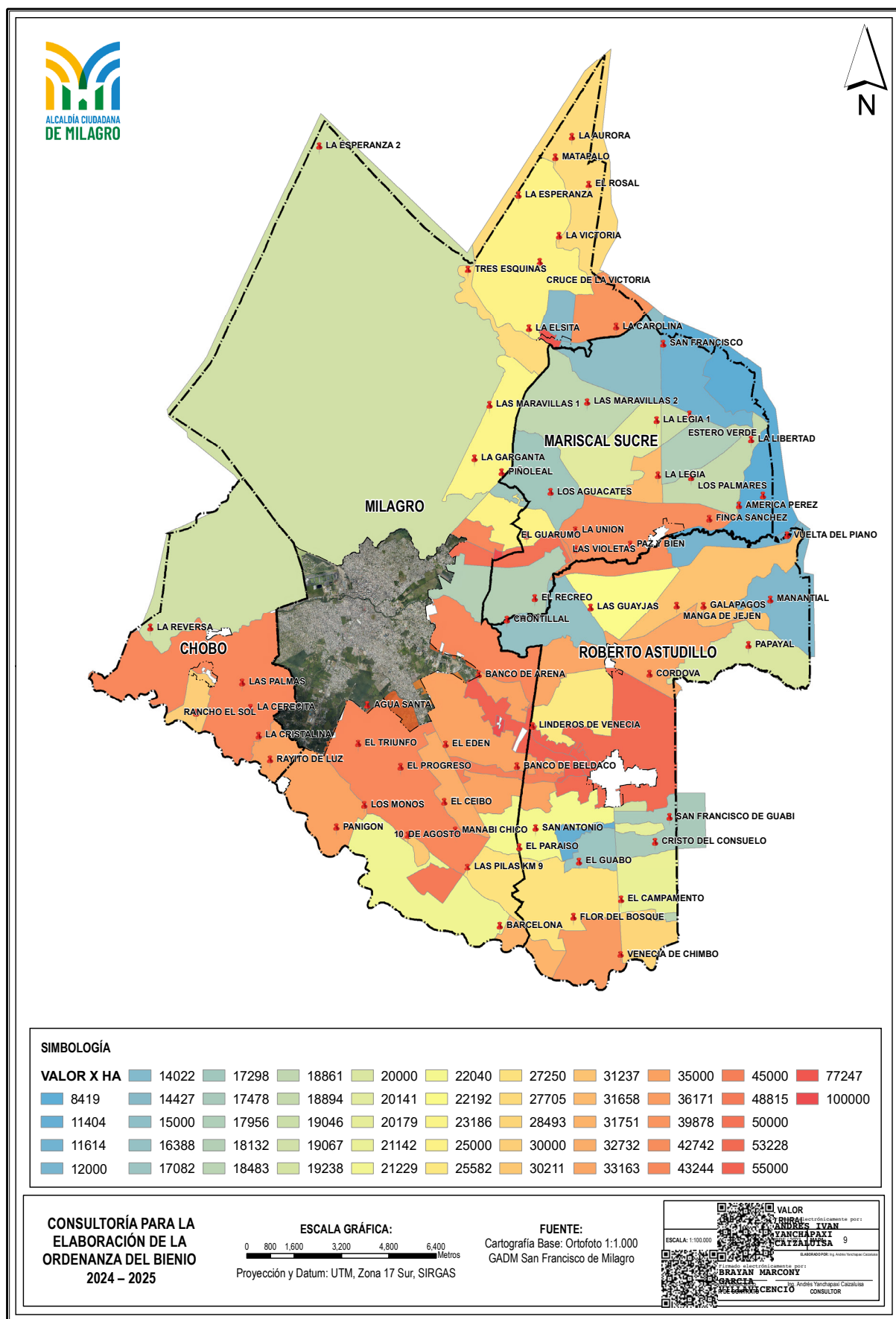




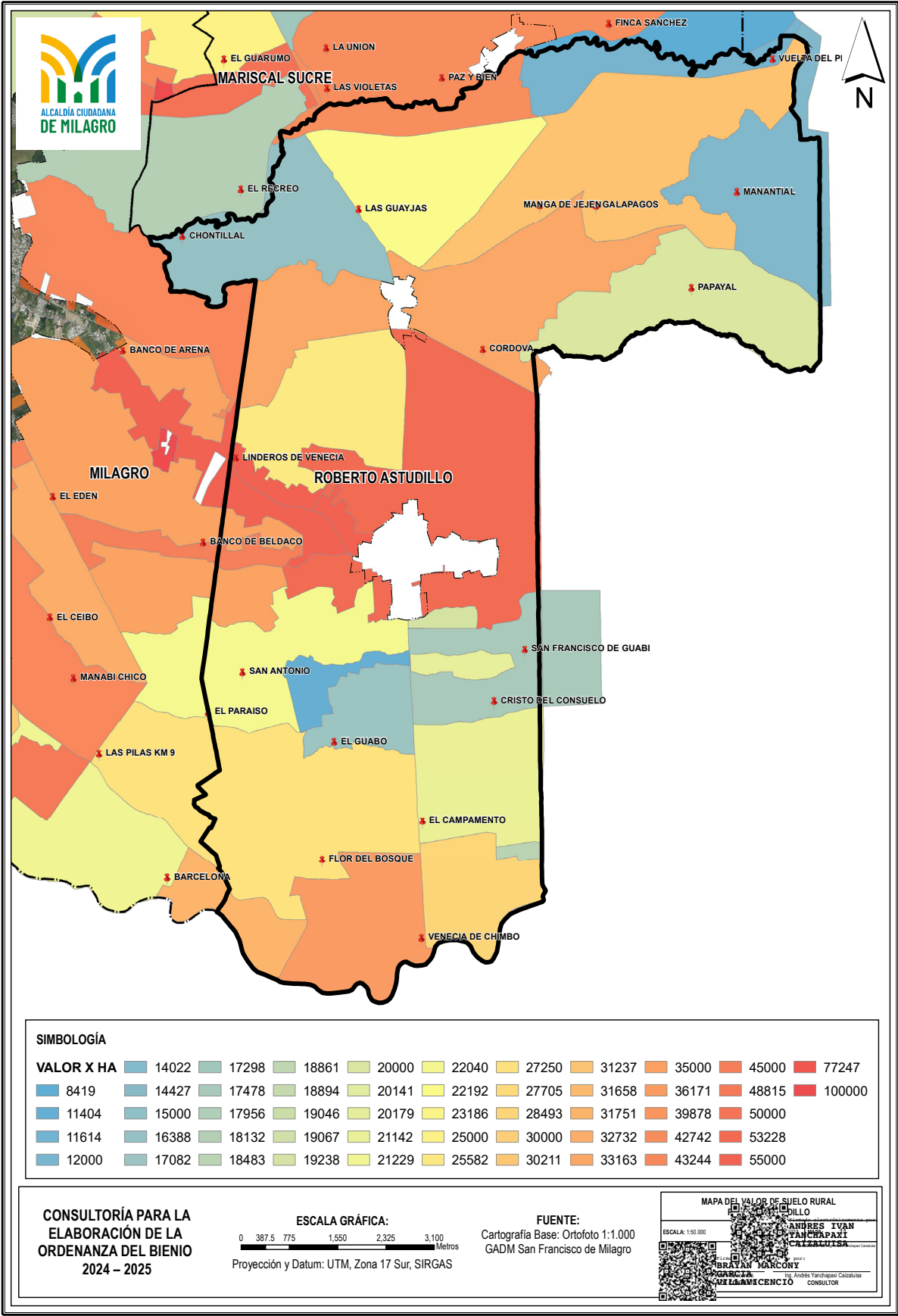














ANEXO 2

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 avaluar

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 avaluar, 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

$$F_p = (F_t / F_a)^{0,50}$$

Donde:

F_p = Factor fondo

F_t = Fondo del lote tipo

F_a = 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:
 $0,5 F_t < F_a < 2 F_t$.

1.3. Factor tamaño (F_t)

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:
 $0,8 F_t < F_a < 1,2 F_t$.

Donde:

F_t = 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:

$$Fc = Ff \times Fp \times Fta \times Ft \times Fsb$$

Donde:

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

Ff = Factor frente

Fp = Factor fondo o profundidad

Fta = Factor tamaño o superficie

Ft = Factor topografía

Fsb = 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 primer 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 séptico	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 Pública	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:

$$Fc = Fta * Fp * Fac * Fag * Fdr * Fal * Fen * Fri * Fus$$

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
m²	Hormigón arquitectónico	m²	Polycarbonato/ acrílico	m²	Madera tratada especial	u	MDF
m²	Piel de vidrio (laminado y reflectivo)	m²	Cerámica alto tráfico	m²	Aluminio anodizado	u	Madera maciza
m²	Hormigon armado prefabricado	m²	Teja vidriada	m²	Aluminio común natural	u	Madera con hierro
m²	Espacato/mármol / Piedra importada	m²	Tejuelo	m²	PVC	u	Madera con vidrio
m²	Alucubon	m²	Teja común	m²	Madera tratada (lacada o pintada)	m²	Hierro/puerta enrollable
m²	Fachaleta/cerámica	m²	Teja industrial	m²	Hierro/ventana enrollable	u	Aluminio y vidrio
m²	Caña guadua o bambú	m²	Teja asfáltica	m²	Madera ordinaria	u	Madera ordinaria
m²	Madera tratada	m²	Lámina impermeabilizante	-	No tiene	m²	Malla galvanizada
m²	Grafiado/estucado	m²	Gress	VIDRIOS		m²	Caña
m²	Enlucido y pintado	m²	Steel panel	UNIDAD	MATERIAL	m²	Tol y vidrio
m²	Enlucido sin pintura	m²	Asbesto cemento	m²	Laminado polarizado reflectivo	m	Malla
m²	Sin enlucido con pintura	m²	Galvalumen	m²	Bronce color / vitrales	-	No tiene
m²	Steel panel	m²	Zinc	m²	Claro		
m²	Madera ordinaria	m²	Cady o paja	m²	Catedral		
m²	Ladrillo	m²	Plástico o polietileno	m²	Malla		
m²	Bloque	-	No tiene (solo losa)	-	No tiene		
-	No tiene o mamposteria 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	
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 CORRECCIÓN"
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	Cisterna 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

