EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

ALCALDÍA CIUDADANA DE MILAGRO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

ORDENANZA No. GADMM # 020-2025

QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 1014 - 73 páginas
Quito, lunes 26 de enero de 2026

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

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador ordena que: *"(...) El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.*

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables. (...)";

Que, el Artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador *"(...) prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado. (...)";*

Que, el Artículo 55, literal "i" del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que: *"(...) Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)";*

Que, el artículo 57 literal "b" del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *"(...) Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. (...)";*

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", dispone 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.*

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 artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *"(...) Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.*

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos. (...)";

Que, el artículo 494 del COOTAD, dispone que: *"(...) Actualización del catastro.- 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 artículo 495 del COOTAD, establece que: *"(...) Avalúo de los predios.- 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.*

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo. (...)";

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", determina que: *"(...) Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código. (...)";

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", prescribe que: *"(...) Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional. (...)"*;

Que, el artículo 498 del COOTAD en su primer y segundo inciso, señala que: *"(...) Estímulos tributarios.- 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 presente Código.*

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza. (...)";

Que, el artículo 502 del COOTAD, determina: *"(...) Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos 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 aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (...)"*;

Que, el artículo 504 del COOTAD, establece que: *"(...) Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %o) y un máximo del cinco por mil (5 %o) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. (...)"*;

Que, el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *"(...) Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos. (...)"*;

Que, el artículo 507 del COOTAD, establece que: *"(...) - Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:*

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general. (...)";

Que, el artículo 508 del COOTAD, determina que: *"(...) Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:*

a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", prescribe: *"(...) 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.*

Para efectos de cálculo del impuesto, 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. (...)";

Que, el artículo 517 del COOTAD, ordena que: *"(...) Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano. (...)";*

Que, el artículo 518 del COOTAD, establece que: *"(...) 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. (...)";*

Que, el artículo 526 del COOTAD, en su primer inciso dispone que: *"(...) Responsabilidad de información catastral. 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos. (...)";*

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: *"(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. (...)"*

Que, conforme el Boletín Técnico No 09-2025-IPC del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos "INEC", el índice de inflación económica acumulado del Ecuador, que ha sido determinado para el año 2024 fue del 0,53%, y, del año 2025 con corte a septiembre es del 2,23%, determinando un acumulado total del 2,76% para ese bienio.

Que, el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno aprobado mediante Resolución GADMM-A-019-2023, establece a la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo la misión de *"(...) Gestionar y mantener actualizada la información del catastro urbano y rural del cantón San Francisco de Milagro, utilizando criterios técnicos, jurídicos, valorativos y tecnológicos, con fines de regularización de la tenencia del suelo y su habilitación a través del otorgamiento de permisos municipales, acorde a la normativa municipal y demás instrumentos de planificación. (...)"*

En ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas a través del artículo 57 literal "a" del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 1. - Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar los planos de valores del suelo urbano y rural, los valores unitarios de edificaciones, los parámetros técnicos para la determinación del avalúo catastral inmobiliario y las tablas de tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural del cantón San Francisco de Milagro, aplicables para el bienio 2026-2027, así como regular los aspectos necesarios para su implementación y administración por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Artículo 2. - Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplican a todos los predios urbanos y rurales, públicos o privados, ubicados dentro de la jurisdicción territorial del cantón San Francisco de Milagro, conforme a la delimitación oficial de suelo urbano y rural aprobada por el GAD Municipal y recogida en los anexos técnicos de la presente normativa. El régimen establecido en esta Ordenanza regirá exclusivamente para la determinación de los avalúos catastrales y de las obligaciones tributarias correspondientes al impuesto a la propiedad urbana y rural durante el bienio 2026-2027, sin perjuicio de otros tributos municipales regulados por ordenanzas especificas.

Artículo 3. - Competencia. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro ejerce la competencia para establecer y administrar el catastro inmobiliario urbano y rural, fijar los avalúos de los predios y determinar las tarifas del impuesto a la propiedad, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Tributario, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su Reglamento y demás normativa aplicable.

En ejercicio de esta competencia, el Concejo Municipal aprueba mediante la presente Ordenanza los planos de valores del suelo, los valores unitarios de edificaciones, la metodología de avalúo y las tablas de tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026-2027.

Artículo 4. - Principios. - La interpretación y aplicación de la presente Ordenanza se rige por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, capacidad contributiva, progresividad y suficiencia recaudatoria del sistema tributario; por los principios de transparencia, publicidad, simplicidad administrativa y seguridad jurídica en la gestión catastral y tributaria; y por la función social y ambiental de la propiedad y la coherencia con el modelo de ocupación y uso del suelo definido en los instrumentos de planificación territorial vigentes del cantón San Francisco de Milagro, en particular el Plan Milagro 2040.

En caso de duda en la aplicación de normas o factores técnicos, se privilegiará la interpretación que asegure trato equitativo entre contribuyentes en situaciones análogas y que armonice los objetivos fiscales con la planificación territorial y el desarrollo sostenible del cantón.

Artículo 5. - Instrumentos técnicos y anexos. - Forman parte integrante de la presente Ordenanza, como anexos técnicos, los planos de delimitación de suelo urbano y rural, los planos de valores del suelo urbano y rural, las tablas de valores unitarios de suelo y edificaciones, los factores de corrección y parámetros de cálculo, las metodologías de avalúo urbano y rural y las tablas de tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural, detallados en los anexos numerados de la presente norma. Los anexos técnicos constituyen el soporte cartográfico, estadístico y metodológico para la determinación de los avalúos catastrales y la liquidación de los impuestos a la propiedad urbana y rural. Cualquier modificación sustantiva de los planos, valores unitarios, factores o metodologías contenidos en los anexos requerirá ordenanza reformatoria aprobada por el Concejo Municipal.

Sin perjuicio de lo anterior, los errores puramente materiales de digitación, transcripción, georreferenciación u otros de similar naturaleza podrán ser corregidos mediante acto administrativo motivado de la unidad responsable del catastro inmobiliario, con conocimiento de la Dirección Financiera, siempre que dichas correcciones no alteren los criterios, estructuras de cálculo ni las tarifas aprobadas por esta Ordenanza. En caso de discrepancia entre el texto de la Ordenanza y sus anexos, prevalecerá lo dispuesto en el cuerpo normativo.

Artículo 6. - Coordinación normativa e interpretación supletoria. - En todo lo no previsto expresamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación supletoria las disposiciones pertinentes del COOTAD, del Código Tributario, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y de las demás normas nacionales y ordenanzas municipales relacionadas con la gestión catastral, la tributación inmobiliaria y la planificación territorial.

La interpretación de los valores de suelo, de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas, de los factores técnicos de avalúo y de la clasificación de predios se realizará de manera coherente con los instrumentos de planificación territorial vigentes del cantón, especialmente con el modelo de ocupación y las políticas del Plan Milagro 2040. Las dudas de interpretación que tengan incidencia general deberán ser resueltas mediante pronunciamiento del Concejo Municipal o del órgano competente, según el caso, dejando constancia escrita para efectos de uniformidad de criterios.

Artículo 7. - Glosario de términos. - Para la aplicación de la presente ordenanza, entiéndase los términos que se encuentran detallados en este artículo:

1. **Avalúo catastral inmobiliario:** Valor asignado a cada predio urbano o rural, determinado por la suma del valor del suelo y el valor de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, calculado conforme a la metodología y factores técnicos aprobados en los anexos de esta Ordenanza.

2. **Bienio catastral-tributario:** Período de dos años comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, durante el cual rigen los valores, parámetros y tarifas aprobados en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las actualizaciones que disponga la normativa nacional.
3. **Impuesto a la propiedad urbana:** Tributo directo de competencia municipal que grava la propiedad o posesión de predios ubicados en suelo urbano del cantón, cuya base imponible se determina a partir del avalúo catastral urbano, de acuerdo con el COOTAD y con la presente Ordenanza.
4. **Impuesto a la propiedad rural:** Tributo directo de competencia municipal que grava la propiedad o posesión de predios ubicados en suelo rural del cantón, cuya base imponible se determina a partir del avalúo catastral rural, de acuerdo con el COOTAD y con la presente Ordenanza.
5. **Plano de valores del suelo:** Documento cartográfico oficial que representa la zonificación de valores unitarios del suelo urbano o rural, aprobado como anexo técnico de la presente Ordenanza y utilizado para determinar el valor base del suelo de cada predio.
6. **Predio urbano:** Unidad inmobiliaria ubicada dentro del límite de suelo urbano del cantón San Francisco de Milagro, delimitado en los planos correspondientes y recogido en los anexos técnicos, cualquiera sea su uso o la naturaleza pública o privada de su titular.
7. **Predio rural:** Unidad inmobiliaria ubicada fuera del límite de suelo urbano, en suelo rural del cantón, de conformidad con la delimitación aprobada en los anexos técnicos, cualquiera sea su uso o la naturaleza pública o privada de su titular.
8. **Sistema catastral inmobiliario:** Conjunto de procesos, bases de datos, aplicaciones informáticas y procedimientos administrativos mediante los cuales el GAD Municipal registra, actualiza y administra la información física, jurídica, económica y fiscal de los predios urbanos y rurales del cantón.
9. **Valores unitarios de edificaciones:** Valor de reposición por unidad de superficie (m²) asignado a las edificaciones según su tipo constructivo, uso, calidad de acabados y demás características definidas en los anexos técnicos, utilizado para el cálculo del valor de las construcciones.
10. **Zona de valor del suelo urbano:** Área homogénea del territorio urbano definida en los planos de valores del suelo urbano, en la cual se asigna un valor unitario base del suelo en función de su localización, accesibilidad, infraestructura y condiciones urbanas predominantes.
11. **Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH):** Unidad territorial rural en la que se agrupan predios con características relativamente homogéneas de suelo, clima, accesibilidad, infraestructura, uso del suelo y potencial productivo, definida cartográficamente en los anexos técnicos y utilizada como base para la determinación de los valores unitarios del suelo rural.

Las definiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de las que, de manera más específica, se desarrollen en los anexos técnicos de esta Ordenanza, siempre que no contradigan el presente capítulo.

CAPÍTULO II
DE LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL

Sección I
Del valor del suelo urbano

Artículo 8. - Del suelo urbano. - Para fines de valoración catastral y cálculo del impuesto a la propiedad urbana, se considera suelo urbano el definido como tal en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Francisco de Milagro, aprobados mediante la Ordenanza del Plan Milagro 2040. El suelo urbano comprende, al menos, la cabecera cantonal de San Francisco de Milagro, las cabeceras parroquiales y los centros poblados que, de acuerdo con la cartografía oficial del GAD Municipal, se encuentran incluidos dentro del perímetro urbano. La delimitación precisa del suelo urbano consta en el **Anexo 1A - Plano de delimitación del suelo urbano del cantón San Francisco de Milagro**, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 9. - Del plano del valor del suelo urbano. - Se aprueba el plano del valor del suelo urbano del cantón San Francisco de Milagro que regirá para el bienio 2026–2027, en el que se representan las zonas de valor del suelo urbano y el valor unitario base por unidad de superficie asignado a cada una de ellas. Este plano se incorpora como **Anexo 2 - Plano de valor del suelo urbano de la cabecera cantonal** y **Anexo 3 - Plano de valor del suelo urbano de cabeceras parroquiales y centros poblados**, y constituye la referencia oficial para la determinación del valor del suelo urbano en los procesos de valoración masiva y puntual previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 10. - Del valor unitario base del terreno urbano. - El valor unitario base del terreno urbano es el valor por unidad de superficie asignado al suelo dentro de cada zona de valor, determinado en función de la dotación y calidad de las infraestructuras y servicios públicos, del acceso a equipamientos y espacios públicos, de la accesibilidad vial y de la localización relativa de cada zona dentro de la estructura urbana del cantón. Los valores unitarios base del terreno urbano servirán de referencia para la determinación del valor del suelo en los procesos de valoración catastral, sin perjuicio de la aplicación de los factores de corrección previstos en los capítulos posteriores y en los anexos técnicos correspondientes.

Artículo 11. - Del valor del suelo urbano como referente público. - El plano del valor del suelo urbano aprobado en esta Ordenanza se declara referente público primordial para: a) orientar a la población en la compra y venta de suelo y bienes inmuebles en el área urbana; b) servir de insumo técnico en los procesos de expropiación, adquisición y permuta de inmuebles para obras y servicios de interés público o social; y, c) apoyar la formulación y evaluación de políticas de suelo, vivienda y desarrollo urbano, así como la gestión de la información catastral. El uso de estos valores se sujetará en todo momento a la normativa nacional aplicable y a las reglas específicas de cada procedimiento.

Sección II
Del valor del suelo rural

Artículo 12. - Del suelo rural. - Para los efectos de esta Ordenanza, se considera suelo rural el definido como tal en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Francisco de Milagro, aprobado mediante la Ordenanza del Plan Milagro 2040, excluyendo el suelo urbano y el suelo de expansión urbana. La delimitación precisa del suelo rural consta en el **Anexo 1B - Plano de delimitación del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro**, que forma parte integrante de la presente Ordenanza y se encuentra en concordancia con la cartografía oficial del GAD Municipal.

Artículo 13. - Del mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas y valores base del suelo rural. - Se aprueba el mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro, en el cual se identifican ámbitos territoriales con características relativamente homogéneas de uso del suelo, cobertura, aptitud productiva, accesibilidad y condiciones económicas. Este mapa se incorpora como **Anexo 4 - Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) del suelo rural**, y constituye la base espacial para la asignación de valores unitarios base del suelo rural y para la aplicación de los parámetros de valoración establecidos en esta Ordenanza.

Artículo 14. - De los valores base del suelo rural. - A cada Zona Agroeconómica Homogénea del suelo rural se le asigna un valor unitario base por unidad de superficie, determinado con base en estudios técnicos que consideran, entre otros aspectos, la aptitud productiva, el uso predominante del suelo, las coberturas, la accesibilidad, la disponibilidad de infraestructura de apoyo a la producción y las condiciones del mercado local. Los valores unitarios base del suelo rural constan en el **Anexo 5 - Tabla de valores base del suelo rural por Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH)** y servirán de referencia para la determinación del valor del suelo rural en los procesos de valoración masiva e individual, sin perjuicio de la aplicación de los factores de corrección, parámetros y metodologías detallados en los capítulos posteriores y en los anexos técnicos correspondientes.

CAPÍTULO III
DE LOS VALORES DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES ESPECIALES

Sección I
De las edificaciones

Artículo 15. - Método de valoración de las edificaciones. - El valor de las edificaciones se determinará mediante el método de reposición a nuevo, utilizando valores unitarios actualizados de construcción por tipología constructiva, uso y nivel de calidad, complementados con factores que reflejen la edad, el estado de conservación, el tipo de acabados y otras características que incidan en su valor. La metodología específica para el cálculo del valor de las edificaciones, incluyendo las expresiones generales de cálculo y la forma de aplicación de los factores correspondientes, constará en el **Anexo 6**

- Metodología de valoración de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 16. - Valores unitarios y tipologías constructivas y uso de las edificaciones. - Los valores unitarios base de las edificaciones se establecerán en función de la tipología constructiva y del uso predominante de la edificación, considerando sistemas estructurales, materiales, calidad de los acabados y destino funcional del inmueble. Los precios unitarios base de edificación (PUB_e), expresados en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (USD/m²), así como la clasificación de las tipologías constructivas, de los usos y de los niveles de acabados, constan en el **Anexo 7 - Tablas de valores unitarios de edificaciones por tipología y uso**, y serán de aplicación obligatoria en todos los procesos de valoración catastral de edificaciones.

Artículo 17. - Factores de uso, de acabados, de depreciación y estado de conservación. - A los valores unitarios base de edificación se aplicarán factores de corrección que reflejen el uso predominante de la edificación, el nivel de acabados, la depreciación por edad y el estado de conservación de las construcciones, así como otros factores específicos que resulten técnicamente procedentes de acuerdo con la metodología establecida en esta Ordenanza. Los criterios de clasificación del estado de conservación, los rangos de edad, las vidas útiles de referencia por tipología constructiva y las fórmulas para el cálculo de los factores de depreciación y de estado de conservación constan en el Anexo 6 y en el **Anexo 8 - Tablas de depreciación y estado de conservación de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales**. Estos factores se aplicarán de manera uniforme a las edificaciones del cantón, sin perjuicio de la valoración puntual de situaciones excepcionales debidamente justificadas.

Artículo 18. - Determinación del valor de las edificaciones. - El valor de las edificaciones se obtendrá aplicando a la superficie construida los valores unitarios base establecidos para la tipología y uso correspondientes, ajustados por los factores de uso, de acabados, de depreciación, de estado de conservación y, cuando proceda, por factores específicos derivados de características especiales de la edificación. La expresión general para el cálculo del valor de las edificaciones y la definición detallada de cada una de las variables y factores intervinientes constan en el Anexo 6. El valor así determinado constituirá el componente de edificaciones del avalúo catastral del predio y se sumará, según corresponda, al valor de las construcciones complementarias, de las instalaciones especiales y del suelo, determinados conforme a los capítulos y anexos pertinentes de esta Ordenanza.