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH1	USD. 35,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH2	USD. 30,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH3	USD. 35,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH4	USD. 20,00	MILAGRO	5 DE JUNIO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH5	USD. 30,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH6	USD. 60,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH7	USD. 30,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH8	USD. 23,00	MILAGRO	5 DE JUNIO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH9	USD. 35,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH10	USD. 25,00	MILAGRO	5 DE JUNIO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH11	\$25.00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH12	USD. 80,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH13	USD. 95,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH14	USD. 80,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH15	USD. 50,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH16	USD. 80,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH17	USD. 65,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH18	USD. 50,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH19	USD. 35,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH20	USD. 30,00	ROBERTO ASTUDILLO	ROBERTO ASTUDILLO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH21	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH22	USD. 68,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MULTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH23	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH24	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH25	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH26	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH27	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH28	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH29	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCIÓN, SE ENCUENTRA EN CONSERVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y EN MENOR ESCALA EL USO ES ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH30	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH31	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH32	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH33	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH34	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH35	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH36	USD. 43,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH37	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH38	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH39	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH40	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH41	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH42	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH43	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH44	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH45	USD. 21,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH46	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH47	USD. 20,00	CHOBO	PARAISO DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH48	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH49	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH50	USD. 20,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH51	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH52	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH53	USD. 15,00	CHOBO	PARAISO DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH54	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH55	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH56	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH57	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH58	USD. 65,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH59	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH60	USD. 70,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH61	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH62	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH63	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH64	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH65	USD. 22,00	ROBERTO ASTUDILLO	VENECIA CENTRAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH66	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH67	USD. 27,00	ROBERTO ASTUDILLO	VENECIA CENTRAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH68	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH69	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH70	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH71	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH72	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH73	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON"
ZH74	USD. 105,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH75	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH76	USD. 85,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH77	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH78	USD. 20,00	ROBERTO ASTUDILLO	VENECIA CENTRAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH79	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH80	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH81	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH82	USD. 90,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH83	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH84	USD. 90,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH85	USD. 125,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH86	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ADOQUIN"
ZH87	USD. 105,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH88	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH89	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH90	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH91	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN ME-NOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH92	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DE-SARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ES-CALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH93	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH94	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DE-SARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH95	USD. 170,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DE-SARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ES-CALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH96	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DE-SARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH97	USD. 135,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SER-VICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH98	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH99	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH100	USD. 100,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN ME-NOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH101	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH102	USD. 130,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH103	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH104	USD. 178,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH105	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH106	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH107	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH108	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE TIERRA"
ZH109	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH110	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH111	USD. 180,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON"
ZH112	USD. 23,00	CHOBO	SANTA ROSA DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH113	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH114	USD. 20,00	CHOBO	SANTA ROSA DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH115	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH116	USD. 170,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH117	USD. 30,00	CHOBO	SANTA ROSA DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH118	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH119	USD. 165,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH120	USD. 20,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH121	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH122	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH123	USD. 23,00	CHOBO	SANTA ROSA DE CHOBO	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH124	USD. 85,00	MILAGRO	"MILAGRO CABECERA CANTONAL"	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH125	USD. 190,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ADOQUIN"
ZH126	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MÚLTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH127	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH128	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH129	USD. 20,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH130	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH131	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH132	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH133	USD. 160,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH134	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MÚLTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"
ZH135	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH136	USD. 39,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE TIERRA"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH137	USD. 110,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON"
ZH138	USD. 130,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH139	USD. 85,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH140	USD. 160,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH141	USD. 110,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH142	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH143	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH144	USD. 180,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH145	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH146	USD. 200,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH147	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN RENOVACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH148	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH149	USD. 180,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH150	USD. 90,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH151	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH152	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH153	USD. 165,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH154	USD. 55,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH155	USD. 20,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCION, SE ENCUENTRA EN CONSERVACION, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCION ECOLOGICA Y EN MENOR ESCALA EL USO ES . ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"
ZH156	USD. 130,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH157	USD. 180,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH158	USD. 170,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH159	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE CEMENTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH160	USD. 160,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH161	USD. 25,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH162	USD. 75,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH163	USD. 27,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH164	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCION, SE ENCUENTRA EN CONSERVACION, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH165	USD. 110,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH166	USD. 85,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCION, SE ENCUENTRA EN CONSERVACION, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH167	USD. 350,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH168	USD. 165,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH169	USD. 250,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH170	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH171	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH172	USD. 200,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH173	USD. 300,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH174	USD. 100,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH175	USD. 200,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN SOSTENIMIENTO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES EQUIPAMIENTO. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH176	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MÚLTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH177	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH178	USD. 70,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH179	USD. 175,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH180	USD. 50,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH181	USD. 70,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MÚLTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH182	USD. 150,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH183	USD. 15,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH184	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH185	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MULTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH186	USD. 45,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH187	USD. 120,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH188	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH189	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH190	USD. 65,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH191	USD. 51,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH192	USD. 80,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES MIXTO O MULTIPLE Y EN MENOR ESCALA EL USO ES -. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH193	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE LASTRE"
ZH194	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE TIERRA"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH195	USD. 60,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH196	USD. 40,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH197	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH198	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH199	USD. 30,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH200	USD. 35,00	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH201	35	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH202	50	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH203	50	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"
ZH204	48	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCIÓN, SE ENCUENTRA EN CONSERVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y EN MENOR ESCALA EL USO ES ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH205	30	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VIAS DE LASTRE"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH206	25	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH207	25	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCIÓN, SE ENCUENTRA EN CONSERVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y EN MENOR ESCALA EL USO ES ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH208	40	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH209	25	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH210	20	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH211	100	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH212	25	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"
ZH213	32	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO DE PROTECCIÓN, SE ENCUENTRA EN CONSERVACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y EN MENOR ESCALA EL USO ES ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL"
ZH214	35	MARISCAL SUCRE	MARISCAL SUCRE	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACIÓN, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE ASFALTO"
ZH215	60	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN MEJORAMIENTO INTEGRAL, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMÁS, CUENTA EN SU MAYORÍA CON VÍAS DE LASTRE"

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano**

CÓDIGO	VALOR (M²)	UBICACIÓN	NOMBRE DEL SECTOR	CARACTERÍSTICA
ZH216	20	MARISCAL SUCRE	MARISCAL SUCRE	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH217	20	MILAGRO	CARRIZAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH218	30	MILAGRO	CARRIZAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN CONSOLIDACION, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH219	25	MILAGRO	CARRIZAL	"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SE ENCUENTRA EN DESARROLLO, EL USO PRINCIPAL ES RESIDENCIAL Y EN MENOR ESCALA EL USO ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS/EQUIPAMIENTOS. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH220	100	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA, SE ENCUENTRA EN CONURBANO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL / EQUIPAMIENTOS / AGRICOLA. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"
ZH221	100	MILAGRO	MILAGRO CABECERA CANTONAL	"SUELO RURAL DE EXPANSION URBANA, SE ENCUENTRA EN CONURBANO, EL USO PRINCIPAL ES COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y EN MENOR ESCALA EL USO ES RESIDENCIAL / EQUIPAMIENTOS / AGRICOLA. ESTA ZONA CUENTA CON SUMINISTRO PARCIAL DE SERVICIOS BÁSICO Y ADEMAS, CUENTA EN SU MAYORIA CON VIAS DE ASFALTO"

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Rural

CÓDIGO	VALOR (M²)	CARACTERÍSTICA
ZH1	USD. 40.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH2	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH3	USD. 36.171,00	SUELOS ARENO FRANCO, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO BAJA, CIC ALTO, SB MEDIA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH4	USD. 31.751,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH5	USD. 28.493,00	SUELOS ARENO FRANCO, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO BAJA, CIC ALTO, SB MEDIA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH6	USD. 18.483,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH7	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH8	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH9	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH10	USD. 27.250,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH11	USD. 21.229,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH12	USD. 21.142,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH13	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH14	USD. 17.082,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH15	USD. 30.211,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH16	USD. 22.000,00	SUELOS FRANCO ARENOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PR CTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCE- SO VIAL
ZH17	USD. 11.404,00	SUELOS ARENO FRANCO, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH18	USD. 17.478,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH19	USD. 20.179,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH20	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH21	USD. 22.040,00	SUELOS ARENO FRANCO, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH22	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH23	USD. 17.478,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH24	USD. 19.238,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH25	USD. 27.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH26	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH27	USD. 53.228,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Rural**

CÓDIGO	VALOR (M²)	CARACTERÍSTICA
ZH28	USD. 32.732,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH29	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH30	USD. 45.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH31	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO ARENOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PR CTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH32	USD. 55.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH33	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO ARENOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PR CTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH34	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH35	USD. 65.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH36	USD. 55.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH37	USD. 37.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH38	USD. 55.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH39	USD. 40.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH40	USD. 55.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH41	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH42	USD. 100.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH43	USD. 25.582,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH44	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH45	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH46	USD. 43.244,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH47	USD. 40.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PROCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH48	USD. 43.244,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH49	USD. 33.163,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH50	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRECTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH51	USD. 26.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRPCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Rural

CÓDIGO	VALOR (M²)	CARACTERÍSTICA
ZH52	USD. 20.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRLCTICA-MENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB MEDIA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH53	USD. 43.244,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH54	USD. 35.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH55	USD. 38.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH56	USD. 33.163,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRPCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH57	USD. 30.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH58	USD. 16.388,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH59	USD. 14.022,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRLCTICA-MENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB MEDIA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH60	USD. 22.192,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRSCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH61	USD. 42.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH62	USD. 18.132,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH63	USD. 31.237,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRSCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH64	USD. 30.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH65	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRSCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH66	USD. 100.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH67	USD. 30.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH68	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRSCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH69	USD. 43.244,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH70	USD. 40.000,00	SUELOS FRANCO ARENOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRLCTICAMEN-TE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES PECUARIO Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH71	USD. 25.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRPCTICAMEN-TE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES HABITACIONAL Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH72	USD. 12.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRPCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH73	USD. 12.000,00	SUELOS FRANCO, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH LIGERAMENTE TCIDO, MO ME-DIA, CIC ALTO, SB BAJA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH74	USD. 8.419,00	NO APLICABLE, SU USO ES RIEGO CONSUMO ENERGIA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH75	USD. 43.244,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH76	USD. 25.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRECTI-CAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL

• **Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Rural**

CÓDIGO	VALOR (M²)	CARACTERÍSTICA
ZH77	USD. 15.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRPCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH78	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH79	USD. 25.000,00	SUELOS ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH80	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH81	USD. 33.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH82	USD. 17.298,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH83	USD. 25.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH84	USD. 31.658,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH85	USD. 18.894,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH86	USD. 17.298,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRDCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH87	USD. 17.956,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH88	USD. 15.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH89	USD. 23.186,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH90	USD. 19.046,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRDCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH91	USD. 18.861,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MAL DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH PRDCTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH92	USD. 21.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PR CTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC MEDIO, SB MEDIA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH93	USD. 13.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, MODERADAMENTE DRENADOS, POCO PROFUNDOS, PH MEDIANAMENTE ALCALINO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH94	USD. 15.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRACTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH95	USD. 30.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PRICTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH96	USD. 77.247,00	SUELOS FRANCO ARCILLO LIMOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRÁCTICAMENTE NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH97	USD. 39.878,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PRICTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL

• Tabla de Zonas Homogéneas del Suelo Rural

CÓDIGO	VALOR (M²)	CARACTERÍSTICA
ZH98	USD. 17.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PRICTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON BAJA INFRAESTRUCTURA VIAL
ZH99	USD. 35.000,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH NEUTRO, MO ALTA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH100	USD. 25.000,00	SUELOS FRANCO ARENOSOS, BIEN DRENADOS, MODERADAMENTE PROFUNDOS, PH PRLCTICAMEN-TE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL
ZH101	USD. 27.705,00	SUELOS FRANCO ARCILLOSOS, BIEN DRENADOS, PROFUNDOS, PH PRICTICAMENTE NEUTRO, MO MEDIA, CIC ALTO, SB ALTA, SU USO ES AGRICOLA Y ADEMAS, ES UNA ÁREA CON ESCASO ACCESO VIAL





**GAD MUNICIPAL
SAN PEDRO
DE PIMAMPIRO**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Catastro Inmobiliario Rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a)** Cómo formar el catastro;
- b)** Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c)** Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La propuesta de **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN 2024-2025”**, regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista

jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad 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", los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025."

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

CONSIDERANDO

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; 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 su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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 Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "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, el COOTAD en el Art. 522, 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.";

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "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 Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. l) y literal m) establecen que: literal l) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]"

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

“LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PIMAMPIRO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024 – 2025”

**Capítulo I
CONCEPTOS GENERALES**

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pimampiro, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Pimampiro, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2024 - 2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal de Pimampiro.

Art. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el Cantón Pimampiro y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

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

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

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

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

- 1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- 2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- 3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- 4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- 5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
- 6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- 7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o

cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

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

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

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

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- 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 y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- 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.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

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

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

Donde:

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

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra

Anexo 2 Matriz de Valor

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. Ver Anexo 2.

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.

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

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

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.2
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.85
4	20 - 35	FUERTE	0.8
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.9
FIN DE PRODUCCION	0.9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.15
3	MODERADA	1.05
4	REGULAR	1
5	BAJA	0.8
6	MUY BAJA	0.7

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A₁ = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.98
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.1	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.9	

b) El valor de las 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 3 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:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta 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)

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

para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se 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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
DACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,1
Económico	0,15
Bueno	0,2
Lujo	0,25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado lujo	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

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	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad.
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura.

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento)	50,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento)	20,00
Otro	40,00

Tabla de factores de uso

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,98
Sala de máquinas o equipos	0,90
Salas de postcosecha	0,90
Administración	0,98

Industria	0,90
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,98
Turismo	0,98
Culto	0,98
Organización social	0,98
Educación	0,90
Cultura	0,98
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,98
Vivienda colectiva	0,98
Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

CAPITULO IV VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD. La banda impositiva utilizada por el GAD es de 0,90 x 1000.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que

proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.9 X 1000 (cero punto nueve por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa de servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 2.50 USD por cada unidad predial,

d) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- 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 propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- g) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- h) 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,
- i) 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 estas 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. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos

conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; 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 se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le

corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a). - Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b). - Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c). - Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d). - Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e). - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único

documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

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

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

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

CAPITULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- 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. 27.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

Art. 28.- 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. 29.- 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. 30.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

CAPITULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Art. 33.- 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. 34.- 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.

CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases. - Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos.

Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

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

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

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

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

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

Art.45. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 46.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Art. 47.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

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

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 49.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 50.- Coactiva. – Art. 350 del COOTAD; Art. Derogado por disposición Derogatoria Séptima de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 31 de 7 de julio del 2017.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de PIMAMPIRO 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.

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

TERCERA. - 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 y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA. - 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.

QUINTA. - 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 2024-2025.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte días del mes de diciembre de dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR ROLANDO
NARVAEZ ROSALES**

Ec. Oscar Narváez Rosales
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**



Firmado electrónicamente por:
**SHIRLEY VANESSA
GRIJALVA CALDERON**

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO: Que la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de La Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a Los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pimampiro, que Regirán en El Bienio 2024 – 2025, fue discutida y aprobada en sesión extraordinaria y ordinaria del 18 y 20 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc

**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de La Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a Los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pimampiro, que Regirán en El Bienio 2024 – 2025 y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales

ALCALDE GAD. MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

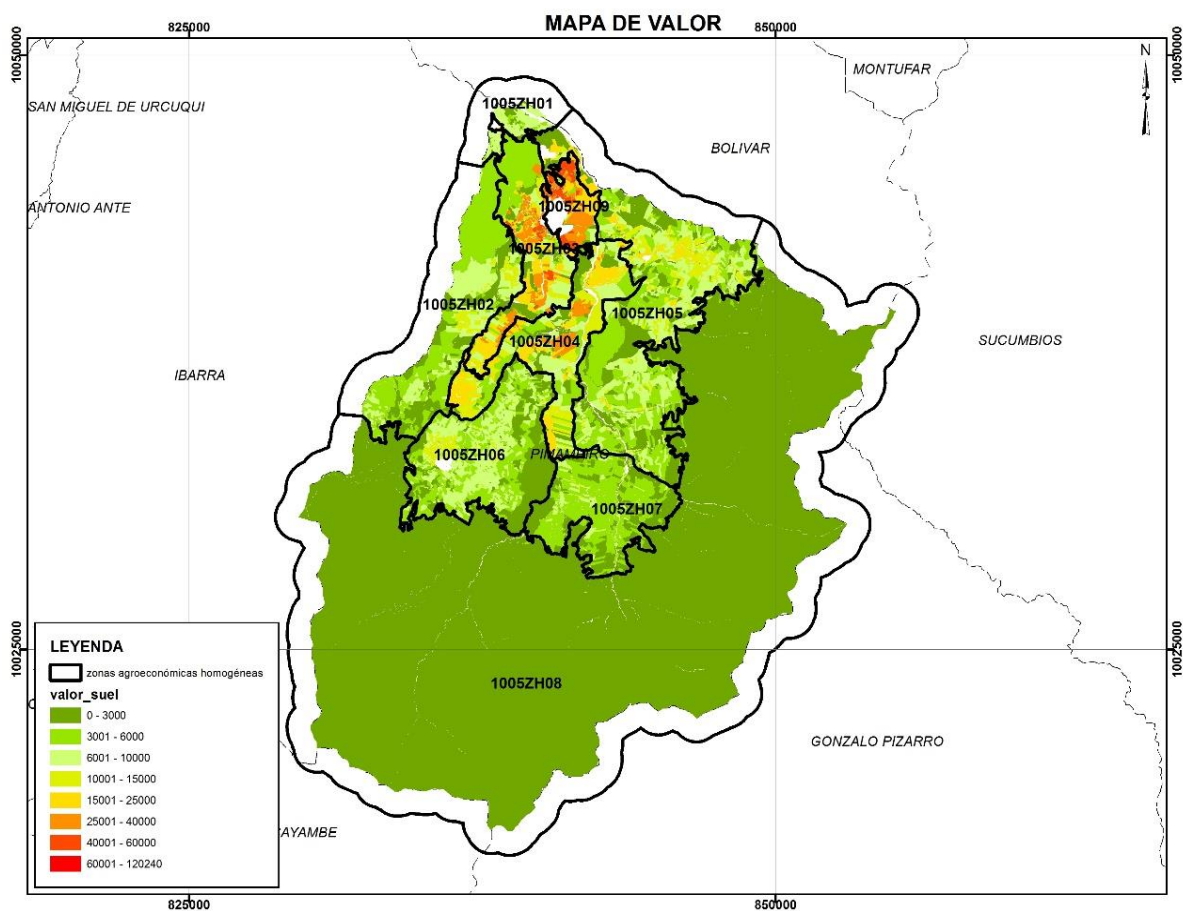
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional, la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación del Plano de Zonas Homogéneas y de Valoración de La Tierra Rural, así como la Determinación, Administración y la Recaudación de los Impuestos a Los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pimampiro, que Regirán en El Bienio 2024 – 2025", el Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales, Alcalde del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Pimampiro, 20 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:
SHIRLEY VANESSA
GRIJALVA CALDERON

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL
Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



Anexo 2: MATRIZ DE VALOR

Agregaciones	1005ZH01		1005ZH02		1005ZH03		1005ZH04		1005ZH05		1005ZH06		1005ZH07		1005ZH08		1005ZH09	
	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada	no	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	6513	0	12525	0	37074	0	30060	0	17234	0	15030	0	12024	0	0	0	100200	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2505	0	0	0	4008	0	3006	0	2505	0	0	0	0	0	1503	0	2004	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	6513	0	12525	0	36072	0	31062	0	18537	0	18537	0	12525	0	0	0	43086	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	36072	0	0	0	18537	0	18537	0	0	0	0	0	43086	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	6513	0	12525	0	36072	0	31062	0	18036	0	18036	0	0	0	0	0	43086	0
CHAPARRAL - PAISONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	6012	0	12024	0	35070	0	30561	0	16032	0	16032	0	11523	0	2004	0	30060	0
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	37074	0	0	0	0	0	16032	0	0	0	0	0	42084	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0	4509	0	0	0	0	0	3006	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	5010	0	7014	0	4509	0	4509	0	4509	0	4509	0	3006	0	35070	0
FRUTALES PERMANENTES	7014	0	13026	0	37074	0	31563	0	19038	0	16032	0	13527	0	0	0	42084	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	6513	0	12525	0	36072	0	31062	0	18036	0	15030	0	12525	0	2505	0	42084	0
HUERTA	6513	0	12024	0	35070	0	30060	0	17034	0	14028	0	11523	0	0	0	42084	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2004	0	0	0
OTRAS AREAS	0	0	0	0	37074	0	0	0	17034	0	15030	0	12024	0	0	0	40080	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7014	0	12525	0	37074	0	32064	0	19038	0	19038	0	13026	0	0	0	42084	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS NATURALES	3307	0	6613	0	19289	0	16809	0	9479	0	7715	0	6338	0	1102	0	6062	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0	35000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0	32500	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0	30000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0	27500	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2004	0	2405	0	3206	0	2405	0	2004	0	1603	0	1603	0	1202	0	1603	0

ANEXO 2.a

Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Pimampiro.

nombre_zona	nombre_agregacion	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0

1005ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH07	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH08	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35000	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32500	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30000	0
1005ZH09	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	27500	0

ANEXO 3

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 5,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,16
104	Ripio Minado	m3	\$ 12,50
105	Polvo de piedra	m3	\$ 10,00
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 1,50
125	Piedra Molón	m3	\$ 25,00
132	Clavos	Kg	\$ 1,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 6,50
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 13,40
158	Adobe común	U	\$ 0,10
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 25,00
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,45
165	Eternit	m2	\$ 9,26
166	Ardex	m2	\$ 12,35
167	Duratecho	m2	\$ 8,33
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,35
215	Tira eucalipto	U	\$ 1,10
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,28
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	4,05
1004	Ay. de fierrero	4,05
1005	Ay. de carpintero	4,05
1011	Albañil	4,10
1014	Fierrero	4,10
1023	Maestro de obra	4,33
1024	Chofer tipo D	5,95
1028	Carpintero	4,10
1037	Ay. De soldador	4,05
1038	Operador de Retroexcavadora	4,55
1051	Maestro estructura especializado	4,55
1056	Maestro Soldador	4,55
1057	Maestro Aluminero	4,55
1058	Ay. Aluminero	4,10
1062	Ay. Especializado	4,10
1065	Instalador de perfileria aluminio	4,55

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TAISHA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO CONSIDERANDO:

- QUE,** el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”
- QUE,** en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
- QUE,** el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”
- QUE,** el artículo 84 de la Constitución de la República determina 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.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.
- QUE,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 9 establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- QUE,** el artículo 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 artículo 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,** de acuerdo con el artículo 426 de la Constitución Política: “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.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.
- QUE,** el artículo 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. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

- QUE,** el artículo 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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.
- QUE,** el artículo 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 artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:
- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
- QUE,** el 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.
- QUE,** los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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.
- QUE,** el COOTAD prescribe en el artículo 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.
- Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.
- QUE,** las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.
- QUE,** los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras

actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en aplicación al artículo 492 del COOTAD, 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 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, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, los artículos 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que registrará para el bienio 2024 - 2025; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPITULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto. - El Concejo Municipal de Taisha, mediante esta Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana del Cantón Taisha, para el bienio 2024-2025.