Sección II
De las construcciones complementarias e instalaciones especiales

Artículo 19. - Construcciones complementarias. - Se consideran construcciones complementarias aquellas obras constructivas distintas del cuerpo principal de la edificación que incrementan el valor del predio, tales como cerramientos, muros perimetrales, portones, aceras, bordillos, plataformas, cubiertas livianas, bodegas auxiliares, obras exteriores y otras análogas. Los valores unitarios aplicables a las construcciones complementarias constan en el **Anexo 9 - Tablas de valores unitarios de construcciones complementarias e instalaciones especiales**, en el que se establecen los precios

unitarios por unidad de medida (metro lineal, metro cuadrado, unidad u otra) según la naturaleza de cada tipo de construcción complementaria.

Cuando una construcción complementaria no se encuentre contemplada en el Anexo 9, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo elaborará el correspondiente análisis técnico de precios y propondrá su incorporación en la siguiente actualización del referido anexo, dejando constancia del sustento técnico que respalde el valor asignado.

Artículo 20. - Instalaciones especiales. - Se consideran instalaciones especiales aquellas obras o elementos constructivos de carácter técnico, industrial, productivo o de servicio, que sin formar parte del cuerpo principal de la edificación incrementan de manera significativa el valor del predio, tales como tanques elevados, piscinas, silos, estructuras industriales, plantas de proceso, obras de almacenamiento, sistemas especiales y otros elementos análogos. Los valores unitarios aplicables a las instalaciones especiales constan igualmente en el Anexo 9, en el que se establecen los precios unitarios por unidad de medida (unidad, metro cúbico, capacidad instalada u otra) según la naturaleza y características de cada tipo de instalación.

Cuando una instalación especial no se encuentre contemplada en el Anexo 9, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, en coordinación con la unidad técnica competente, elaborará el respectivo análisis de precios y propondrá su incorporación en la siguiente actualización del referido anexo, dejando constancia del sustento técnico que respalde el valor asignado.

Artículo 21. - Valor de reposición de las construcciones complementarias e instalaciones especiales. - El valor de reposición de las construcciones complementarias e instalaciones especiales se determinará multiplicando el valor unitario correspondiente por la cantidad o magnitud física de la obra (longitud, área, volumen, unidad, capacidad u otra medida aplicable), ajustado por los factores de depreciación y de estado de conservación que resulten procedentes, de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ordenanza. La metodología específica para el cálculo del valor de reposición de las construcciones complementarias e instalaciones especiales, incluyendo las expresiones generales de cálculo y los factores a considerar, constará en el Anexo 6 y en las tablas de factores de depreciación y estado de conservación previstas en el Anexo 8.

El valor así determinado se incorporará al avalúo catastral del predio como parte del componente de construcciones distintas del cuerpo principal de la edificación y formará parte de la base imponible de los impuestos a la propiedad urbana y rural, conforme a lo establecido en los capítulos correspondientes de esta Ordenanza.

CAPÍTULO IV
DE LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL

Sección I
Disposiciones generales del avalúo catastral

Artículo 22. - Composición del avalúo de la propiedad urbana y rural. - El avalúo catastral de los predios urbanos y rurales del cantón San Francisco de Milagro estará constituido por la suma del valor del suelo y, de existir, el valor de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales ubicadas en el predio, determinados conforme a los parámetros y metodologías establecidas en la presente Ordenanza y en sus anexos técnicos. El avalúo catastral así determinado constituirá la base imponible de los impuestos a la propiedad urbana y rural en el cantón, sin perjuicio de las exenciones, deducciones, rebajas y demás beneficios tributarios previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Tributario y en las ordenanzas municipales específicas.

Artículo 23. - Metodologías de valoración masiva e individual. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo aplicará, como regla general, metodologías de valoración masiva para la determinación de los avalúos catastrales, utilizando modelos y parámetros homogéneos para grupos de predios con características similares, de conformidad con los valores, factores y tablas aprobados en la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo podrá realizar valoraciones individuales o puntuales cuando existan circunstancias especiales que lo justifiquen, tales como predios con características atípicas, intervenciones recientes significativas, procesos de control, reclamos administrativos debidamente fundamentados o cualquier otra situación que evidencie una discordancia relevante entre el avalúo masivo y las condiciones reales del predio.

Las metodologías específicas para la determinación del avalúo catastral de la propiedad urbana y de la propiedad rural, incluyendo las expresiones generales de cálculo, los factores de corrección y los procedimientos para la valoración masiva e individual del suelo y de las construcciones, constan en:

a. Anexo 10 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad urbana;
b. Anexo 11 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad rural; y,
c. Anexo 12 – Criterios de valoración puntual y casos especiales, aplicable a los supuestos específicos regulados en la Sección IV de este Capítulo.

Estas metodologías se aplicarán en concordancia con los valores del suelo establecidos en el Capítulo II, con los valores de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales regulados en el Capítulo III y con las tablas y factores técnicos contenidos en los anexos 6, 7, 8 y 9 de la presente Ordenanza.

Sección II
Del avalúo de la propiedad urbana

Artículo 24. - Avalúo del terreno urbano. - El valor del terreno urbano de cada predio se determinará a partir del valor unitario base del suelo asignado a la zona de valor correspondiente, del área del predio y de la aplicación de los factores de corrección que reflejen, entre otros aspectos, el tamaño del lote, su forma y configuración, la localización relativa del predio dentro de la estructura urbana, la topografía, la existencia de riesgos o afectaciones y las restricciones o condicionantes derivadas de la normativa urbanística, ambiental o de protección de riesgos. Los criterios para la determinación del valor básico del suelo urbano, la definición de los factores de corrección aplicables, sus rangos de variación y las expresiones generales de cálculo constan en el **Anexo 10 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad urbana**, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo II de esta Ordenanza.

Artículo 25. - Factores de corrección del terreno urbano. - En la determinación del valor del terreno urbano se aplicarán, según corresponda y de conformidad con lo señalado en el Anexo 10, factores de corrección asociados, entre otros, a:

a. El tamaño del lote, en relación con un área de referencia;
b. La forma y configuración del lote, y su aptitud para el aprovechamiento urbanístico;
c. La localización relativa del predio dentro de la manzana, del barrio o de la estructura urbana;
d. La topografía y condiciones físicas del terreno;
e. La existencia de riesgos o afectaciones, tales como inundaciones, movimientos en masa u otras limitaciones; y,
f. Las restricciones o condicionantes derivadas de la normativa urbanística o de protección ambiental.

Los valores, rangos y reglas de aplicación de cada factor de corrección, así como la expresión general para su combinación, se establecerán en el Anexo 10 y se aplicarán de manera uniforme a todos los predios urbanos, sin perjuicio de las valoraciones puntuales que procedan en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 26. - Avalúo de las construcciones en predios urbanos. - El valor de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales ubicadas en predios urbanos se determinará conforme a la metodología, valores unitarios y factores previstos en los Anexos 6, 7, 8 y 9 de la presente Ordenanza. El valor total de las construcciones del predio urbano se obtendrá sumando el valor de las edificaciones, de las construcciones complementarias y de las instalaciones especiales, de acuerdo con las reglas de aplicación establecidas en dichos anexos. El valor así obtenido se integrará al avalúo catastral urbano del predio conforme a lo establecido en el Anexo 10.

Artículo 27. - Avalúo catastral urbano total. - El avalúo catastral urbano total de cada predio resultará de la suma del valor del terreno urbano corregido y del valor total de las construcciones existentes (edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales), determinados

conforme a la metodología establecida en los anexos 6, 7, 8, 9 y 10 de esta Ordenanza. El avalúo catastral urbano así determinado será el que se utilice como base imponible para la liquidación del impuesto a la propiedad urbana, sin perjuicio de la aplicación de exenciones, deducciones, rebajas y demás beneficios previstos en la normativa nacional y en las ordenanzas municipales correspondientes.

Sección III
Del avalúo de la propiedad rural

Artículo 28. - Avalúo del terreno rural. - El valor del terreno rural de cada predio se determinará a partir del valor base del suelo asignado según la Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH) y la cobertura o uso del suelo correspondiente, del área total del predio o de cada porción homogénea de valoración, y de la aplicación de los factores de corrección que reflejen, entre otros aspectos, el uso efectivo del suelo, el tamaño del predio, la accesibilidad vial, la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura de apoyo a la producción, el relieve, el grado de erosión, las restricciones de uso y las condiciones de riesgo.

Los criterios para la determinación del valor base del suelo rural, la definición de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas, la clasificación de coberturas y usos del suelo, la definición de los factores de corrección aplicables, sus rangos de variación y las expresiones generales de cálculo constan en el **Anexo 11 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad rural**, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo II de esta Ordenanza y en los anexos 4 y 5 relativos a las ZAH y a los valores unitarios base del suelo rural.

Artículo 29. - Factores de corrección del terreno rural. - En la determinación del valor del terreno rural se aplicarán, según corresponda y de conformidad con lo señalado en el Anexo 11, factores de corrección asociados, entre otros, a:

a. El uso y cobertura efectiva del suelo, en relación con el uso predominante de la ZAH;
b. El tamaño del predio o de cada porción homogénea, en relación con rangos de superficie de referencia;
c. La accesibilidad vial, la distancia a centros poblados, mercados, infraestructuras de acopio o servicios;
d. La disponibilidad y calidad de servicios básicos y de infraestructura de apoyo a la producción, incluyendo agua para consumo y riego, energía eléctrica y otras dotaciones relevantes;
e. El relieve, la pendiente y las condiciones físicas del terreno;
f. El grado de erosión o degradación del suelo;
g. Las restricciones de uso derivadas de la normativa ambiental, de protección de fuentes de agua, de conservación de ecosistemas, de riesgos naturales u otras limitaciones; y,
h. Las condiciones de riesgo o afectaciones identificadas en los instrumentos oficiales de gestión de riesgos y ordenamiento territorial.

Los valores, rangos y reglas de aplicación de cada factor de corrección, así como la expresión general para su combinación, se establecerán en el Anexo 11 y se aplicarán de manera uniforme a los predios

rurales, sin perjuicio de las valoraciones puntuales que procedan en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 30. - Avalúo de las construcciones en predios rurales. - El valor de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales existentes en predios rurales se determinará conforme a la misma metodología, valores unitarios y factores previstos en los Anexos 6, 7, 8 y 9, aplicados a las construcciones ubicadas en suelo rural. El valor total de las construcciones del predio rural se integrará al avalúo catastral del mismo conforme a lo establecido en el Anexo 11, manteniendo criterios de homogeneidad en la aplicación de factores de depreciación y estado de conservación respecto de las construcciones ubicadas en suelo urbano.

Artículo 31. - Avalúo catastral rural total. - El avalúo catastral rural total de cada predio resultará de la suma del valor del terreno rural corregido y del valor total de las construcciones existentes (edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales), determinados conforme a la metodología establecida en los anexos 6, 7, 8, 9 y 11 de esta Ordenanza. El avalúo catastral rural así determinado será el que se utilice como base imponible para la liquidación del impuesto a la propiedad rural, sin perjuicio de la aplicación de exenciones, deducciones, rebajas y demás beneficios previstos en la normativa nacional y en las ordenanzas municipales correspondientes.

Sección IV
De la valoración puntual y casos especiales

Artículo 32. - Valoración puntual de predios. - Cuando por las características físicas o jurídicas del predio, por la inexistencia de valores unitarios aplicables o por la presencia de condiciones particulares no contempladas adecuadamente en los modelos de valoración masiva, no sea posible determinar el avalúo catastral mediante los parámetros generales establecidos en esta Ordenanza, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo realizará una valoración puntual mediante estudios técnicos específicos.

En estos casos, se considerarán, entre otros elementos, los valores de mercado observados, las características físicas y jurídicas del predio, la normativa urbanística o rural aplicable y, cuando proceda, los criterios previstos en la normativa nacional para efectos de expropiación o indemnización. La valoración puntual se efectuará aplicando, de manera motivada, los valores unitarios, factores y metodologías aprobados en la presente Ordenanza y se sujetará a los lineamientos técnicos establecidos en el **Anexo 12 - Criterios de valoración puntual y casos especiales**, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de igualdad, capacidad contributiva, progresividad y seguridad jurídica.

Artículo 33. - Predios menores a la superficie mínima edificable y remanentes. - La valoración de predios urbanos cuya superficie sea inferior al área mínima edificable establecida en la normativa urbanística, así como de aquellos predios que constituyan remanentes resultantes de aperturas viales, expropiaciones u otras intervenciones públicas, se realizará atendiendo a su potencial de aprovechamiento, a su frente a la vía pública, a su posibilidad de integración a predios colindantes y a otras condiciones que incidan en su valor real de uso y de mercado. Los criterios específicos y las

expresiones de cálculo para la valoración de predios menores a la superficie mínima edificable y de remanentes urbanos o rurales constan en el Anexo 12, en el cual se establecen las reglas de asimilación a predios colindantes, los factores aplicables y, de ser el caso, las fórmulas para la estimación del valor en función de la fracción aprovechable y de la fracción residual del predio.

Artículo 34. - Predios en zonas de expansión urbana, zonas con uso alternativo al agrario y zonas de amortiguamiento urbano. - La valoración de los predios ubicados en zonas de expansión urbana, en zonas con uso alternativo al agrario o en zonas de amortiguamiento urbano se realizará tomando como referencia los valores y parámetros de la zona de valor urbano o de la Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH) rural a la que se asimilen, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en la cartografía oficial del cantón. Para estos predios se aplicarán criterios y factores específicos que consideren el carácter transicional del uso del suelo, la infraestructura existente y prevista, y las expectativas razonables de desarrollo, conforme a lo establecido en el Anexo 12, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa nacional en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo y protección de áreas rurales o de expansión urbana.

CAPÍTULO V
DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL

Sección I
Disposiciones generales

Artículo 35. - Impuestos que gravan la propiedad urbana y rural. - En el cantón San Francisco de Milagro, sobre la propiedad de predios urbanos y rurales se aplican los impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la normativa tributaria nacional, particularmente el impuesto a la propiedad urbana y el impuesto a la propiedad rural, cuya determinación y liquidación se realizará con base en los avalúos catastrales fijados conforme a la presente Ordenanza. Los impuestos a la propiedad urbana y rural se sujetarán a los principios constitucionales del régimen tributario y a los principios establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza, así como a los límites, rangos y demás disposiciones contenidas en la normativa nacional aplicable.

Artículo 36. - Base imponible de los impuestos a la propiedad urbana y rural. - La base imponible del impuesto a la propiedad urbana y del impuesto a la propiedad rural estará constituida por el avalúo catastral del predio, determinado de acuerdo con los valores del suelo, de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales y con los parámetros y metodologías establecidos en los Capítulos II, III y IV de esta Ordenanza y en sus anexos técnicos. En los casos en que, por disposición expresa de la ley, deban aplicarse deducciones, exenciones o rebajas sobre la base imponible o sobre el valor del impuesto, éstas se realizarán de conformidad con la normativa nacional y con las disposiciones específicas que se establezcan en las ordenanzas municipales correspondientes.

Artículo 37. - Periodicidad, ejercicio fiscal y actualización. - Los impuestos a la propiedad urbana y rural se causarán y liquidarán anualmente, por ejercicio fiscal, sobre la base de los avalúos catastrales vigentes al 1 de enero de cada año. Los avalúos, valores y tarifas aprobados por la presente Ordenanza

regirán para el bienio 2026-2027, sin perjuicio de las actualizaciones o reformas que pueda aprobar el Concejo Municipal en ejercicio de sus competencias y de las revisiones técnicas que, de conformidad con la normativa nacional, deban realizarse en periodos posteriores.

Artículo 38. - Tributo adicional al impuesto a la propiedad urbana y rural: tasa anual por servicios administrativos y de gestión catastral. - Al mismo tiempo que el impuesto a la propiedad urbana y rural, se cobrará un tributo adicional consistente en una tasa anual por los servicios de formación, mantenimiento y actualización del catastro predial urbano y rural, así como por los servicios administrativos asociados a la determinación, liquidación y recaudación del impuesto a la propiedad.

El monto de esta tasa se fija en un dólar de los Estados Unidos de América (USD. 1,00) por cada unidad predial registrada en el catastro municipal, tanto urbano como rural. Esta tasa será exigible respecto de todas las unidades prediales, aun cuando el predio o el sujeto pasivo se encuentren amparados por exoneraciones, rebajas o beneficios respecto del impuesto a la propiedad urbana o rural, salvo los casos en que una disposición legal expresa disponga lo contrario.

Artículo 39. - Impuesto adicional para el financiamiento del Cuerpo de Bomberos. - Para el financiamiento del servicio de prevención y combate de incendios a cargo del Cuerpo de Bomberos del cantón San Francisco de Milagro, se aplicará un impuesto adicional a la propiedad urbana y rural equivalente al cero punto quince por mil (0,15‰) sobre el valor de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Defensa Contra Incendios y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

La liquidación y recaudación de este impuesto adicional se realizará conjuntamente con el impuesto a la propiedad urbana y rural. La afectación y transferencia de los valores recaudados al Cuerpo de Bomberos se realizará conforme a la normativa vigente y a los convenios que, de ser el caso, se suscriban entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y el Cuerpo de Bomberos del cantón.

Sección II
Del impuesto a la propiedad urbana

Artículo 40. - Determinación del impuesto a la propiedad urbana. - El impuesto a la propiedad urbana se determinará aplicando a la base imponible definida en el artículo 36 de esta Ordenanza la tarifa que, dentro de los rangos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, apruebe el Concejo Municipal para el cantón San Francisco de Milagro. Las tarifas específicas para el impuesto a la propiedad urbana aplicables al bienio 2026-2027 constan en el **Anexo 13 - Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad urbana**, el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 41. - Estructura de tarifas del impuesto a la propiedad urbana. - Las tarifas del impuesto a la propiedad urbana se estructurarán de manera progresiva por rangos de avalúo catastral, dentro de la banda impositiva prevista en el artículo 504 del COOTAD, desde un mínimo de 0,25 por mil (0,25/1000) hasta un máximo de 5 por mil (5/1000). Para cada rango de avalúo se establecerá una fracción básica

(FB) y una fracción excedente (FE), de conformidad con lo señalado en el Anexo 13, de manera que el impuesto resultante mantenga la progresividad y la coherencia con la capacidad contributiva de los sujetos pasivos.

Artículo 42. - Recargo a los solares no edificados. - De conformidad con el artículo 507 del COOTAD, los solares urbanos no edificados estarán sujetos a un recargo anual de dos por mil (2‰) sobre el avalúo catastral de la propiedad, el mismo que se cobrará conjuntamente con el impuesto a la propiedad urbana, hasta que se realice la edificación correspondiente. Para efectos de este artículo se considerarán solares no edificados aquellos predios urbanos que, cumpliendo con las condiciones para ser edificables, no cuenten con construcciones declaradas o cuya edificación no alcance el mínimo de consolidación previsto en la normativa urbanística vigente y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.

La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo identificará anualmente los solares no edificados, de conformidad con la información catastral y las inspecciones que se realicen, y remitirá dicha información a la Dirección Financiera para la liquidación y cobro del recargo correspondiente.

Artículo 43. - Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados y de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Los propietarios de solares no edificados y de construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata, declaradas como tales mediante ordenanza de conformidad con el artículo 508 del COOTAD, estarán sujetos al pago de un impuesto anual adicional a la propiedad, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a. Un uno por mil (1‰) adicional sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
b. Un dos por mil (2‰) adicional sobre el valor de la propiedad de las construcciones consideradas obsoletas, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa nacional y en la presente Ordenanza.

El impuesto adicional previsto en la letra "a" se aplicará transcurrido un año desde la declaratoria de la zona de promoción inmediata mediante ordenanza. En el caso previsto en la letra "b", el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la notificación al propietario de la declaratoria de obsolescencia de la construcción. La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo será responsable de identificar los solares no edificados y las construcciones obsoletas en las zonas de promoción inmediata, y de remitir la información correspondiente a la Dirección Financiera para la liquidación y cobro de estos recargos.

Artículo 44. - Determinación anual y liquidación del impuesto a la propiedad urbana. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo será responsable de la determinación y actualización de los avalúos catastrales de los predios urbanos del cantón, de conformidad con los valores del suelo urbano, de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, y con los parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza y sus anexos.

Con base en la información catastral vigente al 31 de diciembre del año inmediato anterior, la liquidación anual del impuesto a la propiedad urbana que corresponda a cada predio se efectuará de manera

automatizada a través del sistema institucional, utilizando los parámetros de avalúo proporcionados por la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo y las tarifas. De igual manera, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo será la encargada de supervisar y validar la correcta aplicación de dichos parámetros y reglas de cálculo, en coordinación con la Dirección de Tecnología, que tendrá a su cargo la parametrización técnica del sistema.

El valor determinado se incorporará en los títulos de crédito correspondientes, junto con los recargos, tasas e impuestos adicionales que, de conformidad con la ley y las ordenanzas, graven a la propiedad urbana, y será cargado en el sistema institucional para su respectiva recaudación.

Sección III
Del impuesto a la propiedad rural

Artículo 45. - Determinación del impuesto a la propiedad rural. - El impuesto a la propiedad rural se determinará aplicando a la base imponible definida en el artículo 36 de esta Ordenanza la tarifa que, dentro de los rangos establecidos en el COOTAD, apruebe el Concejo Municipal para el cantón San Francisco de Milagro. Las tarifas específicas para el impuesto a la propiedad rural aplicables al bienio 2026-2027 constan en el **Anexo 14 - Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad rural**, el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 46. - Predios rurales exentos del impuesto a la propiedad rural. - De conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estarán exentas del impuesto a la propiedad rural las propiedades cuyo valor catastral no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general vigentes al 1 de enero del respectivo ejercicio fiscal.

La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo determinará, en función de los avalúos catastrales establecidos conforme a la presente Ordenanza, los predios rurales que se encuentren dentro de este umbral, a fin de que la Dirección Financiera excluya el impuesto a la propiedad rural en la liquidación correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de otros tributos o tasas que pudieran corresponder.

Artículo 47. - Estructura de tarifas del impuesto a la propiedad rural. - Las tarifas del impuesto a la propiedad rural se estructurarán de manera progresiva por rangos de avalúo catastral, considerando la extensión, localización, aptitud productiva y otros parámetros definidos en el COOTAD y en esta Ordenanza. Para cada rango de avalúo se establecerá una fracción básica (FB) y una fracción excedente (FE), de conformidad con lo señalado en el Anexo 14, a fin de garantizar una distribución equitativa de la carga tributaria entre los diferentes estratos de valor de la propiedad rural.

Artículo 48. - Determinación anual y liquidación del impuesto a la propiedad rural. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo será responsable de la determinación y actualización de los avalúos catastrales de los predios rurales del cantón, de conformidad con los valores del suelo rural, de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, y con los parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza y sus anexos.

Con base en la información catastral vigente al 31 de diciembre del año inmediato anterior, la liquidación anual del impuesto a la propiedad rural que corresponda a cada predio se efectuará de manera automatizada a través del sistema institucional, utilizando los parámetros de avalúo proporcionados por la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo y las tarifas. De igual manera, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo será la encargada de supervisar y validar la correcta aplicación de dichos parámetros y reglas de cálculo, en coordinación con la Dirección de Tecnología, que tendrá a su cargo la parametrización técnica del sistema.

El valor determinado se incorporará en los títulos de crédito correspondientes, junto con los recargos, tasas e impuestos adicionales que, de conformidad con la ley y las ordenanzas, graven a la propiedad rural, y será cargado en el sistema institucional para su respectiva recaudación.

Sección IV
Estímulos tributarios específicos

Artículo 49. - Estímulos tributarios para la gestión del suelo y el desarrollo territorial. - El Concejo Municipal podrá establecer, mediante ordenanzas específicas, estímulos tributarios orientados a promover la ocupación eficiente del suelo, la consolidación de zonas urbanas con infraestructura instalada, la densificación en áreas con capacidad de soporte, la protección de áreas de valor ambiental, paisajístico o de riesgo mitigable y la reconversión de usos del suelo compatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón. Estos estímulos podrán consistir en rebajas, diferimientos o temporales reducciones de las tarifas del impuesto a la propiedad urbana o rural, dentro de los límites previstos en el COOTAD y en la normativa tributaria nacional, y deberán sustentarse en criterios técnicos y en el análisis de impacto fiscal y territorial correspondiente. En ningún caso los estímulos tributarios podrán comprometer la sostenibilidad financiera del GAD Municipal ni generar un trato discriminatorio injustificado entre contribuyentes en situaciones equivalentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, la Dirección Financiera, la Dirección de Tecnologías de la Información y las demás dependencias municipales que intervengan en la formación, administración y uso de la información catastral y tributaria, coordinarán de manera permanente sus actuaciones para asegurar la coherencia entre los avalúos catastrales registrados, los valores del suelo urbano y rural, los valores de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales y la determinación de los impuestos a la propiedad urbana y rural del cantón San Francisco de Milagro. Para el efecto, establecerán los procedimientos internos necesarios para el intercambio de información, la depuración de inconsistencias y la atención oportuna de los requerimientos de la ciudadanía.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro pondrá a disposición de la ciudadanía, a través de sus canales físicos y digitales, la información relativa a los planos del valor del suelo urbano y rural, a los valores unitarios de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, a las metodologías generales de determinación de los avalúos catastrales y a las tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural aprobadas por la presente

Ordenanza, respetando en todo momento la normativa sobre protección de datos personales y acceso a la información pública.

TERCERA. - La determinación, notificación, emisión de títulos de crédito, plazos de pago, descuentos por pronto pago, recargos, intereses, prescripción y procedimiento coactivo relacionados con el impuesto a la propiedad urbana y con el impuesto a la propiedad rural se regirán por lo dispuesto en el Código Tributario, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la ordenanza que regule la administración y recaudación de los tributos municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro.

La liquidación de los impuestos a la propiedad urbana y rural se efectuará sobre la base de los avalúos catastrales, los valores del suelo, los valores de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, los parámetros de cálculo y las tarifas aprobados en la presente Ordenanza y en sus anexos técnicos.

CUARTA. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, en coordinación con la Dirección Financiera, elaborará anualmente, con base en la información catastral vigente, cuadros estadísticos que detallen la distribución de los predios urbanos y rurales por rangos de avalúo y por categoría de tarifa del impuesto a la propiedad, de conformidad con las tablas establecidas en los anexos 13 y 14 de la presente Ordenanza. Dicha información será remitida a la Dirección Financiera para la estimación de los ingresos proyectados por concepto de impuesto a la propiedad urbana y rural, así como para la programación presupuestaria correspondiente. Estos cuadros estadísticos tendrán carácter informativo y de gestión interna y no formarán parte integrante de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, en coordinación con la Dirección Financiera y la Dirección de Tecnologías de la Información, deberá cargar, verificar y habilitar en los sistemas de gestión catastral y tributaria los planos del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, las metodologías y parámetros de valoración y las tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural aprobados por la presente Ordenanza, de manera previa al inicio del ejercicio fiscal 2026.

SEGUNDA. - La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo realizará la actualización de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales del cantón, aplicando los valores, parámetros y metodologías establecidos en la presente Ordenanza y en sus anexos técnicos. Esta actualización se efectuará de manera progresiva, de conformidad con la capacidad operativa de la institución, y deberá concluir, a más tardar, dentro del primer año del bienio 2026-2027.

Los avalúos catastrales que se vayan determinando con base en la presente Ordenanza sustituirán a los anteriores para los efectos de la liquidación del impuesto a la propiedad urbana y rural a partir del ejercicio fiscal en el que se produzca la actualización.

TERCERA. - Dentro del bienio 2026-2027, y una vez que el Ministerio de Agricultura y Ganadería ponga a disposición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro el Estudio de Mercado Rural previsto en el "CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS ASOCIADOS AL SINAT ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MILAGRO", la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo realizará una revisión técnica integral de la metodología de valoración del suelo rural y de los factores de corrección asociados a las Zonas Agroeconómicas Homogéneas definidos en la presente Ordenanza y en sus anexos.

El informe técnico resultante será puesto en conocimiento del Concejo Municipal, a fin de que, de considerarlo pertinente, se introduzcan los ajustes necesarios a los anexos técnicos correspondientes para el siguiente periodo de actualización catastral.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguense las disposiciones de la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES 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 su reforma, en lo relativo a la aprobación de los planos del valor del suelo urbano y rural, de los valores de edificaciones, de los parámetros para la determinación del avalúo catastral y de las tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural correspondientes a dicho bienio, así como cualquier otra disposición de igual o inferior jerarquía que se oponga o resulte incompatible con la presente Ordenanza.

Las disposiciones de dicha ordenanza que se refieran a la administración y recaudación de tributos municipales y que no se opongan a la presente Ordenanza continuarán vigentes hasta que sean sustituidas o reformadas expresamente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial o en la Gaceta Oficial Municipal, según corresponda. Los valores del suelo urbano y rural, los valores unitarios de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, los parámetros para la determinación del avalúo catastral y las tarifas del impuesto a la propiedad urbana y rural aprobados por esta Ordenanza se aplicarán para la determinación de los avalúos catastrales y para la liquidación de los impuestos a la propiedad urbana y rural a partir del 1 de enero de 2026 y durante el bienio 2026-2027, sin perjuicio de las reformas que el Concejo Municipal pudiere aprobar con posterioridad.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

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

Abg. Ángel Basantes Morales,
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 – 2027",** fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, en sesiones ordinarias de fechas **05 y 19 de diciembre de 2025**, en primero y segundo debate, respectivamente.

Milagro, 19 de diciembre de 2025.

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 APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 – 2027"**

Milagro, 22 de diciembre de 2025.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO ALCALDÍA

Abg. Pedro Solines Chacón,
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MILAGRO

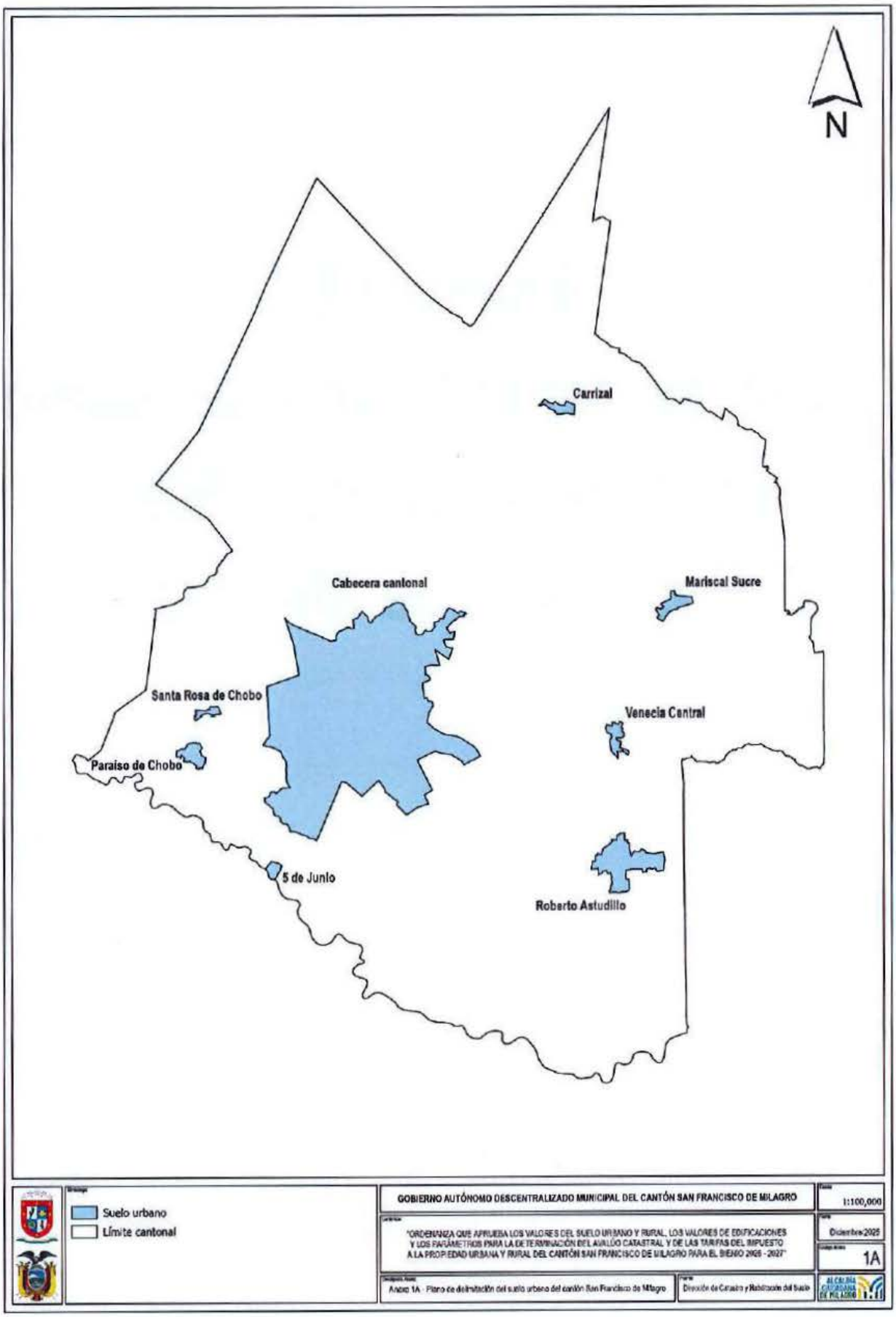
Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme al Art. 324 del COOTAD de la presente: **"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 – 2027"** el señor 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 año dos mil veinticinco. LO CERTIFICO.