Art. 2. Ámbito. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados en el área Urbana del Cantón Taisha, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza del Plan de Uso, Gestión y Ocupación del Suelo del cantón Taisha.

CAPITULO II

TÉRMINOS GENERALES

Artículo 3. - Valoración masiva con fines catastrales. – Proceso de estimación del valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario del Cantón Taisha. Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, de acuerdo con la metodología establecida en el acuerdo Ministerial del MIDUVI No 017-20, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción.

Artículo 4.- Definiciones. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **Avalúo Catastral.** - Valor determinado de un bien inmueble registrado en el catastro municipal en el que se incluye el lote y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables, en función de las especificaciones técnicas de un inmueble determinado y los valores aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección correspondiente.
- **Avalúo referido al mercado inmobiliario.** - Valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.
- **Avalúo del Lote.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote por el valor del metro cuadrado del suelo.
- **Avalúo de la Edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.
- **Código Catastral.** - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada inmueble o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, que se origina en el proceso de catastro.
- **Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios o afectaciones.
- **Inmueble Urbano.** - Es la una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana, la misma que es establecida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso.
- **Catastro territorial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.
- **Zona valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
- **Dominio 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.

Artículo 5.- Sujeto Activo. El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Taisha.

Artículo 6.- Sujetos Pasivos. Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual.

Artículo 7.- Valor De La Propiedad. Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 8.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. Luego de determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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 Financiero Municipal.

Debido a la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 9.- Emisión De Títulos De Crédito. Sobre la base del catastro urbano la Dirección 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 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 crédito 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 10.- 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.

Artículo 11.- Imputación de Pagos Parciales. Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, 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.

Artículo 12.- Notificación. A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 13.- Reclamos y Recursos. Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero del Gad 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 14.- Sanciones Tributarias. Los contribuyentes responsables de los pagos de 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.

Artículo 15.- Certificados de Avalúos. La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, presentando los siguientes requisitos:

- Solicitud escrita dirigida al jefe de avalúos y catastros
- Copia de la escritura pública
- Certificado de no adeudar a la municipalidad
- Otros que la Unidad de Avalúos y Catastros considere necesarios.

Artículo 16. - 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.

Artículo 17.- Catastros y Registro de la Propiedad. El GAD Municipal se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registrador de la propiedad enviarán 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, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

Artículo 18.- Impuesto a la Propiedad Urbana. Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

CAPÍTULO III

SECCIÓN I

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 19. - Para efectos de la valoración masiva del suelo urbano con fines catastrales, se establecen los siguientes criterios:

- a. Determinación del valor de las zonas homogéneas.** - Se deberá determinar el valor referencial del m² del suelo en zonas homogéneas que se aplicará al lote tipo definido.

Las zonas homogéneas representan sectores similares donde el mercado inmobiliario urbano se comporta de manera similar, de acuerdo con criterios, consideraciones y parámetros de los indicadores físicos, urbanísticos, administrativos, entre otros, que se deberán obtener de la cartografía; y otros aspectos técnicos considerados por cada GADM. Para el caso de la cabecera parroquial del Cantón Taisha, las zonas homogéneas estarán definidas por los límites manzaneros.

- b. Valor individual del suelo o individualización del predio.** - Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente. Además, se considerará los deméritos por afectaciones al predio, que se definan dentro del GADM.

Artículo 20. - Los planos de los valores del m² de terreno urbano son los que constan en el Anexo 2 y los listados de las zonas homogéneas, constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Parágrafo I

Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano

Artículo 21. – Para corregir el valor unitario de m² de terreno de un predio (vtc), se tomarán en cuenta los siguientes factores físicos o de configuración del predio.

- a. Factor de corrección masivo del suelo urbano (Fcmsu)
- b. Factor de corrección puntual (Fcsp)
- c. Área del predio urbano

a) Factores de corrección masivos del valor del suelo (Fcmsu)

El Fcmsu será el producto de los factores de las características físicas particulares que presenta cada lote. Aplicando la siguiente fórmula:

$$Fcmsu = ffl * fpl * fTM * fLM * fAC1 * fAC2 * fsi$$

Donde:

Fcmsu = factor de corrección masivo del valor del suelo urbano

ffl = factor frente

fpl = factor fondo

fTM = factor tamaño

fLM = factor localización en la manzana

fAC1 = factor acceso al lote 1

fAC2 = factor acceso al lote 2

fsi = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

El factor de corrección masivo del valor del suelo (Fcmsu) no podrá ser menor a 0.50 ni mayor a 1.20

Factor frente del lote (ffl)

Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$ffl = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25}$$

Donde:

Ffl = factor frente del lote

Fa = frente del lote a evaluarse

Ft = frente del lote tipo

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo de, Ft/2 o mitad del frente del lote tipo, será 0.84 y el valor máximo, de 2Ft o el doble del frente del lote tipo, será 1.19.

Factor fondo del lote (fpl)

El factor fondo se aplicará siguiendo el criterio IBAPE, que propone dividir la longitud del fondo del lote en 5 segmentos. Para cada segmento se aplicará un factor calculado en base a las ecuaciones propuestas por Hoffman.

Para establecer los segmentos se considera no un solo valor de fondo de lote tipo, sino un rango en el que puede variar el fondo tipo, y a partir de estos dos valores se calcularán los límites de los segmentos. Este rango se obtiene a partir del fondo del lote tipo definido. En el caso de Taisha, el fondo del lote tipo es de 41m, de este valor se obtiene que el fondo mínimo es de 36m, y el fondo máximo de 46m.

Tramo I (0-18) m: De cero a la mitad del fondo mínimo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{1}{2} \right)^{0.415}$$

Tramo II (18-36) m: De la mitad del fondo mínimo al fondo mínimo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{Fx}{18} \right)^{0.415}$$

Tramo III (36-46) m: Del fondo mínimo al fondo máximo, el factor será de: 1.00

Tramo IV (46-92) m: Del fondo máximo al doble del fondo máximo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{92}{Fx} \right)^{0.415}$$

Tramo V (>92) m: Mayor al doble del lote máximo, el factor se calcula así:

$$Fpl = \left(\frac{1}{2} \right)^{0.415}$$

Donde:

Fpl = factor fondo del lote

Fx = fondo del lote a evaluar

Del análisis surge que, el límite inferior del factor fondo, por mayor o menor tamaño, es 0.75, mientras el límite superior es 1.33. Valores obtenidos a partir de los límites de las funciones del tramo II y el tramo IV, cuando F_x tiende a los extremos de estos intervalos.

Es importante resaltar, que tanto el factor de frente como el de fondo serán aplicados únicamente a aquellos lotes que sean intermedios. Aquellos lotes que no cumplan esta condición deberán tener un factor de 1.00. Esto debido que para la aplicación de las fórmulas anteriormente descritas se utilizan los valores del lote tipo, el cual se obtiene analizando únicamente los lotes intermedios.

Factor tamaño del lote (fTM)

La corrección por efectos del factor tamaño se evaluará entre el lote a avaluar y el área del lote tipo (TPT), de acuerdo con la **Tabla 1:**

Tabla 1	
Factor tamaño del lote tipo (fTM)	
RANGOS DE TAMAÑO	FACTOR (fTM)
1m ² -TPT	1.00
TPT – 2 TPT	0.87
2TPT – 3 TPT	0.83
3 TPT – 10 TPT	0.77
10 TPT – 10,000 m ²	0.75
10,000 m ² – 20,000 m ²	0.70
> 20,000 m ²	0.55

Nota. TPT, tamaño tipo Taisha (882m²), Fuente: Norma técnica valoración bienes inmuebles (2018).

Factor Localización en la manzana (fLM)

La localización del predio en la manzana puede aumentar o disminuir el valor de acuerdo con el máximo potencial de aprovechamiento que se le puede dar al momento de construir, se aplicarán los factores establecidos en **Tabla 2.**

Tabla 2	
Localización en la manzana	
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR (fLM)
MANZANERO	1.17
EN CABECERA	1.13
ESQUINERO	1.08
INTERMEDIO	1.00
TRIÁNGULO	1.00
BIFRONTAL	1.03
INTERIOR	0.50

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018.

Factor acceso al lote

Este factor caracteriza económicamente al predio de acuerdo con el tipo de acceso (vial y otros), es decir, mientras más fácil es el acceso al predio, más demanda sobre éste existirá y, por ende, mayor será su valor económico. Para aplicar este factor, se utilizan los factores de **Tabla 3** y **Tabla 4**.

Tabla 3
Factor tipo de acceso al lote (1) (fAC1)

TIPO DE ACCESO	FACTOR (fAC1)
AVENIDA	1.08
CALLE	1.00
SENDERO	0.75
PASAJE	0.95
PEATONAL	0.75
OTRO	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018.

Tabla 4
Factor tipo de rodadura de la vía de acceso al lote (2) (fAC2)

TIPO DE ACCESO	FACTOR (fAC2)
PAVIMENTO	1.00
HORMIGÓN	0.98
ADOQUÍN	0.95
EMPEDRADO	0.93
LASTRE	0.93
TIERRA	0.88
NO TIENE	0.50

Nota. Fuente: Ordenanza de valor de la tierra y construcciones. Taisha, 2019

Factor de acceso de servicios básicos e infraestructura (fsi)

Para cada factor elegido de acuerdo con el servicio básico e infraestructura registrada se obtiene el valor del factor de acceso a partir de la media de los coeficientes aplicados mediante la siguiente fórmula. (Valoración masiva de predios urbanos, 2018)

$$fsi = \frac{San + Eel + Agu + ABd}{4}$$

Donde:

fsi = factor de acceso a servicios básicos e infraestructura

San = factor de acceso a obras sanitarias (Tabla 5)

Eel = factor de acceso a energía eléctrica (Tabla 6)

Agu = factor de acceso al agua (Tabla 7)

ABd = factor de acceso a infraestructura urbana (Tabla 8)

Para aplicar estos factores se debe usar el factor correspondiente que se encuentran en las siguientes tablas.