Milagro, 22 de diciembre de 2025

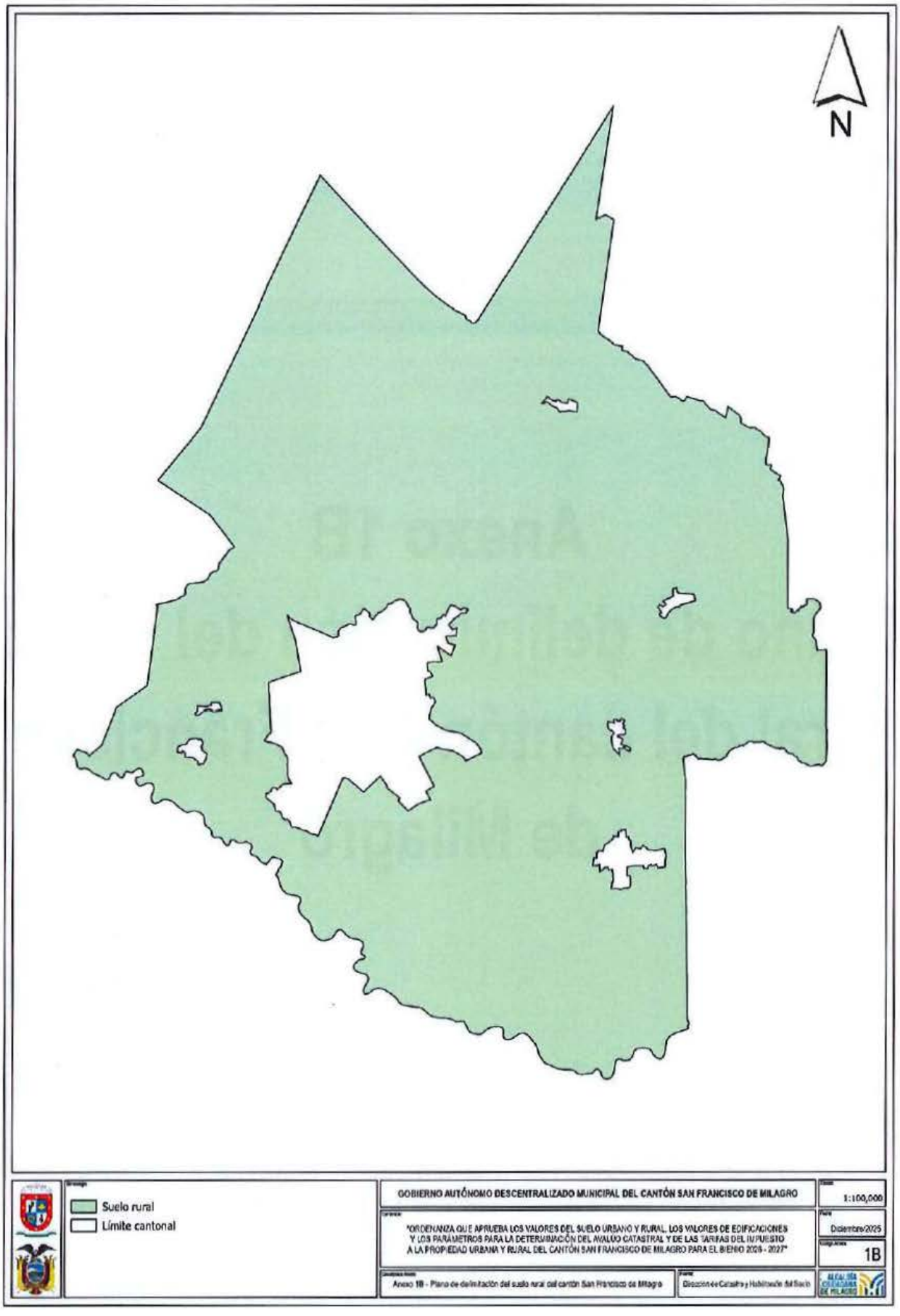
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO SECRETARÍA

Abg. Ángel Basantes Morales,
SECRETARIO DEL CONCEJO Y GENERAL

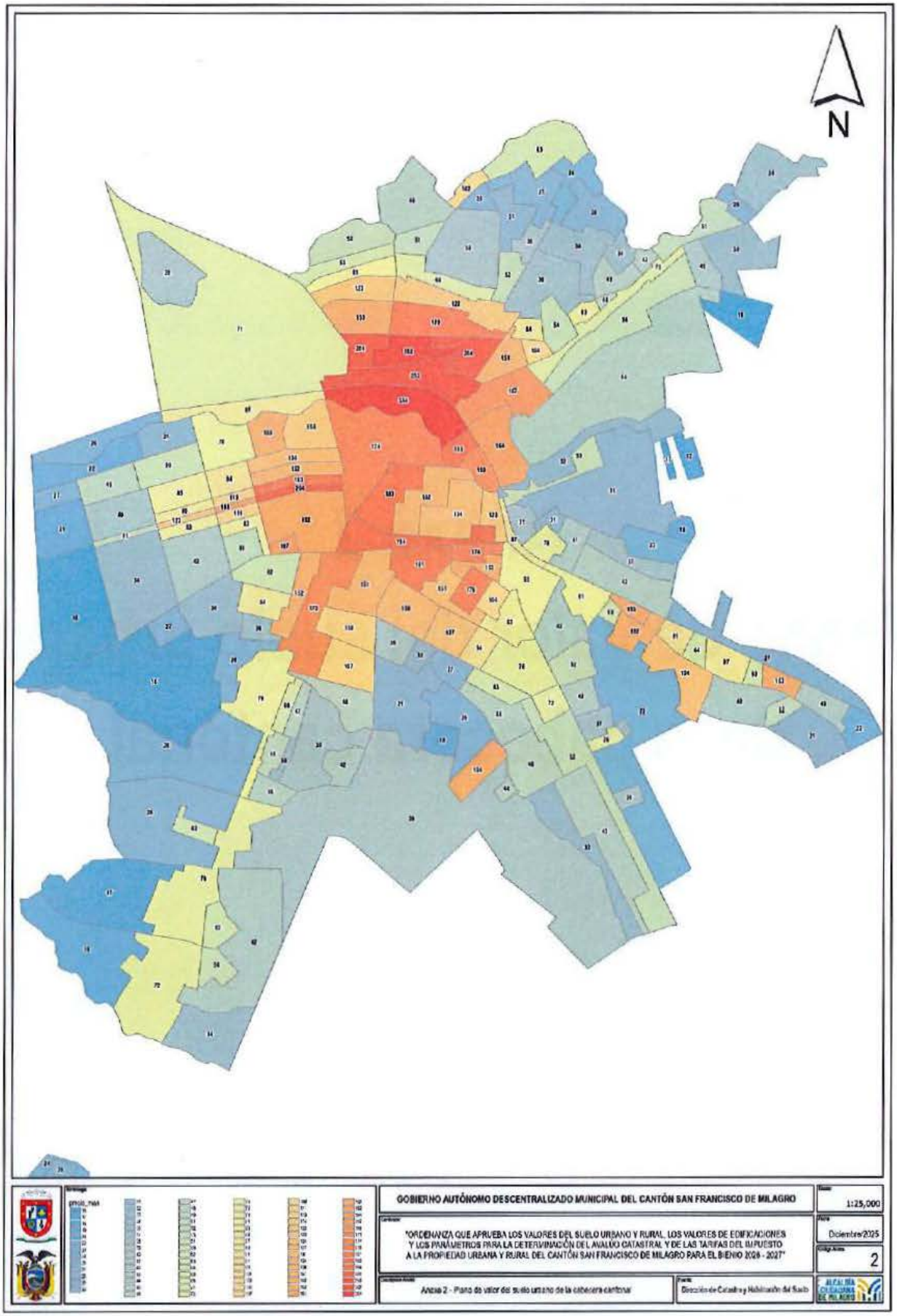
Anexo 1A
Plano de delimitación del suelo urbano del cantón San Francisco de Milagro


N
Carrizal
Cabecera cantonal
Mariscal Sucre
Santa Rosa de Chobo
Venecia Central
Paraíso de Chobo
5 de Junio
Roberto Astudillo
Suelo urbano
Límite cantonal
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027"
Anexo 1A - Plano de delimitación del suelo urbano del cantón San Francisco de Milagro
Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo
1:100,000
Diciembre/2025
1A

Anexo 1B
Plano de delimitación del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro


N
Suelo rural
Límite cantonal
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027"
Anexo 18 - Plano de delimitación del suelo rural del cantón San Francisco de Milagro
Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo
1:100,000
Diciembre/2025
1B

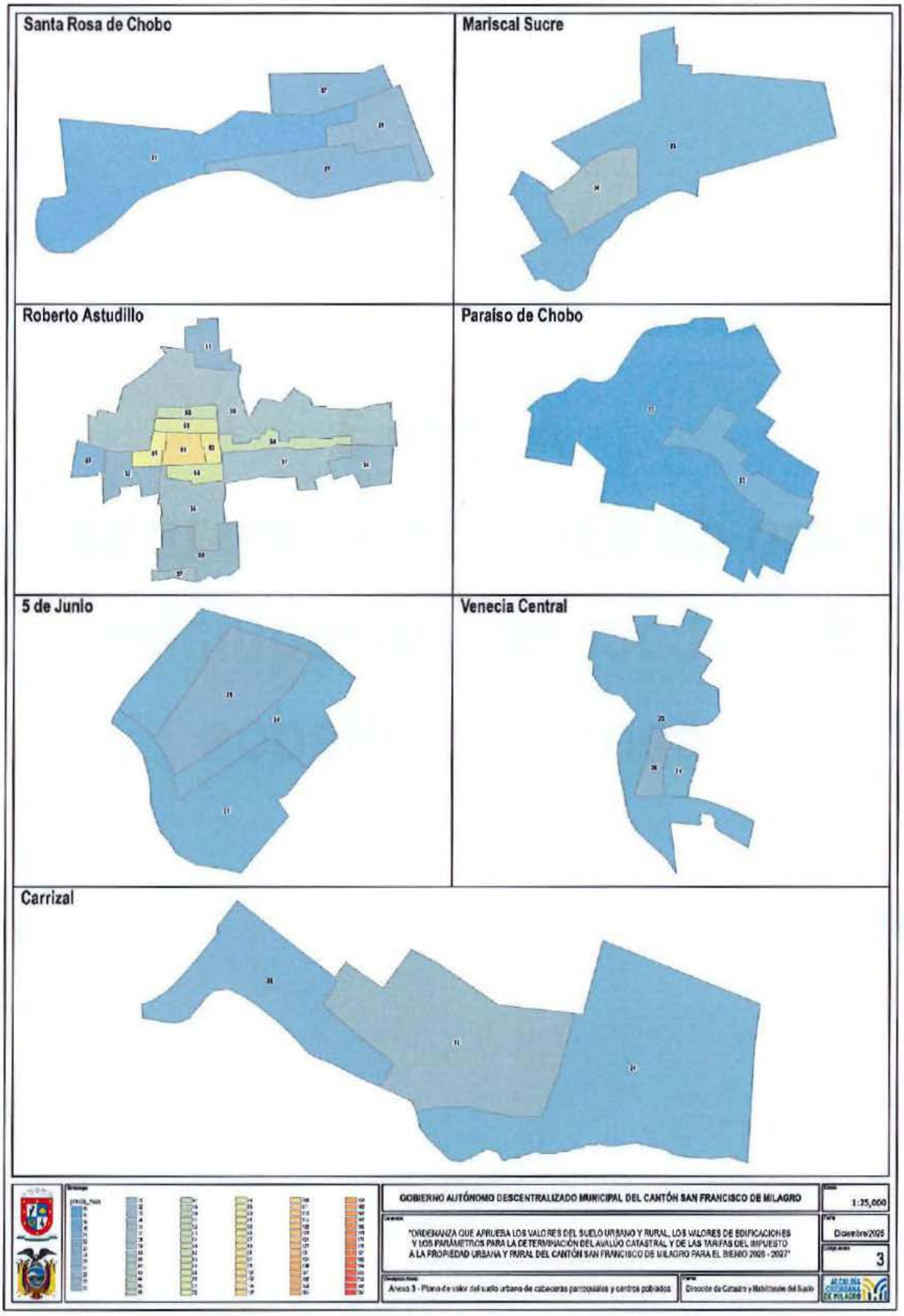
Anexo 2
Plano de valor del suelo urbano de la cabecera cantonal


N
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
1:25,000
"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027"
Diciembre/2025
2
Anexo 2 - Plano de valor del suelo urbano de la cabecera cantonal
Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo

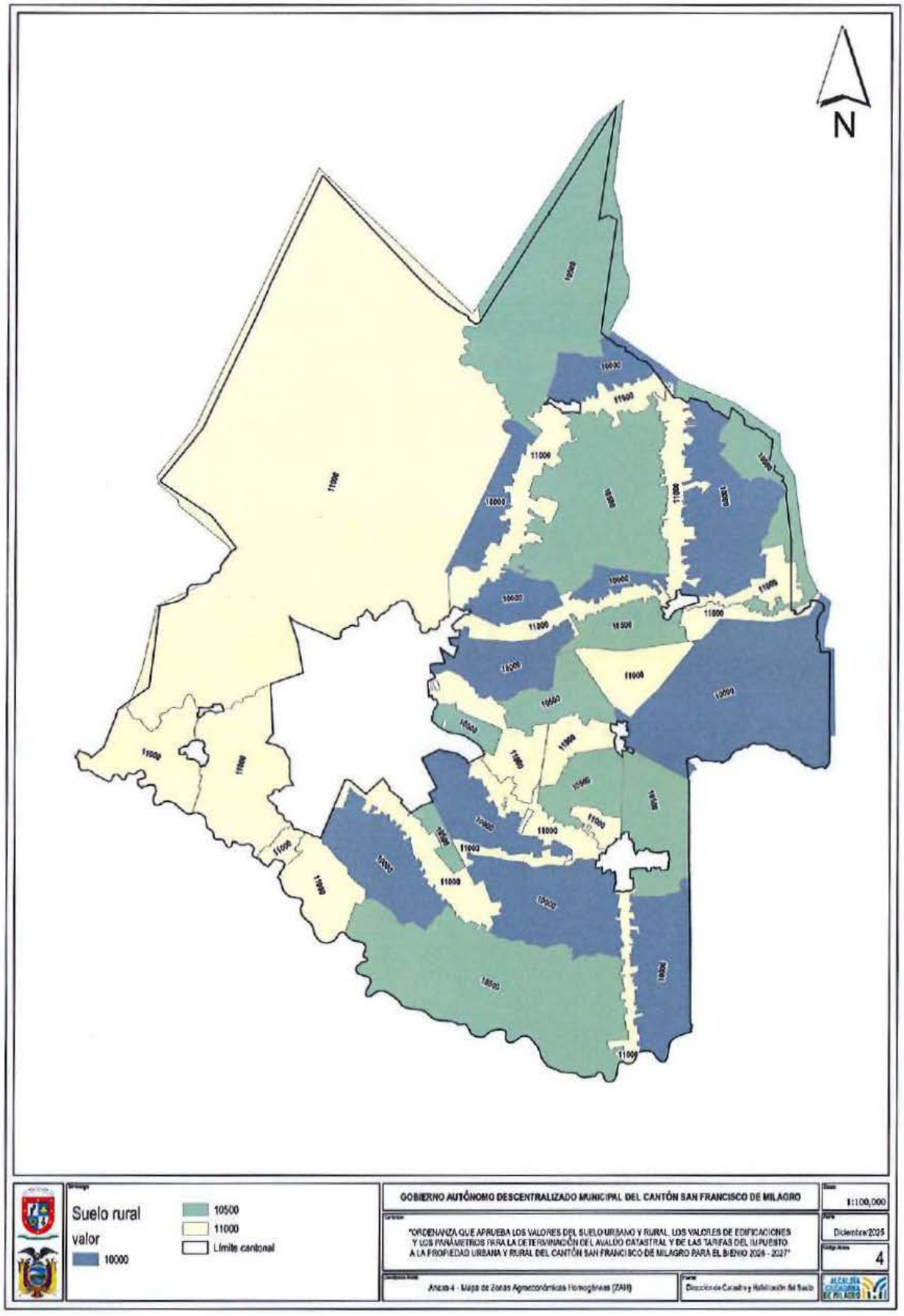
No	Valor manzana	Zona homogénea	No	Valor manzana	Zona homogénea	No	Valor manzana	Zona homogénea
1	23,00	ZH-0	75	62,00	ZH-74	149	87,00	ZH-148
2	31,00	ZH-1	76	76,00	ZH-75	150	26,00	ZH-149
3	21,00	ZH-2	77	28,00	ZH-76	151	81,00	ZH-150
4	33,00	ZH-3	78	27,00	ZH-77	152	181,00	ZH-151
5	17,00	ZH-4	79	179,00	ZH-78	153	153,00	ZH-152
6	36,00	ZH-5	80	104,00	ZH-79	154	174,00	ZH-153
7	53,00	ZH-6	81	52,00	ZH-80	155	81,00	ZH-154
8	36,00	ZH-7	82	38,00	ZH-81	156	131,00	ZH-155
9	64,00	ZH-8	83	42,00	ZH-82	157	83,00	ZH-156
10	37,00	ZH-9	84	42,00	ZH-83	158	94,00	ZH-157
11	54,00	ZH-10	85	49,00	ZH-84	159	63,00	ZH-158
12	101,00	ZH-11	86	31,00	ZH-85	160	76,00	ZH-159
13	104,00	ZH-12	87	123,00	ZH-86	161	72,00	ZH-160
14	37,00	ZH-13	88	81,00	ZH-87	162	37,00	ZH-161
15	27,00	ZH-14	89	52,00	ZH-88	163	41,00	ZH-162
16	38,00	ZH-15	90	169,00	ZH-89	164	78,00	ZH-163
17	34,00	ZH-16	91	183,00	ZH-90	165	64,00	ZH-164
18	83,00	ZH-17	92	54,00	ZH-91	166	153,00	ZH-165
19	99,00	ZH-18	93	36,00	ZH-92	167	46,00	ZH-166
20	81,00	ZH-19	94	51,00	ZH-93	168	47,00	ZH-167
21	68,00	ZH-20	95	34,00	ZH-94	169	36,00	ZH-168
22	32,00	ZH-21	96	27,00	ZH-95	170	19,00	ZH-169
23	24,00	ZH-22	97	38,00	ZH-96	171	26,00	ZH-170
24	30,00	ZH-23	98	31,00	ZH-97	172	84,00	ZH-171
25	23,00	ZH-24	99	24,00	ZH-98	173	36,00	ZH-172
26	24,00	ZH-25	100	40,00	ZH-99	174	34,00	ZH-173
27	167,00	ZH-26	101	127,00	ZH-100	175	62,00	ZH-174
28	26,00	ZH-27	102	43,00	ZH-101	176	104,00	ZH-175
29	31,00	ZH-28	103	63,00	ZH-102	177	29,00	ZH-176
30	23,00	ZH-29	104	91,00	ZH-103	178	151,00	ZH-177
31	23,00	ZH-30	105	63,00	ZH-104	179	107,00	ZH-178
32	29,00	ZH-31	106	153,00	ZH-105	180	152,00	ZH-179
33	24,00	ZH-32	107	134,00	ZH-106	181	173,00	ZH-180
34	33,00	ZH-33	108	21,00	ZH-107	182	66,00	ZH-181
35	27,00	ZH-34	109	16,00	ZH-108	183	63,00	ZH-182
36	27,00	ZH-35	110	22,00	ZH-109	184	49,00	ZH-183
37	138,00	ZH-36	111	42,00	ZH-110	185	45,00	ZH-184
38	23,00	ZH-37	112	83,00	ZH-111	186	62,00	ZH-185
39	31,00	ZH-38	113	111,00	ZH-112	187	43,00	ZH-186
40	52,00	ZH-39	114	153,00	ZH-113	188	32,00	ZH-187
41	27,00	ZH-40	115	78,00	ZH-114	189	44,00	ZH-188
42	22,00	ZH-41	116	19,00	ZH-115	190	26,00	ZH-189
43	124,00	ZH-42	117	108,00	ZH-116	191	152,00	ZH-190
44	42,00	ZH-43	118	34,00	ZH-117	192	53,00	ZH-191