Tabla 5

Factor tipo de corrección acceso a obras sanitarias

TIPO DE ACCESO A OBRAS SANITARIAS	FACTOR
NO TIENE	0.87
DESCARGA A CUERPOS DE AGUA	0.89
POZO CIEGO	0.91
POZO SÉPTICO	0.93
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 6

Factor tipo de corrección acceso a energía eléctrica

TIPO DE ACCESO A ENERGÍA ELÉCTRICA	FACTOR
NO TIENE	0.95
GENERADOR DE LUZ	0.97
PANEL SOLAR	0.98
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 7

Factor tipo de corrección acceso a obras sanitarias

TIPO DE ACCESO A AGUA	FACTOR
NO TIENE	0.92
RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA	0.93
CARRO REPARTIDOR	0.94
CAPTACIÓN DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA	0.95
POZO	0.96
RED PÚBLICA	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

Tabla 8

Factor tipo de corrección por acceso a infraestructura urbana

TIPO DE ACCESO A INFRAESTRUCTURA	FACTOR
NO TIENE	0.90
SOLO BORDILLOS	0.92
SOLO ACERAS	0.96
ACERAS Y BORDILLOS	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

b) Factores de corrección puntuales del valor del suelo urbano del lote a valorar (Fcsp)

En la ciudad de Taisha se aplicarán 2 factores de corrección puntuales. Por topografía, y por encontrarse dentro de la franja de protección del Río Wambimi (50m) y la quebrada Arutam (30m). El factor total de corrección puntual del suelo para cada predio será el factor que más disminuya el valor del terreno, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fcsp = \min (Ftop, Fpr)$$

Donde:

Fcsp = factor de corrección puntual de suelo urbano

Ftop = factor topografía

Fpr = factor franja de protección

Factor topografía (Ftop)

La corrección por factor topografía, se obtendrá mediante las fórmulas de pendiente ascendente o descendente, dependiendo el caso en el que se encuentre el lote analizado.

(pendiente ascendente)

$$F_{top} = 1 - \frac{D}{2}$$

Donde:

Ftop = factor topografía

D = pendiente referencial

El resultado de la aplicación de la fórmula de pendiente ascendente siempre deberá ser mayor o igual a 0.50.

(pendiente descendente)

$$F_{top} = 1 - 2 * \left(\frac{D}{3}\right)$$

Donde:

Ftop = factor topografía

D = pendiente referencial

El resultado de la aplicación de la fórmula de pendiente descendente siempre deberá ser mayor o igual a 0.33.

La pendiente de referencia (D), se la obtendrá del mapa de pendientes generado a partir de las curvas de nivel y del modelo digital del terreno. y se aplicará el factor topografía solamente a los lotes cuya pendiente referencial (D, expresada en porcentaje) sea mayor o igual al 15%.

Factor franja de Protección (Fpr)

La disminución del valor del suelo de un terreno que se encuentre en franja de protección es del 30%. Para calcular el factor franja de protección a aplicar en cada lote se utiliza la siguiente fórmula:

$$F_{pr} = 1 - (0.7 * A_p)$$

Donde:

Fpr = factor franja de protección

0.7 = valor constante

Ap = porcentaje del área del lote que se encuentra en área de protección

Parágrafo II**Determinación del Valor de Terreno de un Lote Urbano**

Artículo 22. – La fórmula general para obtener el valor del terreno o suelo será:

$$V_{tu} = V_{tc} * \text{Área} * F_{csmu} * F_{csp}$$

Donde:

V_{tu} = valor del terreno urbano

V_{tc} = valor por metro cuadrado de suelo de la zona homogénea

Área = área del lote (expresado en metros cuadrados)

F_{csmu} = factor de corrección masivo del suelo urbano

F_{csp} = factor de corrección puntual

SECCION II**VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

Artículo 23. – Ámbito de Aplicación. - Los valores de la construcción e instalaciones especiales se aplicarán en los bienes inmuebles urbanos de la cabecera parroquial del Cantón Taisha.

Parágrafo I**Método de Valoración de las Construcciones**

Artículo 24. - Para efectos de la valoración masiva del suelo urbano con fines catastrales, se establecen los siguientes criterios:

- a) **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos, que se enmarcan dentro de una tipología constructiva.
- b) **Instalaciones Especiales.** - Son aquellas unidades constructivas que se las ubica en los exteriores como canchas, piscinas y otras similares. También en esta categoría se incluyen todo tipo de adicionales constructivos que afecten el valor del predio.

Parágrafo II**Construcciones Cubiertas****Valores Unitarios del m² de Construcción por Tipologías y Factores de Corrección del Valor**

Artículo 25. - Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición o Enfoque de Costo, de acuerdo con la metodología establecida en el acuerdo Ministerial del MIDUVI Nro. 017-20, en el marco de lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD. Entendiéndose al costo de la construcción como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor de la construcción nueva se lo corregirá por los factores de uso y etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio.

Artículo 26. - El valor del m² de construcción (tpc) se lo determina en función de la tipología de la construcción cubierta.

Las tipologías constructivas son exclusivas de los usos constructivos cubiertos, y se establecen mediante la combinación de cuatro variables: estructura, paredes, entepiso/cubierta, y acabados.

Los valores descritos en la Tabla 9, corresponden al precio del m² de construcción en dólares de acuerdo con la combinación de 2 de las 4 variables que conforman la tipología (Estructura y acabados).

Las otras 2 variables, paredes y entepiso/cubierta se incluyen en el precio de la tipología en forma de factores, para lo cual se agrupan los materiales estipulados en la norma para estas dos variables de acuerdo con su valor individualizado. En la Tabla 10, se muestran los factores para la variable: Paredes, y en la Tabla 11, se muestran los factores para la variable: Entepiso/cubierta.

La ausencia de paredes o de entepiso/cubierta para una unidad constructiva reduce el precio un 25%, valor establecido como límite del porcentaje de reducción del precio de la tipología por ausencia de una de las variables.

El valor del m² de construcción por tipología (**tpc**) se calcula como el producto entre el valor de la construcción en dólares por m², de acuerdo con la estructura y tipo de acabados (**Tabla 9**), el factor de paredes (**Tabla 10**), y el factor de entepiso/cubierta (**Tabla 11**).

Tabla 9
Valor de la construcción en dólares por m², de acuerdo con la estructura y tipo de acabados

Tipología (Acabados) (Estructura)	Lujo	Bueno	Económico	Básico/tradicional	No tiene
Hormigón Armado	403.6	305.7	211.0	134.5	79.5
Mixta (Hormigón/madera)	307.6	233.0	160.8	102.5	60.6
Madera	184.6	139.8	96.5	61.5	36.4
Metálica/Acero	330.0	250.0	172.5	110.0	65.0
Caña Guadúa (Acabados lujo)	282.1	213.7	147.5	94.0	55.6
Mampostería Portante	282.5	214.0	147.7	94.2	55.6
Pilotaje de Hormigón Armado	403.6	305.7	211.0	134.5	79.5
Metal Hormigón	366.8	277.9	191.7	122.3	72.2

Tabla 10
Factores para el cálculo del precio del m² de construcción (Paredes)

Paredes	FACTOR
Bloque, ladrillo, gypsum, piedra, madera fina, hormigón prefabricado	1.00
Madera común, malla, caña	0.93
Adobe, tapial, bahareque	0.83
No tiene	0.75

Tabla 11
Factores para el cálculo del precio del m² de construcción (Entepiso/Cubierta)

Entepiso/cubierta	FACTOR
Losa, acero, teja, hierro, madera fina	1.00
Polycarbonato, Asbesto-cemento, Steel panel, Chova	0.93
Caña, palma, zinc, madera común	0.83
No tiene	0.75

Artículo 27. -Para efectos de corrección de valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios.

- a) Factor etapa de construcción (fa)
- b) Valor depreciado de la construcción (vd)

Artículo 28. -a) Factor etapa de construcción (fa)

Se asigna de acuerdo a la fase constructiva en la que se encuentra una edificación al momento de la toma del dato catastral. Esta puede ser: en estructura, en acabados, terminada o reconstruida. El factor que se aplica para cuantificar el estado de la construcción depende de la estructura de la unidad constructiva como se muestra en la **Tabla 12.**

Tabla 12
Factor por etapa de construcción en base a la estructura del bloque (fa)

	Mampostería Portante	Caña Guadúa	Madera Común	Madera y hormigón	Acero	Hormigón Armado	Metal y hormigón	Pilotaje de hormigón armado
En estructura	0.25	0.27	0.26	0.29	0.25	0.31	0.28	0.31
En acabados	0.86	0.74	0.72	0.80	0.86	0.87	0.87	0.87
Terminada	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Reconstruida	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

El valor de la construcción cubierta nueva se obtendrá aplicando la siguiente fórmula.

$$Vcn = Tpc * fa$$

Donde:

- Vcn = valor del metro cuadrado de la construcción nueva
- Tpc = valor unitario del metro cuadrado de la tipología constructiva
- fa= factor de avance de la obra según la etapa de construcción

Artículo 29. - b) Valor depreciado de la construcción (vd)

El valor depreciado de la construcción (vd) se establece mediante la siguiente fórmula

$$Vd = Vcn (R + (1 - R) (1 - D))$$

Donde,

- Vd = valor depreciado de la construcción
 - Vcn = valor de la construcción nueva
 - R = porcentaje no depreciable (Tabla 13)
 - D = porcentaje que se aplica por depreciación (Tabla 14), depende del % de edad (Ped) y el estado de conservación de la construcción
- Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de D y R se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

b.1) Vida útil de la construcción (Vu). - La vida útil de la construcción es el tiempo que se estima durará, en función de la calidad de los materiales con que ha sido construida. Concretamente se refiere a la estructura Tabla 13.

b.2) Porcentaje no depreciable o residuo (R). - Se entenderá por porcentaje no depreciable o residuo a la parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil. Para efectos de la valoración y empleo de la fórmula de depreciación y en consideración al tipo de estructura y altura de la edificación, se establece la tabla de vida útil y porcentaje de valor residual Tabla 13.

Tabla 13
Vida útil y porcentaje no depreciable de las construcciones de acuerdo con su estructura

	Mampostería Portante	Caña Guadúa	Madera Común	Madera y hormigón	Acero	Hormigón Armado	Metal y hormigón	Pilotaje de hormigón armado
Vida útil (años) Vu	30	30	30	30	55	55	55	55
% Residual (R)	3	3	3	3	9	8	9	8

Nota. Norma técnica valoración bienes inmuebles 2018

b.2) Porcentaje de la edad combinada con estado de conservación (D).

Para determinar D, se utilizará la tabla de Fitto Corvini la (Tabla 14), en la que a partir del porcentaje de la edad (Ped) y el estado de conservación de la construcción (Heidecke), se obtiene el porcentaje de la edad de la construcción combinada con estado de conservación (D). En la siguiente fórmula se calcula el valor de Ped.

$$Ped = \frac{EC}{Vu} * 100$$

Donde:

Ped = porcentaje de la edad

EC = edad de la construcción

Vu = vida útil de la construcción

Tabla 14
Porcentaje de la edad combinada con estado de conservación (D).

Ped (% Edad)	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
0	0.00	2.50	18.10	51.60
Entre 1 y 5	2.62	5.08	20.25	53.94
Entre 6 y 10	5.50	7.88	22.60	55.21
Entre 11 y 16	8.62	10.93	25.16	56.69
Entre 17 y 20	12	14.22	27.93	58.29
Entre 21 y 26	15.62	17.75	30.89	60
Entre 27 y 31	19.50	21.53	34.07	61.84
Entre 31 y 35	23.62	25.55	37.45	63.80
Entre 36 y 40	28	29.81	41.03	65.87
Entre 41 y 45	32.62	34.32	44.82	68.06

Entre 46 y 50	37.50	39.07	48.81	70.37
Entre 51 y 55	42.62	44.07	53.01	72.80
Entre 56 y 60	48	49.32	57.41	75.35
Entre 61 y 65	53.62	54.80	62.02	78.02
Entre 66 y 70	59.50	60.52	66.83	80.80
Entre 71 y 75	65.62	66.49	71.85	83.71
Entre 76 y 80	72	72.71	77.07	86.73
Entre 81 y 85	78.62	79.16	82.49	89.87
Entre 86 y 100	85.50	85.87	88.12	93.13

Nota. Fuente: Adaptada de FITTO CORVINI, método de Heidecke (estado de conservación)

Artículo 30. Determinación del avalúo de las construcciones. - Para la valoración de las construcciones se aplicará la siguiente fórmula:

$$Avc = Ac * Vd$$

Donde:

Avc = avalúo de la construcción

Ac = área de la construcción

Vd = valor del metro cuadrado depreciado

Parágrafo III

Determinación del Avalúo de las Instalaciones Especiales

Artículo 31. Determinación del avalúo de las instalaciones especiales

Para la valoración de las instalaciones especiales y adicionales constructivos se avaluarán individualmente utilizando precios actuales del mercado, y se aplicará el factor de depreciación de la misma forma que para las construcciones cubiertas.

SECCION III

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 32. – Para El avalúo de los predios urbanos se considerará el avalúo del terreno total corregido por los factores masivos y puntuales, más el avalúo de las construcciones y el avalúo de las instalaciones especiales si las tuviere, mediante la aplicación de la siguiente fórmula.

$$Apu = Vtu + Avc + Aie$$

Donde:

Apu = avalúo del predio urbano

Vtu = avalúo del terreno urbano corregido por los factores masivos y puntuales

Avc = avalúo total de las construcciones

Aie = avalúo de las instalaciones especiales

Parágrafo I**Revisión del Avalúo, Valor de la Zona Homogénea, Valores de la Construcción e Instalaciones Especiales en el Área Urbana**

Artículo 33. – En los casos que el avalúo constante del catastro no refleje la situación real del bien inmueble, la Unidad de Avalúos y Catastros, realizará la actualización de la información catastral si el caso así lo amerita.

CAPÍTULO IV**TARIFAS, LIQUIDACIÓN, ZONAS ESPECIALES Y FECHAS DE PAGOS**

Artículo 34. - Determinación del Impuesto Predial. Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 2 ‰ (DOS POR MIL) para uso residencial y el 2.5 ‰ (DOS PUNTO CINCO POR MIL) para usos comerciales e industriales, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 35.- 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 aplicará el 0.15 ‰ (CERO PUNTO QUINCE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a la Ley de Defensa contra incendios y su Reglamento de prevención de incendios.

Artículo 36.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el 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 hasta que se realice la edificación; 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. 17

Artículo 37.- Liquidación Acumulada. Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 38.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 39.- Zonas Urbano Marginales. Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Artículo 40.- Época de Pago. El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el

pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive 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%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Artículo 41.- En caso de que el contribuyente solicite la actualización de los avalúos prediales urbanos, se aplicarán los procedimientos estipulados en esta ordenanza y ampliados en la Memoria Técnica de la consultoría “Actualización del Catastro Urbano de Taisha 2020-2021”.

En caso de impugnación al avalúo predial, el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo ante el jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros acompañado de los justificativos pertinentes de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ANEXO 1

TABLA CON EL VALOR DEL M2 DE SUELO URBANO POR MANZANAS PARA EL BIENIO 2024-2025

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-1-1	1	1	1	3.87
1-1-2	1	1	2	6.30
1-1-3	1	1	3	6.72
1-1-4	1	1	4	6.90
1-1-5	1	1	5	9.76
1-1-6	1	1	6	23.46
1-1-7	1	1	7	27.70
1-1-8	1	1	8	27.53
1-1-9	1	1	9	28.74
1-1-10	1	1	10	28.74
1-1-11	1	1	11	33.41
1-1-12	1	1	12	21.65
1-1-13	1	1	13	7.88
1-1-14	1	1	14	7.38
1-1-15	1	1	15	6.22
1-1-16	1	1	16	5.67
1-1-17	1	1	17	6.17
1-1-18	1	1	18	6.47
1-1-19	1	1	19	6.72
1-1-20	1	1	20	12.06
1-1-21	1	1	21	24.24
1-1-22	1	1	22	25.57
1-1-23	1	1	23	26.11
1-1-24	1	1	24	28.28
1-1-25	1	1	25	16.64
1-1-26	1	1	26	12.93
1-1-27	1	1	27	11.01
1-1-28	1	1	28	24.32
1-1-29	1	1	29	23.61
1-1-30	1	1	30	3.90
1-1-31	1	1	31	10.00
1-1-32	1	1	32	10.00
1-1-33	1	1	33	10.00

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-2-1	1	2	1	7.47
1-2-2	1	2	2	18.47
1-2-3	1	2	3	9.80
1-2-4	1	2	4	27.91
1-2-5	1	2	5	25.03
1-2-6	1	2	6	24.22
1-2-7	1	2	7	26.05
1-2-8	1	2	8	20.48
1-2-9	1	2	9	10.37
1-2-10	1	2	10	4.65
1-2-11	1	2	11	7.80
1-2-12	1	2	12	15.18
1-2-13	1	2	13	10.70
1-2-14	1	2	14	12.10
1-2-15	1	2	15	11.71
1-2-16	1	2	16	3.91
1-2-17	1	2	17	22.74
1-2-18	1	2	18	6.80
1-2-19	1	2	19	19.86
1-2-20	1	2	20	17.52

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
1-3-1	1	3	1	17.06
1-3-2	1	3	2	18.98
1-3-3	1	3	3	27.49
1-3-4	1	3	4	28.99
1-3-5	1	3	5	28.53
1-3-6	1	3	6	28.49
1-3-7	1	3	7	32.91
1-3-8	1	3	8	30.83
1-3-9	1	3	9	29.49
1-3-10	1	3	10	28.95
1-3-11	1	3	11	28.16
1-3-12	1	3	12	14.24
1-3-13	1	3	13	8.24
1-3-14	1	3	14	15.67
1-3-15	1	3	15	18.30
1-3-16	1	3	16	17.81
1-3-17	1	3	17	12.26
1-3-18	1	3	18	15.23
1-3-19	1	3	19	13.72
1-3-20	1	3	20	11.05
1-3-21	1	3	21	17.23

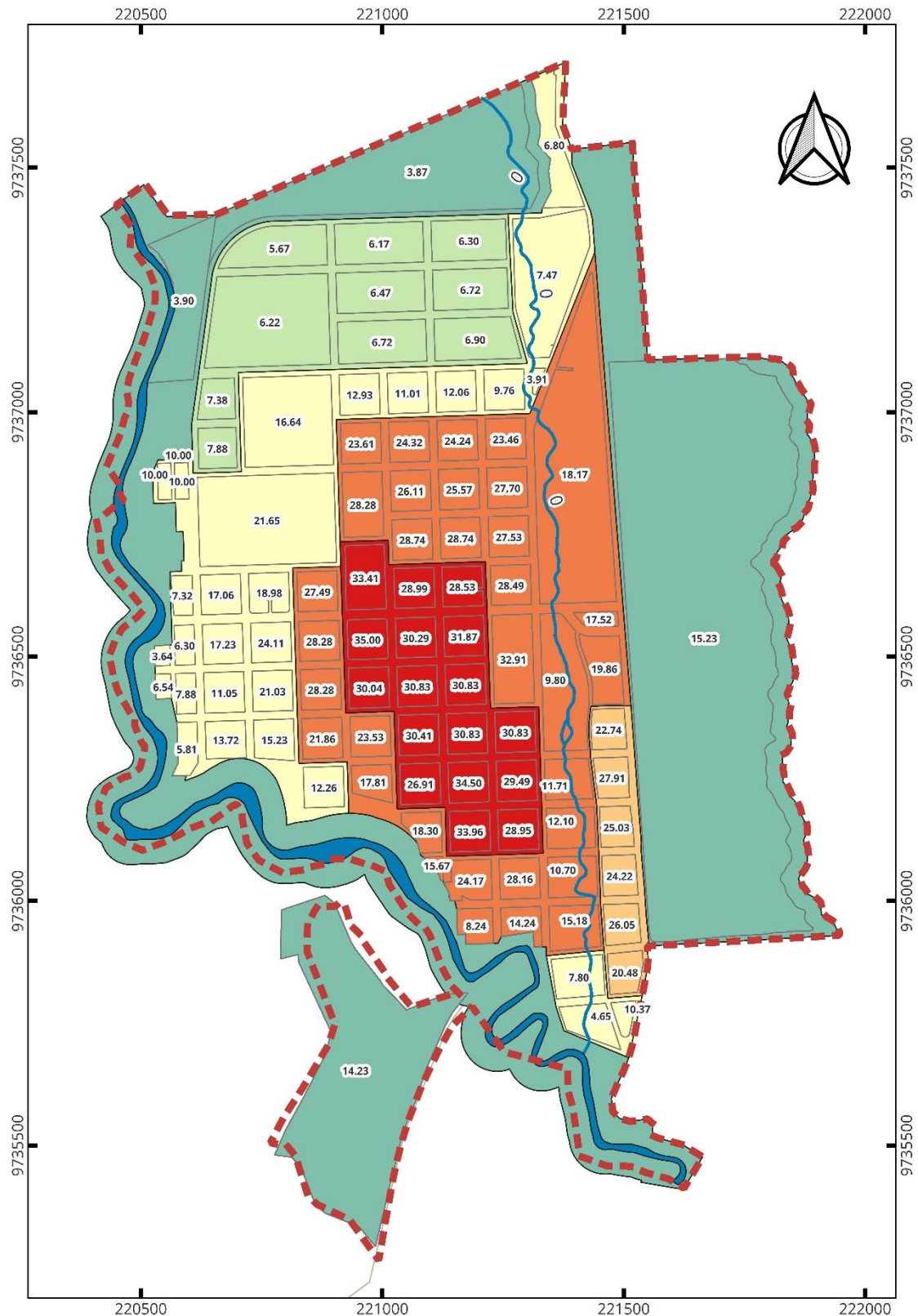
1-3-22	1	3	22	24.11
1-3-23	1	3	23	28.28
1-3-24	1	3	24	35.00
1-3-25	1	3	25	30.29
1-3-26	1	3	26	31.87
1-3-27	1	3	27	30.83
1-3-28	1	3	28	30.83
1-3-29	1	3	29	34.50
1-3-30	1	3	30	33.96
1-3-31	1	3	31	24.17
1-3-32	1	3	32	26.91
1-3-33	1	3	33	23.53
1-3-34	1	3	34	21.86
1-3-35	1	3	35	21.03
1-3-36	1	3	36	28.28
1-3-37	1	3	37	30.04
1-3-38	1	3	38	30.83
1-3-39	1	3	39	30.41
1-3-40	1	3	40	7.32
1-3-41	1	3	41	6.30
1-3-42	1	3	42	7.88
1-3-43	1	3	43	5.81
1-3-44	1	3	44	6.54
1-3-45	1	3	45	3.64

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
2-1-1	2	1	1	15.23

Código Zona homogénea	Referencia			Valor del Suelo (USD)
	Zona	Sector	Manzana	
3-1-1	3	1	1	14.23

ANEXO 2

PLANO DEL VALOR DEL M² DEL SUELO URBANO TAISHA PARA EL BIENIO 2024-2025



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para determinar el impuesto predial rural, el GAD Municipal del cantón Taisha, fija la tarifa del 3 ‰ (TRES POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad, enmarcado en el rango establecido en el artículo 517 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, hasta la elaboración y aprobación de la ordenanza del PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. _ 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 COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

SEGUNDA. _ Derogatoria. _ Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones expedidas sobre el impuesto predial que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

TERCERA. _ Vigencia. _ La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios para el bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Taisha.