45	52,00	ZH-44	119	28,00	ZH-118	193	183,00	ZH-192
46	32,00	ZH-45	120	102,00	ZH-119	194	123,00	ZH-193
47	27,00	ZH-46	121	83,00	ZH-120	195	83,00	ZH-194
48	79,00	ZH-47	122	37,00	ZH-121	196	94,00	ZH-195
49	46,00	ZH-48	123	31,00	ZH-122	197	34,00	ZH-196
50	26,00	ZH-49	124	194,00	ZH-123	198	51,00	ZH-197
51	31,00	ZH-50	125	123,00	ZH-124	199	162,00	ZH-198
52	39,00	ZH-51	126	134,00	ZH-125	200	204,00	ZH-199
53	87,00	ZH-52	127	174,00	ZH-126	201	114,00	ZH-200
54	37,00	ZH-53	128	152,00	ZH-127	202	183,00	ZH-201
55	23,00	ZH-54	129	164,00	ZH-128	203	152,00	ZH-202
56	18,00	ZH-55	130	253,00	ZH-129	204	113,00	ZH-203
57	43,00	ZH-56	131	167,00	ZH-130	205	163,00	ZH-204
58	87,00	ZH-57	132	71,00	ZH-131	206	89,00	ZH-205
59	39,00	ZH-58	133	84,00	ZH-132	207	51,00	ZH-206
60	41,00	ZH-59	134	153,00	ZH-133	208	354,00	ZH-207
61	44,00	ZH-60	135	151,00	ZH-134	209	42,00	ZH-208
62	32,00	ZH-61	136	204,00	ZH-135	210	34,00	ZH-209
63	16,00	ZH-62	137	302,00	ZH-136	211	59,00	ZH-210
64	71,00	ZH-63	138	204,00	ZH-137	212	39,00	ZH-211
65	76,00	ZH-64	139	179,00	ZH-138	213	83,00	ZH-212
66	27,00	ZH-65	140	63,00	ZH-139	214	54,00	ZH-213
67	44,00	ZH-66	141	52,00	ZH-140	215	48,00	ZH-214
68	29,00	ZH-67	142	122,00	ZH-141	216	43,00	ZH-215
69	154,00	ZH-68	143	51,00	ZH-142	217	43,00	ZH-216
70	39,00	ZH-69	144	38,00	ZH-143	218	44,00	ZH-217
71	42,00	ZH-70	145	68,00	ZH-144	219	16,00	ZH-218
72	72,00	ZH-71	146	36,00	ZH-145	220	17,00	ZH-219
73	17,00	ZH-72	147	28,00	ZH-146	221	17,00	ZH-220
74	54,00	ZH-73	148	34,00	ZH-147			

Anexo 3
Plano de valor del suelo urbano de cabeceras parroquiales y centros poblados


Santa Rosa de Chobo
Mariscal Sucre
Roberto Astudillo
Paraíso de Chobo
5 de Junio
Venecia Central
Carrizal
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
1:25,000
"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027"
Diciembre/2025
3
Anexo 3 - Plano de valor del suelo urbano de cabeceras parroquiales y centros poblados
Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo

Anexo 4
Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH)


N
Suelo rural
valor
10000
10500
11000
Límite cantonal
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
"ORDENANZA QUE APRUEBA LOS VALORES DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES DE EDIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE L AVALÚO CATASTRAL Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO PARA EL BIENIO 2026 - 2027"
Anexo 4 - Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH)
1:100,000
Diciembre/2025
4

Anexo 5 - Tabla de valores base del suelo rural por Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH)

No.	ZAH	Valor	No.	ZAH	Valor
1	ZH-001	11.000,00	21	ZH-021	10.500,00
2	ZH-002	10.500,00	22	ZH-022	10.000,00
3	ZH-003	10.000,00	23	ZH-023	11.000,00
4	ZH-004	11.000,00	24	ZH-024	10.500,00
5	ZH-005	11.000,00	25	ZH-025	11.000,00
6	ZH-006	10.000,00	26	ZH-026	11.000,00
7	ZH-007	10.500,00	27	ZH-027	10.500,00
8	ZH-008	11.000,00	28	ZH-028	11.000,00
9	ZH-009	11.000,00	29	ZH-029	11.000,00
10	ZH-010	10.000,00	30	ZH-030	10.000,00
11	ZH-011	10.500,00	31	ZH-031	10.000,00
12	ZH-012	10.000,00	32	ZH-032	11.000,00
13	ZH-013	11.000,00	33	ZH-033	10.500,00
14	ZH-014	10.500,00	34	ZH-034	11.000,00
15	ZH-015	11.000,00	35	ZH-035	10.000,00
16	ZH-016	11.000,00	36	ZH-036	10.500,00
17	ZH-017	11.000,00	37	ZH-037	11.000,00
18	ZH-018	11.000,00	38	ZH-038	10.500,00
19	ZH-019	10.000,00	39	ZH-039	10.000,00
20	ZH-020	11.000,00	40	ZH-040	10.000,00

Anexo 6 - Metodología de valoración de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales

1. Disposiciones generales

El presente anexo establece la metodología para la determinación del valor de las edificaciones, de las construcciones complementarias y de las instalaciones especiales que forman parte del avalúo catastral de los predios urbanos y rurales del cantón San Francisco de Milagro.

Los valores unitarios de referencia, las vidas útiles, los factores de depreciación, de estado de conservación y los precios unitarios de construcciones complementarias e instalaciones especiales se encuentran detallados en los anexos 7, 8 y 9 de la presente Ordenanza.

2. Valor de reposición de las edificaciones

El valor unitario de reposición por metro cuadrado de una edificación se obtiene a partir del precio unitario base de la estructura por tipología y del factor de acabados, considerando los materiales predominantes de la estructura, paredes, cubierta, acabados e instalaciones, según las tipologías constructivas definidas en las tablas técnicas del Anexo 7.

La expresión general es:

$$VU = PUB_e \times (1 + F_{ac})$$

En donde:

VU = valor unitario de reposición de la edificación, en USD/m².
PUB_e = precio unitario base de la estructura por tipología, en USD/m² (Anexo 7).
F_{ac} = factor de acabados, determinado conforme a la clasificación de acabados y a los índices establecidos en el Anexo 7 y sus tablas complementarias.

3. Avalúo de la edificación

El avalúo de la edificación principal se calcula aplicando al área construida el valor unitario de reposición y los factores de corrección por uso, depreciación, estado de conservación y etapa constructiva.

La expresión general es:

$$AE = A_e \times VU \times F_{uso} \times F_d \times F_{es} \times F_{et}$$

En donde:

AE = Avalúo de la edificación en USD.
A_e = Área de lo edificación, en m².
VU = valor unitario de reposición de la edificación, en USD/m², según el numeral 2 de este anexo.

F_{uso} = factor por uso de la edificación (vivienda, comercio, industria, equipamiento, etc.), según tablas del Anexo 7.
F_d = factor de depreciación por edad de la construcción, determinado mediante el método de Ross y los rangos de edad y vida útil establecidos en el Anexo 8.
F_{es} = factor de estado de conservación, determinado conforme a la clasificación y factores establecidos en el Anexo 8.
F_{et} = factor por etapa de la construcción (obra nueva, en construcción, inconclusa u otra), según la tabla que para el efecto conste en el Anexo 8.

El avalúo así determinado constituye el componente de edificaciones del avalúo catastral del predio y se suma a los valores de las construcciones complementarias y de las instalaciones especiales, así como al valor del suelo.

4. Construcciones complementarias

Se consideran construcciones complementarias aquellas obras distintas del cuerpo principal de la edificación que incrementan el valor del predio, tales como cerramientos, muros, portones, aceras, bordillos, plataformas, cubiertas livianas, estructuras auxiliares y otras análogas.

El valor de cada construcción complementaria se obtiene mediante:

$$V_{cc} = Q_{cc} \times PU_{cc} \times Fd_{cc} \times Fes_{cc}$$

En donde:

V_{cc} = valor de la construcción complementaria, en USD.
Q_{cc} = cantidad de la construcción complementaria (metro lineal, metro cuadrado, unidad u otra unidad de medida aplicable).
PU_{cc} = precio unitario de la construcción complementaria, según tablas técnicas del Anexo 9.
Fd_{cc} = factor de depreciación aplicable a la construcción complementaria, determinado utilizando la metodología de depreciación definida en el Anexo 8, en función de su edad y vida útil.
Fes_{cc} = factor de estado de conservación aplicable a la construcción complementaria, determinado conforme a los criterios del Anexo 8.

Cuando una construcción complementaria no se encuentre contemplada en las tablas de precios unitarios, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo elaborará el análisis de precios correspondiente y propondrá su incorporación a las tablas, dejando constancia del sustento técnico que respalde el valor asignado.

5. Instalaciones especiales

Se consideran instalaciones especiales aquellas obras o elementos constructivos que, sin formar parte de la edificación principal, incrementan de manera significativa el valor del predio por sus características técnicas o funcionales, tales como tanques elevados, piscinas, silos, estructuras industriales, obras de almacenamiento o de proceso, sistemas especiales y otras análogas.

El valor de cada instalación especial se determina de forma análoga:

$$V_{ie} = Q_{ie} \times PU_{ie} \times Fd_{ie} \times Fes_{ie}$$

En donde:

V_{ie} = valor de la instalación especial, en USD.
Q_{ie} = cantidad o capacidad de la instalación especial (unidad, volumen, capacidad instalada u otra unidad de medida aplicable).
PU_{ie} = precio unitario de la instalación especial, según tablas técnicas del Anexo 9.
Fd_{ie} = factor de depreciación de la instalación especial, determinado con la metodología del Anexo 8, considerando su edad y vida útil.
Fes_{ie} = factor de estado de conservación de la instalación especial, determinado con base en los criterios del Anexo 8.

Cuando una instalación especial no se encuentre contemplada en las tablas de precios unitarios, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo elaborará el análisis de precios respectivo y propondrá su incorporación a las tablas, dejando constancia del sustento técnico que respalde el valor asignado.

6. Integración al avalúo catastral del predio

El componente de construcciones del avalúo catastral del predio se integrará de la siguiente manera:

$$V_{constr} = \Sigma AE_i + \Sigma V_{cc,j} + \Sigma V_{ie,k}$$

En donde:

V_{constr} = valor total de construcciones del predio (edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales).
AE_i = avalúo de cada bloque o piso de la edificación principal.
$V_{cc,j}$ = valor de cada construcción complementaria.
$V_{ie,k}$ = valor de cada instalación especial.

El valor de construcciones así obtenido se sumará al valor del suelo determinado conforme a los anexos de valoración del terreno urbano y rural, para efectos de establecer el avalúo catastral total del predio.

Anexo 7 - Tablas de valores unitarios de edificaciones por tipología y uso

1. Objeto del anexo

El presente anexo establece los precios unitarios base de edificación (PUB_e) por metro cuadrado, según la tipología constructiva y el uso principal de la edificación, que servirán de referencia para el cálculo del avalúo de las edificaciones conforme a la metodología descrita en el Anexo 6.

Los valores aquí contenidos se aplican tanto en suelo urbano como rural, cuando corresponda, y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (USD/m²).

2. Clasificación por tipología constructiva

Para efectos de valoración catastral, las edificaciones se agrupan en tipologías constructivas definidas por la combinación de:

- Sistema estructural predominante (S).
- Número de pisos (P).
- Tipo de propiedad (T) (unifamiliar, multifamiliar, propiedad horizontal, etc.).

Cada tipología se identifica con un código y se asocia a un precio unitario base de edificación (PUB_e), que representa el costo directo de construcción por m², sin considerar factores de acabados, uso, depreciación, estado de conservación ni etapa constructiva.

La Tabla 7.1 - Tipologías constructivas y precios unitarios base (PUB_e) contiene:

Código	Descripción	Niveles	Sistema estructural	PUB_e (USD/m²)
R-1	Residencial rústica	1	Caña / madera	28,80
R-2	Residencial madera	1-2	Madera	72,96
RM	Residencial mixta	1-2	Madera	250,00
RC-1	Residencial / comercial 1	1-2	Ho. Armado / metálica	326,47
RC-2	Residencial / comercial 2	1-3	Ho. Armado / metálica	422,40
RC-3	Residencial / comercial 3	1-4	Ho. Armado / metálica	508,80
RC-4	Residencial / comercial 4	1-4	Ho. Armado / metálica	499,20
RC-5	Residencial / comercial 5	1-4	Ho. Armado / metálica	652,80
EDMC-1	Edif. multifamiliar / comercial 1	4	Ho. Armado / metálica	499,20
EDMC-2	Edif. multifamiliar / comercial 2	4-5	Ho. Armado / metálica	883,20
EC-1	Edificio comercial	1-3	Ho. Armado / metálica	630,00
ER-1	Edificación restaurante 1	1-3	Metálica	384,00
ER-2	Edificación restaurante 2	1-3	Ho. Armado / metálica	499,20
MM-1	Mercado municipal 1	1	Ho. Armado / metálica	307,20
MM-2	Mercado municipal 2	1-2	Ho. Armado / metálica	499,20
ECC-1	Edificación centro comercial 1	1	Ho. Armado / metálica	1.113,60
ECC-2	Edificación centro comercial 2	1-2	Ho. Armado / metálica	576,00
EGLA-1	Edificación galpón liviano abierto	1	Ho. Armado / metálica	134,40
EGLC – 1	Edificación galpón liviano cerrado	1	Ho. Armado / metálica	300,00
EI-1	Edificación uso religioso 1	1-2	Ho. Armado / metálica	422,40
EI-2	Edificación uso religioso 2	1-4	Ho. Armado / metálica	652,80
EAB-1	Edificación agencia bancaria	1-3	Ho. Armado / metálica	768,00
EEC-1	Edificación escuela / colegio 1	1-2	Ho. Armado / metálica	499,20
EEC-2	Edificación escuela / colegio 2	1-3	Ho. Armado / metálica	268,80
ECD	Edificación complejo deportivo	1-2	Ho. Armado / metálica	508,80

ECH	Edificación comisariatos	1-2	Ho. Armado / metálica	384,00
ECCM-1	Edificaciones clínicas y centro médico 1	1-5	Ho. Armado / metálica	883,20
ECCM-2	Edificaciones clínicas y centro médico 2	1-4	Ho. Armado / metálica	576,00
ECCM-3	Edificaciones clínicas y centro médico 3	1	Ho. Armado / metálica	422,40
EGAS-1	Edificación gasolineras 1	1	Ho. Armado / metálica	508,80
ESCF	Edificación servicio comunitario polifuncional	1-3	Ho. Armado / metálica	614,40
EO	Edificios oficina	1-4	Ho. Armado / metálica	480,00
ESV	Edificio sala de velación	1-2	Ho. Armado / metálica	422,40
EHOSP-1	Edificación hospital	1-3	Ho. Armado / metálica	883,20
EH-2	Edificación hotel 2	2 estrellas	Ho. Armado / metálica	480,00
EH-3	Edificación hotel 3	3 estrellas	Ho. Armado / metálica	729,60
EH-5	Edificación hotel 5	5 estrellas	Ho. Armado / metálica	1.305,60
EM-2	Edificación motel 2	1-3	Ho. Armado / metálica	441,60
EU-1	Edificación universidades	--	Ho. Armado / metálica	691,20
EP – 1	Edificación piladora	--	Ho. Armado / metálica	900,00
EC-1	Edificación cementerios y panteones	--	--	384,00
ESA-1	Edificación silos de almacenamiento	--	--	1.152,00
ETT-1	Edificación terminal terrestre	1-3	Ho. Armado / metálica	672,00
EEST	Edificación estadio	1	Ho. Armado / metálica	864,00

3. Clasificación por uso de la edificación

El valor de la edificación puede variar según el uso predominante del área construida (residencial, comercial, industrial, institucional, etc.), por la exigencia de estándares constructivos, instalaciones, acabados o cargas de servicio distintas.