Firmado electrónicamente por:
HUGO EDMUNDO MOLINA
PARRA

Sr. Hugo Molina Parra

ALCALDE DEL GADMT.



Firmado electrónicamente por:
MARCO TULIO LARREA
ESPINOZA

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUSIONES Que: " LA ORDENANZA DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2024-2025 " fue discutida por el Órgano Legislativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Taisha de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en dos debates realizados el 27 de diciembre del 2023, y el 28 de diciembre de 2023 respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
MARCO TULIO LARREA
ESPINOZA

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL

SANCION. - ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON TAISHA. – Al tenor de lo dispuesto en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las leyes de la Republica del Ecuador, sancionó favorablemente **"LA ORDENANZA DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCION DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2024-2025"**. -Taisha 28 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**HUGO EDMUNDO MOLINA
PARRA**

Sr. Hugo Molina Parra

ALCALDE DEL GADMT.

CERTIFICO: que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor alcalde Hugo Edmundo Molina Parra, a los veinte y ocho días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MARCO TULIO LARREA
ESPINOZA**

Abg. Marco Larrea Espinoza

SECRETARIO GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TISALEO

EXPOSICION DE MOTIVOS

Que, en el Registro Oficial Nro. 543 del 30 de marzo de 2016, por mandato de la ley; se expide la REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL; cuerpo normativo y técnico en el cual se establece como objeto la regulación del uso del suelo, el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida, así como una gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente y la utilización racional del territorio.

El lunes seis de mayo del año dos mil trece según Registro oficial No. 947 consta la “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS EN APLICACIÓN DE LOS PREVISTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL Art. 481.1 DEL COOTAD”

Posteriormente el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo emitió la “REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS EN APLICACIÓN DE LOS PREVISTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL Art. 481.1 DEL COOTAD”; que fue aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo Municipal, el dieciocho de Abril del año dos mil dieciséis y en segunda instancia en sesión extraordinaria del veinte de abril del año dos mil dieciséis, y sancionada favorablemente por el Señor Ex Alcalde Ing. Rodrigo Garcés Capuz, el veinticinco de abril del año dos mil dieciséis, la misma que se ha verificado que no se encuentra publicado en el Registro Oficial, hasta la presente fecha, según el memorando No. 14-CL-GADMT dirigido al Sr. Alcalde Ing. Milton Ramírez y la contestación según el memorando No. 041-SCGADMT-SC-23 firmado por el Dr. Carlos Velásquez en la cual informa que “revisado el Archivo de la Secretaría y la página del Registro Oficial de las publicaciones realizadas por el cantón Tisaleo. No se ha encontrado publicación alguna de la mencionada Ordenanza.” Por lo que en las disposiciones derogatorias se hará constar la derogatoria de las dos Ordenanzas mencionadas.

En la aplicación de dicho instrumento legal, se ha verificado algunas contradicciones con la normativa vigente, ya que el GAD Municipal de Tisaleo no tiene competencia de Adjudicar como consta en la Ordenanza, siendo lo correcto, regularizar, rectificar a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, mediante Resolución Administrativa de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la propiedad y no como se hace constar en el Art. 14.- Del Proceso de Adjudicación, de las Ordenanzas vigentes.

Con este motivo, la Comisión de Legislación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, presenta el proyecto de ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”.

Que, el numeral 26 del Artículo 66 y el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas.

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Los Gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”.

Que, el Artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son Funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

Que, el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina entre las Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece “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 Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es atribución exclusiva de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón.

Que, el Artículo **481.1** 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. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

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.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Que, en Registro Oficial suplemento número 711 del 14 de marzo del 2016 se promulga la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; cuerpo legal en su disposición reformativa segunda sustituye el inciso segundo del Artículo 481.1 del COOTAD, lo cual amerita el disponer de una nueva Ordenanza Municipal que contenga una normativa acorde a dichas disposiciones.

Que, en el Registro Oficial Nro. 543 del 30 de marzo de 2016, por mandato de la ley; se expide la REFORMA A LA ORDENANZA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO Y RURAL; cuerpo normativo y técnico en el cual se establece como objeto la regulación del uso del suelo, el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida, así como una gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente y la utilización racional del territorio.

Que, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo emitió la “ REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACION DE EXCEDENTES DE ÁREAS EN APLICACIÓN

DE LOS PREVISTO EN EL INSISO SEGUNDO DEL Art. 481.1 DEL COOTAD"; y, que fue aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo Municipal, el dieciocho de Abril del año dos mil dieciséis y en segunda instancia en sesión extraordinaria del veinte de abril del año dos mil dieciséis, y sancionada favorablemente por el Ing. Rodrigo Garcés Capuz Ex Alcalde, el veinticinco de abril del año dos mil dieciséis.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador mencionadas, y el artículo 7.- Facultad Normativa, y el artículo. 57.- Atribuciones del Concejo Municipal, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO

TÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN; OBJETO; DEFINICIONES

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza establece el régimen administrativo para la regularización de excedente, rectificación de diferencia de área y medida de terreno urbano y rural en el Cantón Tisaleo; sean estos predios de propiedad privada o pública, considerando que estos errores provengan ya sea de errores de cálculo, medición o falta de determinación de área en los títulos.

Art. 2.- Objetivo: Regularizar y rectificar aquellas superficies que forman parte de terrenos urbanos y rurales con linderos consolidados, que difieran del área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición por cualquier causa.

Art. 3.- Consideraciones técnicas y legales: Para efectos de esta ordenanza, se entenderán las siguientes definiciones:

Área total.- Es la superficie total de un bien inmueble individualizado, con linderación y mensuras consolidadas, considerado como cuerpo cierto dentro del título escriturario respectivo.

Cuerpo Cierto. - Se considerará como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto del traspaso de dominio, consta expresamente así identificado, y sin que las partes que intervinieron en la tradición del inmueble hayan declarado que hacen diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la que expresada en el contrato.

Excedente de Área. - Se entiende por excedentes, proveniente de errores de medición, aquellas áreas de terreno que excedan o difieran del área original que conste en el respectivo título.

Diferencia de Área. - Es la superficie en más o en menos que difiere de aquella constante en el título escriturario.

Determinación de cabida (superficie). - Procedimiento por el cual se determina la cabida (superficie) real del predio.

Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM). - El Error Técnico Aceptable de Medición estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el profesional responsable, de acuerdo con los márgenes de error aceptable establecidos en la presente ordenanza.

Linderos consolidados. - Son aquellos que se encuentran singularizados en el título de propiedad y que son susceptibles de verificación con elementos físicos permanentes que delimitan el predio, como muros, cerramientos, carreteras, caminos, senderos y vías de cualquier orden; o elementos naturales como quebradas, cercas vivas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Unidad de Medida. - Se considera en forma obligatoria como unidad de medida dentro del Cantón Tisaleo el que establece el Sistema Internacional de Medidas.

Convalidación. – Acto mediante el cual la Administración puede subsanar los vicios de que adolezcan sus actos anulables, restableciendo su plena validez.

Art. 4.- Supuesto de no sujeción. - No procede la regularización de superficie por vía administrativa en los siguientes casos:

- a)** Cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de error técnico aceptable de medición previstos en esta Ordenanza.
- b)** Cuando en el título de propiedad no conste definida la superficie del terreno ni las dimensiones de los linderos que permitan realizar su cálculo, o que dicha superficie no se desprenda del historial de dominio constante en el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad.
- c)** Al tratarse de derechos y acciones, cuando no se justifique que las mismas constituyen la totalidad del terreno.
- d)** Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización - IERAC, Instituto Nacional de Desarrollo Agrario - INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, o entidad relacionada.
- e)** Cuando el bien inmueble fue adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio u otra orden judicial en general.
- f)** Los predios que superen el Error Técnico Admisible de Medición, deberán someterse por una sola vez a partir de la aprobación de la presente ordenanza, a un proceso de convalidación de la Resolución Administrativa, reestructuración parcelaria y la correspondiente aclaratoria según el caso.

Art. 5.- Procedimiento Administrativo. -

- a) Informe Técnico.** – Corresponde a la Dirección de Obras Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, Unidad de Planificación, quienes emitirán los informes técnicos correspondientes.
- b) Informe Jurídico.** - El procurador Síndico de la Municipalidad emitirá su informe jurídico.

- c) **Resolución Administrativa.** –Será emitida por la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, la misma que se protocolizará y registrará en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En todo caso se deja a salvo el derecho del propietario del predio cuyo excedente o diferencia de superficie se encuentre dentro de los márgenes de error técnico admisible para protocolizar los documentos correspondientes y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo; para lo cual observará el procedimiento que se señala en esta ordenanza.

Art. 6.- Tasa por trámite administrativo. - Respecto a los valores que por concepto de tasas deban recaudarse, se estará sujeto a la ordenanza que lo regule y se encuentre vigente.

Art. 7.- Iniciativa de trámites.- Para el inicio y desarrollo de los trámites previstos en esta Ordenanza, deberá provenir directamente del o los propietarios, en caso de ser fallecidos, los herederos iniciaran el trámite, en el caso de predios de propiedad privada, en el caso de predios de propiedad pública, deberá provenir directamente de su representante legal.

Art. 8.- De las causas que motivan la regularización de excedente, rectificación de diferencia de área y medida de terreno urbano y rural en el Cantón Tisaleo. - Podrían propiciarse entre otras, por las siguientes causas:

- a) Error en la medición del lote y en el cálculo de la superficie del terreno.
- b) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y cabida (superficie o área) en la escritura.
- c) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida (superficie o área) y medidas que actualmente tiene el lote de terreno.
- d) Por levantamiento planimétrico no acorde con la documentación del predio.
- e) Para el caso de todo tipo de fraccionamiento que se detecten, errores de medida cálculo de cabida (superficie o área), sobre posiciones y diferencias.
- f) Por integraciones de lotes no acorde a la Resolución Administrativa emitida por la máxima Autoridad Municipal del Cantón Tisaleo.
- g) Por la derogación de los planes viales de las comunas: Alobamba, Santa Lucía Centro, Santa Lucía la Libertad y otros de ser el caso.
- h) Por intervención de la carretera panamericana E35.
- i) Para todo fraccionamiento aprobado por el GAD Municipal de Tisaleo.

Art. 9.- Formas de detección de presunta regularización de excedente, rectificación de diferencia de área y medida de terreno urbano y rural en el Cantón Tisaleo constante en el título de dominio.- Procederá en los siguientes casos:

- a) Por la transferencia de dominio de bienes inmuebles; y
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del propietario o los herederos, en cualquiera de las dependencias municipales pertinentes.