Para reflejar esta variación se define un factor de uso (F_{uso}), aplicado sobre el valor unitario de reposición (VU) en la fórmula del Anexo 6.

La Tabla 7.2 - Factores de uso constructivo (F_{uso}) establece los factores de uso constructivo (Fuso) por categoría de uso predominante de la edificación. En edificaciones con usos mixtos, el factor Fuso se aplicará sobre el área correspondiente a cada uso, siempre que sea posible discriminarla técnicamente.

Categoría principal	F_{uso}	Categoría principal	F_{uso}
Habitacional	1,00	Funerarios	1,10
Servicio público / administrativo	1,10	Industrial	1,10
Educación	1,05	Deportivo	1,15
Seguridad	1,10	Recreativo	1,15
Salud	1,15	Hospedaje	1,10
Religioso	1,05	Comercio	1,10

4. Clasificación de acabados y factor de acabados (F_{ac})

Las edificaciones se clasifican en categorías de acabados (A, B, C, D, E, F) que reflejan la calidad y el nivel de terminación de los elementos visibles y funcionales (pisos, paredes, cielos, carpinterías, sanitarios, etc.).

Para cada categoría de acabados se define un factor de acabados (F_{ac}), que ajusta el precio unitario base (PUBe) para obtener el valor unitario de reposición (VU) conforme al Anexo 6:

$$VU = PUB_e \times (1+F_{ac})$$

La Tabla 7.3 - Categorías de acabados y factores de acabados (F_{ac}) establece:

Categoría	Descripción resumida	Características típicas de acabados	F_{ac}
A	Económico	Pisos rústicos (tierra estabilizada, cemento simple), muros sin enlucir o con acabados muy básicos, carpinterías y sanitarios simples.	0,00
B	Medio bajo	Pisos de baldosa económica o cerámica básica, muros enlucidos con pinturas estándar, carpinterías sencillas, sanitarios de línea básica.	0,10
C	Medio	Pisos de cerámica estándar o baldosa de buena calidad, muros enlucidos y pintados con mejores terminaciones, carpinterías mejoradas, sanitarios de línea media.	0,20
D	Medio alto	Pisos de cerámica de primera o porcelanato estándar, muros con mejores acabados (yeso, gypsum en áreas principales), carpinterías y sanitarios de buena calidad, algunos detalles decorativos.	0,30
E	Primera	Pisos de porcelanato de alta calidad o combinaciones con marmetón/madera, muros con acabados finos (yeso, gypsum, enchapes), carpinterías, puertas y ventanas de línea superior, sanitarios y griferías de primera.	0,40
F	Lujo	Pisos de mármol, marmetón de alta gama, maderas finas o porcelanatos de gran formato, muros con acabados especiales o decorativos (revestimientos, paneles), cielos rasos de diseño, carpinterías y sanitarios de alta gama, detalles de lujo en áreas sociales.	0,50

5. Reglas de aplicación

1. Determinación de la tipología:

- Se seleccionará la tipología constructiva de la Tabla 7.1 cuyo sistema estructural, número de pisos y tipo de propiedad se ajusten mejor a la edificación que se está valorando.
- Cuando una edificación presente características mixtas, se podrá subdividir el área construida en bloques o sectores homogéneos y aplicar la tipología correspondiente a cada uno.

2. Determinación del uso predominante:

- El uso se determinará por la función predominante del área construida.
- En edificaciones con usos mixtos (por ejemplo, planta baja comercial y pisos superiores residenciales), se podrá aplicar el factor de uso Fuso para cada parte proporcional del área afectada a cada uso, siempre que resulte técnica y operativamente viable.

3. Determinación de la categoría de acabados:

- La categoría de acabados se asignará considerando la calidad de los materiales y terminaciones en los principales elementos de la edificación.
- En caso de dudas o situaciones intermedias, se aplicará el criterio técnico del valuador y se documentará la justificación en el expediente catastral.

4. Aplicación en la fórmula de avalúo:

- Una vez determinados la tipología (PUB_e), el uso (F_{uso}) y la categoría de acabados (F_{ac}), se calculará el valor unitario de reposición (VU) y, posteriormente, el avalúo de la edificación (AE) conforme a la metodología del Anexo 6.
- Los factores de depreciación (F_d), estado de conservación (F_{es}) y etapa de construcción (F_{et}) se aplicarán según lo establecido en el Anexo 8.

6. Actualización de PUB_e y factores

Los precios unitarios base (PUB_e) y los factores F_{uso} y F_{ac} contenidos en este anexo serán revisados en cada proceso de actualización catastral o cuando existan cambios significativos en los costos de construcción o en las condiciones del mercado inmobiliario.

Cualquier modificación de estos valores y factores requerirá ordenanza reformatoria de los anexos técnicos, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

Anexo 8 - Tablas de depreciación y estado de conservación de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales

1. Objeto del anexo

El presente anexo establece:

- La metodología de depreciación a aplicar a las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales que forman parte del avalúo catastral de los predios urbanos y rurales del cantón San Francisco de Milagro.
- La clasificación del estado de conservación y los factores correspondientes.
- Las vidas útiles de referencia por tipología constructiva y los porcentajes de valor residual mínimos.
- Los factores por etapa constructiva de la edificación.
- Las reglas generales para la aplicación consistente de estos parámetros en la metodología definida en el Anexo 6.

2. Factor de depreciación (F_d) - Método de Ross

La depreciación de las edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales se calculará aplicando el método de Ross, en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil estimada de la tipología estructural correspondiente.

La fórmula general es:

$$F_d = 1 - [(E/V_t) + (E/V_t)^2] \times 0{,}50$$

En donde:

F_d = factor de depreciación adimensional (entre 0 y 1).
E = edad de la construcción (años).
V_t = vida útil total de la construcción (años).

Para cada edificación, construcción complementaria o instalación especial se identificará, en primer lugar, la tipología constructiva que le corresponda, de acuerdo con la Tabla 7.1 del Anexo 7. A partir de dicha tipología, se asignará el código de estructura definido en la Tabla 8.1 (EL, EM, EH, EE, EG, EC u otros que se incorporen), con lo cual se determinarán la vida útil total (V_t) y el porcentaje residual mínimo (P_r) aplicables a la construcción. La edad de la construcción (E) se calculará en años, contados desde la fecha de construcción o, en su caso, desde la última rehabilitación integral relevante. Con estos parámetros (E, V_t y P_r), la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo calculará el factor de depreciación (F_d) utilizando la fórmula establecida en el presente anexo, verificando que el valor resultante se mantenga dentro del rango Pr, 1,00; en caso de que el valor calculado sea inferior al porcentaje residual, se aplicará como límite inferior el valor residual mínimo P_r correspondiente a la tipología estructural.

Código estructura	Descripción de la tipología estructural	Ejemplos de tipologías (Tabla 7.1)	Vida útil V_t (años)	Porcentaje residual P_r
EL	Estructuras livianas de caña y madera	R-1 (residencial rústica), R-2 (residencial madera)	30	0,10
EM	Estructura mixta madera + mampostería / albañilería	RM (residencial mixta)	40	0,15
EH	Hormigón armado / metálica uso general (vivienda, comercio, oficinas, educacional)	RC-1 a RC-5, EDMC-1, EDMC-2, ECOM-1, ER-1, ER-2, MM-1, MM-2, ECC-2, EI-1, EI-2, EAB-1, EEC-1, EEC-2, ECD, ECH, ECCM-3, ESCF, EO, ESV, EH-2, EH-3, EM-2, EU-1, EP-1, ETT-1	60	0,20
EE	Hormigón armado / metálica de equipamiento mayor y alta complejidad técnica	ECC-1 (CC 1), ECCM-1, ECCM-2, EHOSP-1, EH-5, EEST (estadio)	70	0,20
EG	Galpones y naves industriales metálicas / estructuras ligeras porticadas	EGLA-1, EGLC-1, EGAS-1 (gasolineras), ESA-1 (silos), naves industriales	45	0,15
EC	Estructuras funerarias y de panteones	ECEM-1 (cementerios y panteones)	80	0,30

Reglas de aplicación:

- Cuando el resultado de F_d sea mayor que 1,00, se tomará F_d = 1,00.
- Cuando el resultado de F_d sea inferior al porcentaje residual (Pr) asociado a la tipología estructural, se aplicará como límite inferior el valor residual mínimo Pr definido en la Tabla 8.1.
- El factor F_d se aplicará siempre como un número positivo, en el rango Pr,1,00Pr, 1,00Pr,1,00.
- Para edificaciones recién construidas o con E = 0, se aplicará F_d = 1,00.
- En el caso de rehabilitaciones integrales que renueven la vida útil de la edificación, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo podrá recalcular la edad efectiva E, previa verificación técnica documentada.

3. Factor de estado de conservación (F_{es})

El factor de estado de conservación refleja el deterioro físico y funcional de la construcción, asociado a su mantenimiento. Se clasifica en cuatro categorías, con los factores siguientes:

Estado de conservación	Descripción general	Factor
Muy bueno	Construcción nueva o con mantenimiento reciente, sin daños visibles ni patologías relevantes.	1,05
Bueno	Desgaste normal por uso y tiempo, sin daños estructurales ni deterioros significativos.	1,00
Regular	Deterioros visibles en acabados, instalaciones y algunos elementos constructivos, sin riesgo inminente.	0,80
Malo	Deterioro avanzado, daños significativos o falta de mantenimiento prolongada, con afección relevante.	0,50

Criterios de asignación:

- La categoría de estado de conservación se determinará a partir de la inspección técnica del predio, considerando la estructura, los acabados y las instalaciones principales.

- Los mismos criterios se aplicarán a las construcciones complementarias e instalaciones especiales, adecuando la valoración a su naturaleza y función.
- En caso de duda entre dos categorías, se seleccionará aquella que resulte más conservadora desde el punto de vista del valor (es decir, la que implique un menor F_{es}).

4. Vida útil y valor residual (V_r)

A partir del costo de reposición, las edificaciones se deprecian en el tiempo hasta llegar a un valor residual mínimo que se mantiene aun cuando la edificación haya cumplido su vida útil.

La fórmula general del valor residual es:

$$V_r = [A \times PUB_e] \times P_r$$

En donde:

V_r: valor residual de la edificación.
A: área edificada, en m².
PUB_e: precio unitario base de la edificación, en USD/m² (Anexo 7).
P_r: porcentaje residual asociado a la tipología constructiva (expresado como fracción, por ejemplo 0,20 para 20 %).

4.1. Tabla de vida útil y porcentaje residual por tipología

Regla de piso residual:

- Cuando una edificación haya alcanzado o superado su vida útil V_t, su valor no podrá ser inferior al valor residual calculado como V_r.
- Si la combinación de F_d y F_{es} arrojara un valor menor al residual, se tomará como límite inferior el porcentaje residual P_r.

5. Factor por etapa constructiva (F_{et})

5.1. Definición y tabla de factores

El factor por etapa constructiva (F_{et}) permite ajustar el avalúo de edificaciones que no se encuentran concluidas o que se encuentran en etapa de construcción o inconclusas, de manera que el valor refleje el grado de avance físico de la obra.

Etapa constructiva	Descripción general	Fet
Obra nueva / concluida	Edificación terminada y en condiciones de uso normal.	1,00
En construcción (avance aproximado ≥ 50 %)	Obra en ejecución, con estructura y parte de los cerramientos y acabados ejecutados.	0,75
Inconclusa / paralizada (avance < 50 %)	Obra con estructura parcial o sin cerramientos completos, sin condiciones de uso normal.	0,50

5.2. Reglas de aplicación

- El factor F_{et} se aplicará principalmente a edificaciones; para construcciones complementarias e instalaciones especiales podrá aplicarse cuando su estado de ejecución lo justifique.
- La determinación del grado de avance físico se realizará mediante inspección técnica, pudiendo utilizarse rangos de avance (%) como referencia.
- Cuando una edificación pase de una etapa a otra (por ejemplo, de "en construcción" a "concluida"), la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo actualizará el factor F_{et} y el avalúo correspondiente en el siguiente proceso de determinación o revisión.

6. Aplicación de los factores en la metodología de avalúo

6.1. Edificaciones

En el cálculo del avalúo de la edificación principal, según el Anexo 6, el valor se obtendrá mediante la expresión:

$$AE = A_e \times VU \times F_{uso} \times F_d \times F_{es} \times F_{et}$$

En donde:
VU = valor unitario de reposición, determinado conforme al Anexo 7 (PUB_e y F_{ac}).
F_{uso} = factor de uso, definido en la Tabla 7.2.
F_d, F_{es} y F_{et} se aplican conforme a lo establecido en el presente anexo.

6.2. Construcciones complementarias e instalaciones especiales

Para construcciones complementarias e instalaciones especiales, se utilizarán las expresiones establecidas en el Anexo 6:

$$V_{cc} = Q_{cc} \times PU_{cc} \times Fd_{cc} \times Fes_{cc}$$
$$V_{ie} = Q_{ie} \times PU_{ie} \times Fd_{ie} \times Fes_{ie}$$

En donde Fd_{cc}, Fes_{cc}, Fd_{ie} y Fes_{ie} se determinarán aplicando las mismas reglas de depreciación (método de Ross) y de estado de conservación que las descritas en este anexo, adaptando la vida útil y el porcentaje residual al tipo de obra considerado.
Cuando una construcción complementaria o instalación especial se encuentre en etapa de construcción o inconclusa, podrá aplicarse un factor F_{et} específico, adaptado a su naturaleza

7. Reglas generales de consistencia y actualización

- La aplicación de los factores F_d, F_{es} y F_{et} es obligatoria en toda valoración de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, salvo que, por la naturaleza de la obra, no resulte aplicable alguno de ellos (por ejemplo, E = 0 implica F_d = 1,00).
- Las tablas de vida útil y valor residual deberán ser coherentes con las tipologías definidas en la Tabla 7.1 del Anexo 7.

- Las tablas de estado de conservación y de etapa constructiva deberán aplicarse de forma homogénea a edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, salvando las particularidades propias de cada tipo de obra.
- Cualquier modificación de los valores de vida útil, porcentajes residuales, factores de estado de conservación o factores por etapa constructiva requerirá ordenanza reformatoria de los anexos técnicos, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
- La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo mantendrá el respaldo técnico actualizado de las tablas y factores utilizados, para efectos de auditoría técnica, administrativa y financiera.

Anexo 9 - Tablas de valores unitarios de construcciones complementarias e instalaciones especiales

1. Objeto del anexo

El presente anexo establece los valores unitarios de referencia de las construcciones complementarias y de las instalaciones especiales que forman parte del avalúo catastral de los predios urbanos y rurales del cantón San Francisco de Milagro.

Los valores unitarios contenidos en este anexo se expresan en dólares de los Estados Unidos de América (USD) y se utilizarán en conjunto con la metodología de cálculo y los factores técnicos definidos en los anexos 6, 7 y 8 de la presente Ordenanza.

2. Alcance y unidades de medida

Las construcciones complementarias se valoran en la unidad de medida que corresponda a su naturaleza:

- metro lineal (m);
- metro cuadrado (m^2);
- unidad (u); u,
- otra unidad técnica equivalente.

Las instalaciones especiales se valoran en la unidad de medida que corresponda a su tipo y capacidad:

- unidad (u);
- metro cúbico (m^3);
- capacidad instalada (por ejemplo, m^3/día, kW, t/día); u,
- otra unidad técnica equivalente.

3. Construcciones complementarias

Se consideran construcciones complementarias aquellas obras constructivas distintas del cuerpo principal de la edificación que incrementan el valor del predio, tales como cerramientos, muros perimetrales, portones, aceras, bordillos, plataformas, cubiertas livianas, bodegas auxiliares, obras exteriores y otras análogas.