Art.10.- Margen de Error Técnico Admisible en Excedente o Diferencia de Áreas. -

El Margen de Error Técnico Admisible de Medición estará comprendido entre los siguientes porcentajes:

SECTOR URBANO DEL CANTÓN TISALEO: Hasta el 20% y menos el 20% de la superficie que consta en el título de propiedad, tanto en la cabecera cantonal, cabecera parroquial, centralidades urbanas en el sector rural y corredores de asentamientos humanos.

SECTOR RURAL DEL CANTÓN TISALEO: Hasta el 20% y menos el 20% de la superficie que consta en el título de propiedad de todos los predios, exentos del sector urbano.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

SECCIÓN I

PROCESO DE DETERMINACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE

Art. 11.- Objeto del procedimiento. - Cuando en un título de dominio de un predio, no conste debidamente especificada su superficie, o cuando se determine la existencia de un excedente o diferencia de área que se encuentre dentro del margen de error técnico admisible de medición (ETAM); de conformidad con lo previsto en el Art. 4 literales a) y b) de esta ordenanza; no se requiere emitir Resolución Administrativa alguna.

Para estos casos se determinará la superficie del predio o se rectificarán los excedentes o diferencias de área dentro del margen de error técnico admisible (ETAM) según corresponda; en base a las normas particulares del predio, para el efecto emita la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado de Tisaleo.

Estos documentos constituyen habilitantes para que se proceda a la rectificación en la base de datos catastrales y posterior emisión de los títulos de crédito que por concepto de impuesto predial se requieran; así como a la determinación y cobro de tasas que correspondan; y, habilitan al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo la modificación en las actas de inscripciones y base de datos registrales; así como la emisión de proformas por los actos de regularización de excedente, rectificación de diferencia de área y medida de terreno, dentro del margen de error técnico admisible.

La carta de pago de impuesto predial con la superficie rectificada; el certificado de propiedad y gravámenes; las normas particulares; el pago de la tasa correspondiente por

concepto de Regularización de Excedentes, Rectificación de Diferencia de Área y Medida de Terreno, dentro del margen de error técnico admisible; y, el informe detallado emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros constituyen documentos habilitantes; para que el propietario del predio proceda según su consideración a los siguientes actos:

1. Protocolizar la documentación señalada y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo.
2. Inclusión como documentos habilitantes en la realización de cualquier trámite de transferencia de dominio, constitución de gravámenes y limitaciones de dominio etc.; que requieran inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo.

En cualquiera de los dos casos los usuarios observarán el procedimiento que se determine según el caso en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tisaleo.

SECCIÓN II

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN TISALEO QUE SUPEREN EL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.

Art. 12.- Objeto del procedimiento. - Los excedentes o diferencias de terrenos sean urbanos o rurales que superen el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM) se regularizarán mediante el correspondiente Acto Administrativo, el cual constará debidamente especificado en Resolución Administrativa de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo.

Este Acto Administrativo deberá ser protocolizado y conforme determina la ley; debe realizar obligatoriamente el trámite correspondiente de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo.

Art. 13.- Requisitos y Procedimiento. - En estos casos se observarán los siguientes requisitos y procedimiento:

1. Requisitos:

- a) Solicitud en hoja membretada del GAD Municipal de Tisaleo dirigida a la máxima autoridad con las firmas de responsabilidad correspondientes.
- b) Copias de la cédula de ciudadanía y papeletas de votación de los solicitantes.
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Tisaleo de los intervinientes.
- d) Que el predio se encuentre debidamente liderado con: mojones, elementos de hormigón u otros.
- e) Copia de la carta de pago de impuesto predial actualizado.
- f) Certificado de gravamen emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo, con el historial de 15 años.

- g) Planimetría consolidada con la firma del profesional sea en ingeniería civil o arquitectura, que estén debidamente habilitados, donde se establezca el cuadro de áreas de escritura y de excedente, y el respaldo digital del levantamiento planimétrico en CD.

2. Procedimiento:

- a) El usuario ingresará en secretaría general del GAD Municipal de Tisaleo la solicitud dirigida a la máxima autoridad, acompañada de dos juegos de la documentación (requisitos).
- b) La Dirección de Obras Públicas remitirá un juego de la documentación a la Unidad de Planificación, quien emitirá el informe del excedente para ser enviado a la Unidad de Avalúos y Catastros a fin de que se determine el avalúo correspondiente. Una vez obtenido el avalúo se remitirá la documentación a la Asesoría Jurídica del GAD Municipal de Tisaleo, para la elaboración de la Resolución Administrativa de regularización de superficie.
- c) Con la Resolución Administrativa notificada, el o los propietarios realizarán el pago de la tasa por Servicios Administrativos de acuerdo a la orden de pago emitida por la Unidad de Planificación.
- d) Una vez cancelado los valores procederán a protocolizar la Resolución Administrativa en una Notaria Pública y se presentará para su inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo.

SECCION III

DE LA CONVALIDACIÓN DE ERRORES EN RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Art. 14.- Casos de sujeción al procedimiento de convalidación. Cuando se determinare técnicamente la presencia de excedentes o diferencias en predios en los cuales el último antecedente registral lo constituya la inscripción de una resolución administrativa de rectificación o regularización de excedentes o diferencias emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo la cual se encuentre legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo constituya el último acto registral inscrito; procederá por una sola vez la convalidación del Acto Administrativo que se encuentre legalmente inscrito.

De conformidad con lo previsto en el Art. 110 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, el Acto Administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación.

Producida la convalidación, los vicios del Acto Administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del Acto Administrativo.

Art. 15.- Oportunidad para la declaración de convalidación. Cuando la convalidación tiene por objeto un Acto Administrativo, se puede efectuar, de oficio o a petición de la persona interesada, en el procedimiento de aclaración o con ocasión de la Resolución de un Recurso Administrativo.

Para efectos de convalidación se observará lo determinado en el Art. 110 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

Art. 16.- Tasas para inscripción y marginación. - Este trámite se sujetará a los valores determinados en la Ordenanza vigente; y en la presente Ordenanza según el trámite; y para su inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo; procederá previa protocolización y pago de la tasa correspondiente como cuantía determinada.

Art. 17.- Prohibición de convalidación. - No procede la convalidación de excedentes o diferencias cuando ya se ha realizado un proceso de convalidación anterior, o si la Resolución Administrativa emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo hubiere causado estado. En el caso de persistir incremento de superficie se tramitará como faja o lote municipal, para lo cual se observará la normativa prevista en el COOTAD y de persistir el excedente o diferencia, se realizará a través del correspondiente proceso judicial.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Cantón Tisaleo inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización de superficies por excedente o diferencia de áreas que haya concluido y se encuentre legalmente inscrito y marginado; excepto en los casos previstos en el Art. 4 literales a) y b) en cuyo caso procederá a la inscripción del título que se presente en el que deben constar como habilitantes las normas particulares e informe al que se refiere esta Ordenanza para el caso de Regularización de Excedente, Rectificación de Diferencia de Área y Medida de Terreno en el cantón Tisaleo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente o diferencia de área, el GAD Municipal de Tisaleo

iniciará el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno, tomando como requisito la planimetría revisada por el Departamento de Obras Públicas, proceso que no deberá tardar más de 30 días hábiles a partir de la presentación de los requisitos por parte del usuario. Los casos previstos en la presente disposición se exceptúan del procedimiento general establecido en la presente Ordenanza, debiendo seguir el procedimiento abreviado coordinado por secretaría, el cual será emitido mediante Resolución Administrativa de la Máxima Autoridad.

SEGUNDA.- En el caso de trámites de excedentes y regulaciones de diferencias de áreas que se hubieren presentado anteriormente de conformidad con las ordenanzas anteriormente vigentes; y, que a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; no hubieren obtenido Resolución Administrativa o de haber obtenido Resolución Administrativa y no se hubieren inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Tisaleo, pierden su vigencia dejando a salvo el derecho del propietario solicitante de presentar nuevamente el trámite que corresponda.

TERCERA. - La difusión de la presente ordenanza se encargará la Jefatura de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Queda derogada en forma expresa los siguientes instrumentos legales:

- La “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS EN APLICACIÓN DE LOS PREVISTO EN EL INSISO SEGUNDO DEL Art. 481.1 DEL COOTAD” promulgada en el Registro oficial No. 947 de fecha lunes seis de mayo del año dos mil trece.
- La “REFORMA A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS EN APLICACIÓN DE LOS PREVISTO EN EL INSISO SEGUNDO DEL Art. 481.1 DEL COOTAD”; la misma que fue aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo Municipal, el dieciocho de Abril del año dos mil dieciséis y en segunda instancia en sesión extraordinaria del veinte de abril del año dos mil dieciséis, y sancionada favorablemente por el Sr. Ex Alcalde Ing. Rodrigo Garcés Capuz, el veinticinco de abril del año dos mil dieciséis, y que no se encuentra publicada en el Registro Oficial. Según el memorando No. 14-CL-GADMT dirigido al Ing. Milton Ramírez Alcalde del Cantón Tisaleo y la contestación con el memorando No. 041-SCGADMT-SC-23 firmado por el Dr. Carlos Velásquez, Secretario de Concejo en la cual informa que “revisado el Archivo de la Secretaría y la página del Registro Oficial de las publicaciones realizadas por el cantón Tisaleo. No se ha encontrado publicación alguna de la mencionada Ordenanza.”
- Quedan, derogadas todas las ordenanzas de excedentes con sus reformas que hayan sido expedidas con anterioridad a la presente
- ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO en las que hayan reglamentado las materias de las que se tratan en la presente ordenanza hayan sido o no publicadas en el registro oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada y sancionada, una vez que se apruebe la Sustitutiva a la Ordenanza por la cual se Establece el Cobro de la Tasa Retributiva por Especies Valoradas y Prestación de Servicios Administrativos del GAD Municipal de Tisaleo; sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial, debiendo además ser publicada en la página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, a los 27 días del mes de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**MILTON GERARDO
RAMÍREZ NARANJO**

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ANIBAL
VELÁSQUEZ FLORES**

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Tisaleo, Diciembre 28 del 2023.**CERTIFICO: Que, LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO,** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo en sesiones, Ordinaria realizada el lunes 06 de Noviembre del 2023 en primera, y en sesión Ordinaria el martes 26 de Diciembre del 2023, en segundo y definitivo debate respectivamente.- Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ANIBAL
VELÁSQUEZ FLORES**

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 28 días del mes de diciembre del 2023, a las 15H00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente “Ordenanza de Regularización de Excedente, Rectificación de Diferencia de Área y Medida de Terreno en el Cantón Tisaleo”, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ANIBAL
VELÁSQUEZ FLORES**

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.- A los 29 días del mes de Diciembre del 2023, a las 11H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente la Ordenanza de Regularización de Excedente, Rectificación de Diferencia de Área y Medida de Terreno en el Cantón Tisaleo, está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en la gaceta oficial y el dominio web de la Institución. Así como en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**MILTON GERARDO
RAMIREZ NARANJO**

Ing. Milton Ramírez Naranjo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE, RECTIFICACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA Y MEDIDA DE TERRENO EN EL CANTÓN TISALEO”, el Ing. Milton Ramírez Naranjo, Alcalde del Cantón Tisaleo.

Tisaleo, Diciembre 29 del 2023.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ANTIBAL
VELASQUEZ FLORES**

Dr. Carlos Velásquez Flores
SECRETARIO DE CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.