Regla de aplicación

El valor de cada construcción complementaria se calculará como:

$$V_{cc} = Q_{cc} \times PU_{cc} \times F_{d,cc} \times F_{es,cc}$$

4. Instalaciones especiales

Se consideran instalaciones especiales aquellas obras o elementos constructivos de carácter técnico, industrial, productivo o de servicio que, sin formar parte del cuerpo principal de la edificación, incrementan de manera significativa el valor del predio, tales como tanques elevados, piscinas, silos, estructuras industriales, plantas de proceso, obras de almacenamiento, sistemas especiales y otros elementos análogos.

Regla de aplicación:

El valor de cada instalación especial se calculará como:

$$V_{ie} = Q_{ie} \times PU_{ie} \times F_{d,ie} \times F_{es,ie}$$

5. Elementos no contemplados en las tablas

Cuando se requiera avaluar una construcción complementaria o una instalación especial que no se encuentre contemplada en las tablas del presente anexo, se procederá de la siguiente forma:

- La Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo elaborará el análisis de precios unitarios respectivo, determinando el valor unitario técnico del elemento a partir de costos de mercado y/o análisis de costos de construcción.
- Dicho valor se registrará en el sistema catastral informático, en un campo que permita ingresar/adicionar el valor unitario correspondiente, debidamente identificado por código.
- Se solicitará a la Dirección de Tecnologías de la Información la incorporación de este nuevo ítem y su valor unitario en la tabla de valoración de la base de datos.
- Se dejará constancia documental del sustento técnico que respalde el valor asignado, para respaldar futuras auditorías técnicas o financieras.

Para estos elementos no contemplados inicialmente, la depreciación y el estado de conservación se determinarán aplicando la misma fórmula y tablas utilizadas para edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales, de conformidad con el Anexo 8.

6. Integración con la metodología general

Los valores unitarios del presente anexo se utilizarán exclusivamente en conjunto con:

- La metodología de cálculo definida en el Anexo 6.
- Los factores de depreciación y estado de conservación definidos en el Anexo 8.

El valor de reposición de las construcciones complementarias e instalaciones especiales determinado con base en este anexo se incorporará al avalúo catastral del predio como parte del componente de construcciones distintas del cuerpo principal de la edificación y formará parte de la base imponible de los impuestos a la propiedad urbana y rural.

7. Actualización de los valores unitarios

Los valores unitarios contenidos en las tablas del presente anexo serán revisados en cada proceso de actualización catastral o cuando se produzcan variaciones significativas en los costos de construcción o en los precios de mercado de las obras y elementos considerados.

Cualquier modificación a los valores unitarios o a la estructura de las tablas requerirá ordenanza reformatoria de los anexos técnicos, conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Anexo 10 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad urbana

1. Objeto y alcance

El presente anexo establece la metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad urbana del cantón San Francisco de Milagro, a partir del valor del suelo y del valor de las construcciones existentes en el predio, de conformidad con los valores, planos y tablas aprobados en la presente Ordenanza.

La metodología descrita en este anexo se aplica a todos los predios ubicados en el suelo urbano delimitado en los anexos 1A, 2 y 3.

2. Valor básico del suelo urbano

El valor básico del suelo urbano (VBS) se determina multiplicando el área del terreno por el valor unitario base de suelo correspondiente a la zona de valor en la que se ubica el predio.

$$V_{BS} = A_t \times V_{UB}$$

En donde:

V_{BS} = valor básico del suelo urbano del predio, en USD.
A_t = área del terreno del predio, en m².
V_{UB} = valor unitario base del suelo urbano, en USD/m², obtenido de los planos de valor del suelo urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales y centros poblados (Anexos 2 y 3).

3. Factores endógenos de modificación del valor del suelo

El valor básico del suelo se ajusta mediante factores endógenos, que representan características intrínsecas del predio y modifican el valor unitario base. Los factores son:

- F_{tam}: factor tamaño del predio.
- F_{ff}: factor frente-fondo.
- F_f: factor forma del predio.
- F_{loc}: factor de localización en la manzana.
- F_{top}: factor de topografía.
- F_r: factor de riesgo.

El factor global del suelo urbano se define como:

$$F_e = F_{tam} \times F_{ff} \times F_f \times F_{loc} \times F_{top} \times F_r$$

El valor total de este producto no podrá ser inferior a 0,60. En caso de que el resultado sea menor, se tomará F_e = 0,60. A continuación, se definen cada uno de los factores.

3.1. Factor tamaño del predio (F_{tam})

El factor tamaño corrige el valor del suelo en función del área del predio, considerando economías o deseconomías de escala según el tamaño. El valor de F_{tam} se obtiene de una tabla que relaciona rangos de área con coeficientes, por ejemplo:

Superficie	Coeficiente
Menor o igual a 75 m²	0,80
75,01 m² a 120,00 m²	0,95
120,01 m² a 1.000,00 m²	1,00
1.000,01 m² a 2.500,00 m²	0,95
2.500,01 m² a 5.000,00 m²	0,90
Mayor a 5.000,00 m²	0,80

3.2. Factor frente-fondo (F_{ff})

El factor frente–fondo corrige el valor del suelo en función de la relación entre el **frente** del predio y su **profundidad promedio**, reconociendo el mayor valor de los predios con frentes más amplios y proporciones más comerciales.

La expresión general es:

$$F_{ff} = \sqrt{(F/P)^{k}}$$

En donde:

F_{ff} = factor frente-fondo.
F = longitud del frente del predio, en metros.
P = profundidad promedio del predio, en metros.
^{k} = coeficiente de ajuste definido técnicamente (si no se especifica otro valor, se considerará k = 1).

En la tabla correspondiente de este anexo se podrán especificar valores de referencia de F_{ff} para rangos de relación F/P, cuando por razones prácticas se opte por usar tramos en lugar de cálculo continuo.

3.3. Factor forma del predio (F_f)

El factor forma corrige el valor del suelo en función de la regularidad geométrica de la parcela. Se define una razón geométrica:

$$R_f = L_{mayor}/L_{menor}$$

En donde:

L_{mayor} = longitud del lado mayor del predio.
L_{menor} = longitud del lado menor del predio.

En función de R_f, se asigna F_f de acuerdo con los siguientes criterios generales (que se detallarán en tabla):

- Si $R_f = 1$ (predio casi cuadrado o muy regular) → F_f cercano a 1,00.
- Si R_f se aleja de 1 dentro de un rango aceptable → ligera reducción (0,90).
- Si R_f es muy alto (predio extremadamente alargado o irregular) → reducción mayor (0,80).

La tabla específica de rangos de R_f y sus factores F_f constará en este anexo.

3.4. Factor de localización en la manzana (F_{loc})

El factor de localización corrige el valor del suelo según la posición del predio dentro de la manzana, considerando que ciertas ubicaciones tienen mejores condiciones de accesibilidad y exposición. Se establecen, como mínimo, las siguientes categorías y factores:

Tipo de ubicación en la manzana	Factor
En esquina	1,05
En cabecera	1,05
Manzanero	1,10
En L	1,10
En T	1,10
En cruz	1,10
Lote intermedio	1,00
En pasaje/callejón	1,00
En triángulo	0,90
Interior sin acceso propio	0,70

3.5. Factor de topografía (F_{top})

El factor de topografía corrige el valor en función de la diferencia de nivel y la facilidad de uso del predio. Se consideran, al menos, las siguientes situaciones:

Nivel	Factor
Sobre nivel	0,90
A nivel	1,00
Bajo nivel	0,80

3.6. Factor de riesgo (F_r)

El factor de riesgo corrige el valor en función de la susceptibilidad del predio a fenómenos naturales o antrópicos que afecten significativamente su aptitud de uso, tales como inundaciones, deslizamientos u otros riesgos debidamente identificados. Se establecerán, como mínimo, las siguientes categorías:

Riesgo	Factor
Sin riesgo relevante	1,00
Zona susceptible a inundaciones	0,70

4. Valor del suelo urbano corregido

El valor del suelo urbano corregido (A_s) se obtiene aplicando el factor global F_e al valor básico del suelo:

$$A_s = A_t \times V_{UB} \times F_e$$

o equivalentemente:

$$A_s = V_{BS} \times F_e$$

El valor así determinado representa el valor del suelo del predio urbano, considerando tanto el valor unitario base de la zona como las características particulares del lote.

5. Integración con el valor de las construcciones

El avalúo catastral urbano total del predio resulta de sumar el valor del suelo urbano corregido y el valor de las construcciones existentes (edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales), determinado conforme a la metodología establecida en los anexos 6, 7, 8 y 9.

$$A_{urbano} = A_s + V_{constr}$$

En donde:

A_{urbano} = avalúo catastral urbano total del predio.
A_s = valor del suelo urbano corregido.
V_{constr} = valor total de las construcciones del predio, calculado según el Anexo 6 (suma de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales).

Este avalúo será el que se utilice como base para la determinación de los impuestos a la propiedad urbana, sin perjuicio de las normas y ajustes específicos que se establezcan en la Ordenanza y en los anexos de tarifas.

6. Actualización de avalúos declarativos (cuando existan)

Cuando existan **avalúos declarativos** (por ejemplo, valores provenientes de escrituras públicas, informes periciales u otros documentos formales de valoración) que difieran significativamente del avalúo catastral determinado conforme a la presente metodología, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo podrá aplicar un **factor de actualización** dentro del rango autorizado en la Ordenanza, a fin de que el avalúo catastral se sitúe entre un porcentaje mínimo (70%) y máximo del avalúo declarado (100 %).

En estos casos:

- Se determinará el avalúo catastral urbano conforme a las secciones anteriores.
- Se comparará con el avalúo declarativo disponible.
- Se aplicará el factor de actualización definido en la Ordenanza y/o en el Anexo 12, respetando los rangos y criterios establecidos.

La aplicación de este mecanismo deberá quedar documentada en el expediente catastral del predio.

Anexo 11 - Metodología para la determinación del avalúo catastral de la propiedad rural

1. Objeto y alcance

El presente anexo establece la metodología para la determinación del **avalúo catastral de la propiedad rural** del cantón San Francisco de Milagro, a partir del valor del suelo y del valor de las construcciones existentes en el predio, considerando:

- Las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) definidas en el Anexo 4.
- Los valores base por ZAH y cobertura/uso, establecidos en el Anexo 5.
- Los factores de ajuste por uso, tamaño, accesibilidad, servicios, riego, relieve, erosión, restricciones y riesgo, definidos en las tablas técnicas de este anexo.

La metodología se aplica a todos los predios ubicados en suelo rural, según delimitación del Anexo 1B.

2. Valor base del suelo rural

El valor base del suelo rural es el punto de partida de la valoración y representa cuánto vale el terreno antes de considerar factores de uso, tamaño, servicios, accesibilidad, relieve, restricciones y otros. Se calcula a partir de:

- La Zona Agroeconómica Homogénea (ZAH) donde se ubica el predio (Anexo 4).
- El valor unitario base de cada ZAH, por tipo de cobertura o uso del suelo (Anexo 5).
- El área del predio (o de cada porción) en esa ZAH.

2.1. Predio homogéneo (una sola ZAH y una sola cobertura/uso)

Si todo el predio está en una misma ZAH y tiene un solo tipo de cobertura/uso, el valor base se calcula de forma directa:

$$V_B = A_t \times VU$$

En donde:

V_B = valor base del suelo rural del predio (USD).
A_t = área total del predio (ha o m², según la unidad usada en el Anexo 5, pero siempre consistente).
VU = valor unitario base del suelo para la ZAH y cobertura/uso correspondiente (USD/ha o USD/m²), tomado del Anexo 5.

3. Factor de uso del suelo (F_{uso})

El factor de uso del suelo corrige el valor base en función del uso efectivo del predio (o de cada porción) respecto al uso predominante considerado en la ZAH. En la tabla de este anexo se establecerán, para cada tipo de uso/cobertura (agrícola específico, ganadero, forestal, recreativo, minero, reserva, etc.), los factores correspondientes.

Matriz porcentual por tipo de cultivo					
Uso	Nombre	Factor	Uso	Nombre	Factor
1	Agrícola	1,40	22	Maracuyá	1,00
2	Área construida	1,30	23	Melón	1,00
3	Área sin cobertura vegetal	1,25	24	Minería	6,00
4	Arroz	1,05	25	Otro ciclo corto	1,00
5	Balsa	1,10	26	Otras forestales	1,00
6	Banano	1,55	27	Otras flores	1,00
7	Banco de Arena	1,00	28	Otras frutas	1,00
8	Cacao nacional	1,15	29	Otras permanentes	1,10
9	Café	1,10	30	Otras semipermanentes	1,00
10	Caña de azúcar	1,55	31	Palma africana	1,55
11	Caña guadúa o bambú	1,05	32	Papaya	1,00
12	Chilena	1,05	33	Pastos/Pasto cultivado	1,00
13	Fréjol	1,00	34	Piña	1,10
14	Haba	1,00	35	Plátano	1,30
15	Habitacional	1,30	36	Sin cultivos	1,00
16	Huerto	1,05	37	Tabaco	1,20
17	Industrial	3,20	38	Vegetación arbórea	1,10
18	Limón	1,00	39	Vegetación arbustiva	1,10
19	Maíz	1,00	40	Vegetación herbácea	1,10
20	Maleza	1,00	41	Yuca y otros	1,00
21	Mango	1,00			

3. Factor de tamaño del predio (F_{tam})

El factor de tamaño corrige el valor del suelo rural en función del área total del predio, reconociendo que ciertos rangos de superficie son más eficientes o atractivos para el uso productivo. En este anexo se establecerá una tabla de rangos de superficie y factores:

No.	Desde (m²)	Hasta (m²)	Factor
1	0,00	500,00	factor = (valor * 1,96) / 1,10
2	500,01	1.000,00	factor = (valor * 1,73) / 1,10
3	1.000,01	2.000,00	factor = (valor * 1,48) / 1,10
4	2.000,01	2.500,00	factor = (valor * 1,20) / 1,10
5	2.500,01	5.000,00	factor = (valor * 1,10) / 1,10
6	5.000,01	10.000,00	factor = (valor * 1,00) / 1,10
7	10.000,01	50.000,00	factor = (valor * 0,86) / 1,10
8	50.000,01	100.000,00	factor = (valor * 0,79) / 1,10
9	100.000,01	200.000,00	factor = (valor * 0,70) / 1,10
10	200.000,01	En adelante	factor = (valor * 0,64) / 1,10

5. Factores de infraestructura y accesibilidad

Estos factores corrigen el valor del suelo rural según la dotación de servicios básicos y la accesibilidad vial.

5.1. Factor de servicios básicos (F_{serv})

Se consideran, al menos:

- Disponibilidad de agua para consumo humano o doméstico (F_{agua}).
- Disponibilidad de alcantarillado o sistema de disposición de aguas servidas (F_{alc}).

- Disponibilidad de energía eléctrica (F_{energ}).

Se define un factor de servicios básicos como el promedio de los factores específicos:

$$F_{serv} = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

Cada uno de estos factores se obtiene de las tablas de este anexo:

Factor de corrección por servicio de agua para consumo humano (F_{agua})

Código	Nombre	Factor
1	Carro cisterna	0,92
2	Pozo vertiente	0,89
3	Red pública entubada	1,20
4	Red pública trazada	1,10
5	Río o canal	1,00
6	No tiene	0,88

Factor de corrección por servicio de aguas servidas (F_{alc})

Código	Nombre	Factor
1	A cielo abierto	0,70
2	Otro	0,70
3	Red pública	1,00
4	Río o quebrada	0,70
5	Pozo séptico	0,90
6	No tiene	0,73

Factor de corrección por disponibilidad de energía eléctrica (F_{energ})

Código	Nombre	Factor
1	Panel solar	1,00
2	Planta propia	0,95
3	Red pública	1,00
4	Sin información	1,00
5	No tiene	0,90

5.2. Factor de accesibilidad vial (F_{via})

El factor de accesibilidad vial recoge:

- La jerarquía de la vía de acceso (principal, secundaria, vecinal, camino de tierra, trocha, etc.).
- La condición de la rodadura (asfaltada, lastrada, afirmado simple, sin mantenimiento, etc.).

Se definen factores parciales:

- $F_{via,jer}$ = factor por jerarquía de la vía.
- $F_{via,rod}$ = factor por condición de rodadura.

Y se consolida en un factor único:

$$F_{via} = (F_{via,jer} + F_{via,rod}) / 2$$

Cada uno de estos factores se obtiene de las tablas de este anexo:

Factor por jerarquía de la vía ($F_{via,jer}$)

Código	Nombre	Factor
1	Primer orden	1,00
2	Segundo orden	0,95
3	Tercer orden	0,80

Factor por condición de rodadura ($F_{via,rod}$)

Código	Nombre	Factor
1	Asfalto	1,00
2	Hormigón armado	1,05
3	Lastre	0,96
4	Piedra	0,98
5	Tierra	0,93

6. Factor de riego (F_{riego})

El factor de riego corrige el valor del suelo cuando el predio dispone de:

Código	Nombre	Factor
1	Canal	1,05
2	Otra fuente	0,96
3	Reservorio	1,20
4	Río o quebrada	1,00
5	Sistema de bombeo (desde otra fuente)	0,90
6	Vertiente	1,05

El valor de F_{riego} se tomará de la tabla correspondiente y se aplicará a todo el predio o a las porciones que dispongan efectivamente de riego, según la información disponible:

7. Factores físicos y de restricciones

7.1. Factor de relieve (F_{rel})

Refleja la pendiente y la facilidad de uso del terreno:

Calificación	Factor
Plano	1,00
Moderadamente inclinado	0,85
Fuertemente inclinado	0,75

Para cada categoría se asigna un factor F_{rel} menor o mayor que 1 según su impacto en la potencialidad productiva y costos de manejo:

7.2. Factor de erosión (F_{ero})

Corregirá el valor según el grado de erosión visible o documentada del terreno:

Código	Nombre	Factor
1	Sin erosión aparente	1,00
2	Erosión ligera	0,96
3	Erosión moderada	0,91
4	Erosión severa	0,85

7.3. Factor de restricciones de uso (F_{rest})

Considera restricciones normativas o fácticas al uso del suelo:

Categoría	Descripción técnica	Factor
Sin restricción	El predio no se encuentra en áreas con regulación especial que limite de forma relevante el uso productivo del suelo.	1,00
Restricción leve	El predio tiene restricciones puntuales que obligan a dejar franjas sin uso o a cumplir condiciones, pero la mayor parte del suelo es utilizable.	0,90
Restricción moderada	Una porción significativa del predio está en zona de protección o con servidumbres que limitan o condicionan fuertemente el uso productivo.	0,80
Restricción severa	El predio está casi íntegramente afectado por restricciones que impiden en la práctica su uso productivo privado normal.	0,70

7.4. Factor de riesgo (F_{riesgo})

Similar al urbano, pero aplicado a contexto rural:

Riesgo	Factor
Sin riesgo relevante	1,00
Zona susceptible a inundaciones	0,70

7.5. Factor de destino económico (F_{decon})

El factor de destino económico corrige el valor del suelo rural en función de la vocación y del rol económico del predio en el territorio, de acuerdo con:

Código	Nombre	Factor	Código	Nombre	Factor
1	Agrícola	1,00	17	Forestal	0,90
2	Agrícola avícola	1,00	18	Forestal bioacuático	1,00
3	Agrícola bioacuático	1,00	19	Ganadero	1,10
4	Agrícola bioacuático ganadero	1,00	20	Ganadero bioacuático	1,00
5	Agrícola bioacuático forestal	1,00	21	Ganadero forestal	1,00
6	Agrícola ganadero	1,00	22	Ganadero forestal bioacuático	1,00
7	Agrícola ganadero avícola	1,00	23	Ganadero industrial	2,20
8	Agrícola ganadero forestal	1,00	24	Habitacional	1,10
9	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1,00	25	Industrial	3,00
10	Agrícola forestal	1,00	26	Militar	1,00
11	Agrícola industrial	1,60	27	Minero metálico	12,00
12	Agrícola minifundio	1,20	28	Minero no metálico	8,00
13	Avícola	1,50	29	Recreacional	1,00
14	Bioacuático	1,00	30	Religioso	1,00
15	Comercial	2,00	31	Reserva ecológica	0,20
16	Educacional	1,00	32	Salud	1,00

8. Factor global de ajuste del suelo rural

Para evitar replicar el esquema enrevesado de *"grado 1, 2 y 3"* tal como lo tenías (con errores de paréntesis y variables), estructuramos un factor global de ajuste claro, pero que responde a la misma lógica: uso/tamaño, infraestructura/acceso y condiciones físicas/restricciones.

Definimos:

Módulo de uso y tamaño:

$$F_{UT} = F_{uso} \times F_{tam}$$

Módulo de infraestructura y accesibilidad:

$$F_{IA} = F_{serv} \times F_{via} \times F_{riego}$$

Módulo físico y de restricciones:

$$F_{FR} = F_{rel} \times F_{ero} \times F_{rest} \times F_{riesgo}$$

Factor global del suelo rural:

$$F_g = F_{UT} \times F_{IA} \times F_{FR} \times F_{decon}$$

En caso de que el producto de los factores dé un valor excesivamente bajo o alto, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo podrá establecer, en base a estudio técnico, un rango mínimo y máximo para F_g.

9. Valor del suelo rural corregido

El **valor del suelo rural corregido** del predio es:

$$V_{SR} = V_B \times F_g$$

En donde:

- V_{SR} = valor del suelo rural corregido del predio.
- V_B = valor base del suelo.
- F_g = factor global de ajuste.

Este valor recoge el efecto combinado de:

- Uso y tamaño del predio.
- Dotación de servicios básicos y accesibilidad.
- Condiciones físicas y restricciones de uso.

10. Integración con edificaciones y otras construcciones

El avalúo catastral rural total del predio resulta de sumar el valor del suelo rural corregido con el valor de las construcciones existentes (edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones

especiales), calculado con la misma metodología de edificaciones usada en el ámbito urbano (Anexos 6, 7, 8 y 9).

$$A_{rural} = V_{SR} + V_{constr}$$

En donde:

- A_{rural} = avalúo catastral rural total.
- V_{SR} = valor del suelo rural corregido.
- V_{constr} = valor total de edificaciones, construcciones complementarias e instalaciones especiales en el predio.

11. Relación con el Anexo 12 y valoraciones puntuales

En los casos de:

- Predios rurales menores a superficies mínimas de referencia,
- Predios con condiciones específicas no contempladas en las tablas generales,
- Remanentes de predios afectados por obras públicas u otros casos especiales, se aplicarán las reglas y fórmulas específicas establecidas en el **Anexo 12 - Criterios de valoración puntual y casos especiales**, sin perjuicio de utilizar la metodología general descrita en el presente anexo como base de referencia cuando sea posible.

Anexo 12 - Criterios de valoración puntual y casos especiales

1. Objeto y alcance

El presente anexo establece los criterios y fórmulas específicas para la valoración puntual de predios que, por sus características particulares, no pueden ser valorados adecuadamente solo con las metodologías generales de los anexos 10 y 11, entre ellos:

- Predios con superficie inferior a la mínima de referencia.
- Predios remanentes resultantes de expropiaciones o intervenciones públicas.
- Predios ubicados en zonas de expansión urbana o de amortiguamiento urbano–rural.
- Predios situados en áreas donde no exista valor base directamente asignado en los planos o tablas.
- Casos en que existan avalúos declarativos relevantes (escrituras, peritajes, etc.) que deban considerarse.

Estos criterios se aplican como complemento de los anexos 10 y 11 y no los sustituyen.

2. Predios con superficie inferior a la mínima de referencia

2.1. Definición

Se consideran predios con superficie inferior a la mínima de referencia aquellos cuya área:

- Es menor que el área predial de referencia definida para la zona (por ejemplo, "media cuadra" o el tamaño mínimo de lote rural adoptado por el GAD), y
- Se encuentran en situación que podría inducir una sobrevaloración si se aplicara directamente el valor rural o urbano sin ajuste (por ejemplo, pequeños predios rurales pegados a la malla urbana o a vías principales).

2.2. Método de valoración mixta

Para evitar distorsiones, el valor del terreno de estos predios se calculará mediante valoración mixta, combinando:

- Un valor de referencia asociado al frente y localización ventajosa, y
- Un valor de referencia asociado al fondo o excedente, más cercano al valor rural estándar.

La expresión general es:

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

En dónde:

A_m = valor del terreno del predio sub-mínimo (USD).

S_{ri} = superficie de referencia inferior (m²) que se valorará con el precio de *"frente beneficio"* (por ejemplo, el área equivalente a la media cuadra de referencia o al lote tipo de la zona).
P_{fb} = precio unitario de frente–beneficio (USD/m²), generalmente asociado al valor urbano o periurbano de referencia.
S_p = superficie total del predio (m²).
P_{fe} = precio unitario de fondo–equivalente (USD/m²), asociado a un valor más cercano al suelo rural o al valor promedio de la ZAH correspondiente.

Reglas básicas:

- S_{ri} no podrá ser mayor que S_p.
- Cuando $S_p \leq S_{ri}$, se valorará todo el predio con P_{fb} (en la práctica no hay *"fondo"*).
- Los valores de S_{ri}, P_{fb} y P_{fe} se definirán mediante estudio técnico y deberán ser coherentes con los planos de valor urbano (Anexos 2 y 3) y con los valores rurales (Anexo 5).

3. Predios remanentes por expropiaciones u otras intervenciones públicas

3.1. Definición

Se consideran predios remanentes aquellos que resultan de:

- Expropiaciones totales o parciales.
- Apertura o ensanche de vías.
- Ejecución de obras públicas que subdividen o fragmentan el predio original.

Cuando el remanente resultante:

- Pierde forma regular.
- Queda con dimensiones poco funcionales.
- Sufre pérdida relevante de accesibilidad o aptitud de uso.

3.2. Método de valoración del remanente

Se determinará el valor del predio original conforme a la metodología general:

$$V_{orig} = V_{suelo} + V_{suelo,orig}$$

Se identificará y valorará la porción útil del predio remanente, es decir, aquella que mantiene frente adecuado, forma razonable y aptitud de uso:

$$V_{rem,útil} = V_{suelo,útil} + V_{constr,rem,útil}$$

La porción poco utilizable del remanente (áreas residuales, tiras estrechas, ángulos sobresalientes, etc.) se valorará aplicando un factor de demérito por funcionalidad:

$$V_{rem,res} = V_{suelo,res} + F_{rem}$$

En dónde:

$V_{suelo,res}$ = valor del suelo de la porción residual, calculado con los valores unitarios base.
F_{rem} = factor de remanente (entre 0 y 1) que recoge la pérdida de funcionalidad.

El valor total del remanente será:

$$V_{rem} = V_{rem,útil} + V_{rem,res}$$

3.3. Tabla de factores para remanentes (F_{rem})

Categoría	Descripción técnica	Factor
Remanente plenamente funcional	Mantiene forma, frente y accesibilidades aceptables	1,00
Remanente limitadamente funcional	Forma irregular, pero aún aprovechable con restricciones	0,80
Remanente residual de escaso uso	Tiras estrechas, ángulos, porciones muy pequeñas sin uso independiente	0,60
Remanente prácticamente inutilizable	Áreas que solo tienen valor como anexo al predio contiguo	0,40

4. Predios en zonas de expansión urbana y áreas de amortiguamiento urbano–rural

4.1. Definición

Se consideran en esta categoría los predios ubicados:

- En zonas de expansión urbana definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- En áreas de amortiguamiento urbano–rural, donde el uso rural coexiste con una presión creciente de urbanización.

En estos casos, aplicar únicamente el valor rural o el urbano puede producir distorsiones.

4.2. Método de valoración gradual

Para estos predios se podrán utilizar valores intermedios entre el valor rural y el urbano, aplicando una ponderación basada en criterios objetivos (distancia al perímetro urbano, nivel de consolidación, acceso a servicios, entre otros).

Un enfoque general:

$$V_{exp} = \alpha \times V_{urd,ref} + (1 - \alpha) \times V_{rur,ref}$$

En dónde:

V_{exp} = valor unitario del suelo en zona de expansión/amortiguamiento.

$V_{urb,ref}$ = valor unitario de referencia urbano (tomado del plano de valor urbano más cercano).
$V_{rur,ref}$ = valor unitario de referencia rural (tomado de la ZAH correspondiente).
α = coeficiente entre 0 y 1 que refleja el grado de consolidación o acercamiento al uso urbano.

5. Predios sin valor base asignado en planos o tablas

Cuando un predio o parte de un predio:

- No cuente con un **valor base asignado** en los planos de valor del suelo urbano o rural, o
- Se ubique en áreas que, por cambios recientes (nuevas vías, nuevos desarrollos, cambios de zonificación), no estén adecuadamente reflejadas en los anexos de valores, se procederá a una **valoración puntual por analogía**.

5.1. Procedimiento

- Identificar predios comparables en el entorno (en la misma zona o en zonas equivalentes), que sí tengan valor base definido.
- Analizar sus valores unitarios, usos y condiciones físicas.
- Determinar un valor unitario de referencia, como promedio o mediana de los comparables, ajustado por diferencias relevantes (frente, tamaño, accesibilidad).
- Aplicar este valor unitario provisional al predio en cuestión, documentando el análisis comparativo.
- Proponer la incorporación de este valor al plano o tabla correspondiente en el siguiente proceso de actualización de anexos.

6. Actualización de avalúos declarativos (escrituras, peritajes, etc.)

Cuando existan avalúos declarativos (valores consignados en escrituras públicas, avalúos comerciales, informes periciales u otros documentos formales) significativamente diferentes del avalúo catastral calculado con las metodologías generales, la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo, podrá aplicar un factor de actualización dentro de un rango predefinido.

6.1. Fórmula general

En donde:

A_{cat} = avalúo catastral calculado conforme a los anexos 10 y 11.
A_{dec} = avalúo declarativo (escritura, peritaje u otro documento válido).
p = porcentaje de actualización, con un valor dentro del rango establecido por la Ordenanza (por ejemplo, $0{,}70 \leq p \leq 1{,}00$).

El avalúo actualizado será:

$$A_{act} = \max (A_{cat}, p \times A_{dec})$$

Reglas:

- El porcentaje p se definirá mediante resolución técnica y deberá ser el mismo para casos análogos, evitando discrecionalidad.
- En ningún caso el avalúo catastral se fijará por debajo del límite mínimo definido.
- La aplicación de este mecanismo deberá quedar sustentada en un informe técnico incorporado al expediente catastral.

Anexo 13 - Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad urbana

1. Objeto del anexo

El presente anexo establece las tarifas del impuesto a la propiedad urbana del cantón San Francisco de Milagro para el bienio 2026-2027, aplicables sobre la base imponible definida en la Ordenanza, a partir del avalúo catastral urbano determinado conforme al Anexo 10 y demás anexos técnicos.

Todas las tarifas se expresan en por mil (‰) y, adicionalmente, como factor decimal para facilitar su implementación en los sistemas informáticos.

2. Base imponible y ámbito de aplicación

- La base imponible del impuesto a la propiedad urbana será el avalúo catastral urbano del predio, determinado de conformidad con la metodología establecida en el Anexo 10, descontando las exenciones y rebajas previstas en el COOTAD y en las ordenanzas municipales específicas.
- Las tarifas contenidas en este anexo se aplican exclusivamente a los predios ubicados en suelo urbano, conforme a la delimitación de los anexos 1A, 2 y 3.

3. Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad urbana

Las tarifas del impuesto a la propiedad urbana se estructuran por rangos de avalúo, de la siguiente manera:

Rango		Fracción	
Inicial	Final	Básica (‰)	Excedente (‰)
0,00	25.000,00	0,75	0,75
25.000,01	50.000,00	0,85	0,85
50.000,01	100.000,00	0,90	0,90
100.000,01	200.000,00	0,95	0,95
200.000,01	300.000,00	1,00	1,00
300.000,01	400.000,00	1,05	1,05
400.000,01	500.000,00	1,10	1,10
500.000,01	En adelante	1,20	1,20

Las tarifas están expresadas en por mil (‰) y como factor decimal.

Anexo 14 - Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad rural

1. Objeto del anexo

El presente anexo establece las tarifas del impuesto a la propiedad rural del cantón San Francisco de Milagro para el bienio 2026-2027 y la forma de cálculo del impuesto anual a partir del avalúo catastral rural de los predios, determinado conforme a la metodología del Anexo 11.

Todas las fracciones consignadas en las tablas del presente anexo se expresan en por mil (‰) de la base imponible.

2. Base imponible y ámbito de aplicación

- La base imponible del impuesto a la propiedad rural será el avalúo catastral rural del predio, determinado según el Anexo 11, descontando las exenciones y rebajas que prevean el COOTAD y las ordenanzas municipales específicas.
- Las tarifas de este anexo se aplican exclusivamente a los predios ubicados en suelo rural, conforme a la delimitación de los anexos 1B, 4 y 5.

3. Tabla de tarifas del impuesto a la propiedad rural

Las tarifas del impuesto a la propiedad rural se estructuran por categorías y rangos de avalúo, de acuerdo con la siguiente tabla:

Categoría	Rango	Rango		Fracción	
		Inicial	Final	Básica (‰)	Excedente (‰)
I	1	0,00	6.900,00	0,00	0,00
	2	6.900,01	10.000,00	0,00	1,90
	3	10.000,01	20.000,00	1,90	1,91
	4	20.000,01	30.000,00	1,91	1,92
	5	30.000,01	40.000,00	1,92	1,93
	6	40.000,01	50.000,00	1,93	1,94
II	1	50.000,01	100.000,00	1,94	1,95
	2	100.000,01	150.000,00	1,95	1,96
	3	150.000,01	200.000,00	1,96	2,00
	4	200.000,01	250.000,00	2,00	2,08
	5	250.000,01	300.000,00	2,08	2,16
III	1	300.000,01	400.000,00	2,16	2,29
	2	400.000,01	500.000,00	2,29	2,43
	3	500.000,01	600.000,00	2,43	2,58
	4	600.000,01	700.000,00	2,58	2,78
	5	700.000,01	800.000,00	2,78	3,00
	6	800.000,01	En adelante	3,00	-

Todas las fracciones están expresadas en por mil (‰).

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



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

ML/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.