

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

02-2025 Cantón Antonio Elizalde (Bucay): Que expide la segunda reforma a la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo, periodo 2023 - 2027	2
009-2025 Cantón Playas: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2026 - 2027 ..	13



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

Reforma No. 02- 2025

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en el numeral 1, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 5 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el artículo 280 de la Constitución de la República define al Plan Nacional de Desarrollo como el “instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera; Que, de conformidad con el artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señalan que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 54 del COOTAD en su literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización; En ejercicio de las facultades establecidas en los Arts. 240, 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7; 55 literal a); y, 57 literales a) y e) del COOTAD;

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 467 del COOTAD dispone: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión”; Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a

través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

Que, el Libro I, Título II, Capítulo III, Sección Tercera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se refiere a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, su contenido, objeto; y, modo de aprobación;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece: “Ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD’s). La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el Art. 11, literal 3, segundo inciso establece que “Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Municipal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el Art. 14 manifiesta que “la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que, el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que: “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

Que, en la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019, publicada en el Registro Oficial Nro. 86 de 25 de noviembre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, en cuya Disposición General Séptima dispone a los GAD: “tomar en consideración la Guía para la formulación/actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, emitida por el ente rector de ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 84 de 16 de junio de 2021, se reforma el artículo 2 del Decreto Ejecutivo Nro. 3 de 24 de mayo de 2021 en los siguientes términos: “Cámbiese el nombre a la “Secretaría Técnica de Planificación Planifica Ecuador” por el de “Secretaría Nacional de Planificación”, como entidad de derecho público, con personalidad jurídica, dotada de autonomía administrativa y financiera, adscrita a la Presidencia de la República, a cargo de la planificación nacional de forma integral y de todos los componentes del sistema nacional de planificación. La Secretaría Nacional de Planificación estará dirigida por un Secretario Nacional con rango de Ministro de Estado, quien ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial y será de libre nombramiento y remoción por el Presidente de la República”;

Que mediante ACUERDO Nro. SNP-SNP-2023-0049-A, de fecha 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación, aprueba la “Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 - 2027”;

Que Con fecha 03 de noviembre de 2023 el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, emite la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, mediante la cual se reforma la Resolución Nro. 003- CTUGS - 2019, misma que expidió la NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, LOOTUGS y más normas conexas.

Que, los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas (geomorfológicas, ambientales, urbanísticas, socio-económicas, etc.), sobre las cuales se deben aplicar los *tratamientos* correspondientes. La norma urbanística, que incluye la definición de estos polígonos, es parte del Componente Urbanístico del PUGS.

Que, mediante un Memorándum/Informe 918-JR-DP(E)-GADMGAE-2025, la Dirección de Planificación y Desarrollo (E) del GAD Cantonal de General Antonio Elizalde (Bucay) elaboró un **informe técnico** que detalla las inconsistencias y ajustes necesarios detectados en el PDOT y PUGS.

Que, el informe técnico señala que las propuestas de **sub-polígonos de intervención territorial** representan una **herramienta técnica y normativa para mejorar la planificación del crecimiento urbano y rural del cantón**. Estos ajustes buscan solucionar los múltiples inconvenientes presentados en el cantón [Usuario].

Que, conforme a la normativa de la LOOTUGS y su Reglamento, el Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) contiene la visión de largo plazo y el modelo territorial. Las modificaciones excepcionales al Componente Estructurante están estrictamente reguladas.

Que, las modificaciones propuestas, relacionadas con la creación de sub-polígonos o la redefinición detallada de áreas de intervención, recaen específicamente en la **actualización y ajuste del Componente Urbanístico y la Norma Urbanística**, sin que ello implique una modificación al Componente Estructurante del PUGS o a la visión estratégica de largo plazo del PDOT.

Que, se ha recomendado presentar el presente informe y sus anexos a consideración de la Comisión de Planificación del Concejo Municipal para que se analicen y validen las medidas, incluyendo la actualización formal del PDOT y PUGS y la **eventual formulación de ordenanzas complementarias o reformatorias**. Así mismo, se sugiere solicitar el criterio jurídico para la creación de una Ordenanza Jurídica que sustente la elaboración y posterior aprobación.

Que, la presente Reforma a la Ordenanza tiene por objeto **reformular y agregar como anexo el Primer Instrumento De Planificación Que Estable La Regulación Del Área De Influencia De Los Centros Poblados Urbanos, Así Como De Las Zonas Urbanas Y Rurales Del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay)**, según informe técnico del Departamento de Planificación y Desarrollo, en respuesta a la realidad territorial actual y con el fin de **mejorar la coherencia territorial, la gestión del suelo y la dotación de servicios básicos**, conforme a los principios de ordenamiento territorial.

EXPIDE:

LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PERIODO 2023-2027

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1.- Objeto. - Establecer el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) como instrumento de desarrollo del Cantón General Antonio Elizalde, agregando como anexo a la presente Ordenanza.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - La presente reforma regirá para todo el territorio del Cantón General Antonio Elizalde, y será de aplicación obligatoria en todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

CAPÍTULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY) 2023 - 2027

Art. 3.- Anexos. -A la presente reforma a la ordenanza se agrega en calidad de anexo el **Primer Instrumento De Planificación Que Establece La Regulación Del Área De Influencia De Los Centros Poblados Urbanos, Así Como De Las Zonas Urbanas Y Rurales Del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).**

Art. 4.- Contenido del Instrumento de Planificación. - Son parte constitutiva del Primer Instrumentos de Planificación, los siguientes:

- El plano **actualizado** de Polígonos de Intervención del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).
- Los cuadros de los **SUB-POLÍGONOS**, a considerar en el R-15-A; R-16-A; R-16-B; y BU-12.

Art. 5. - SUB-POLIGONO R-15-A. - Se agrega en calidad de anexo, el cuadro **SUB-POLÍGONO R-15-A, sin alteración o reforma al Componente Estructurante** del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sino una **delimitación detallada y complementaria** de la Norma Urbanística para este polígono rural.

A continuación, se establecen los usos específicos y los parámetros de aprovechamiento del suelo aplicables dentro del Polígono R-15-A:

CODIGO	R-15-A	AREA	2.810.481,3377
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Rural de Producción	TRATAMIENTO	Promoción Productiva
USO DEL SUELO	Producción Agrícola. SPA.		
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines. SPA1	Residencial Agrícola. RA. Residencial R1, R2, R3.	Infraestructura Especial. EES1.EES2, EES3, EES4.	Residencial Variable
Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos de ciclo corto, cultivos perennes, frutícolas y otros. SPA2.	Granjas Porcinas. Doméstica.SPP4A. Comercial SPP4B y de Gran Escala SPP4C.	Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7.	Todas las demás.
	Granjas de Ganado Bovino. Almacenamiento de Abonos Orgánicos. SPP3.	Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.	
	Granjas Avícolas. Consumo SPP5A. Doméstica. SPP5B. Comercial SPP5C y de Gran Escala SPP5D.		

	Otros Usos Pecuarios. APP6, APP7. Forestal SPF8, SPF9, SPF10.											
	Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Servicios Básicos. C2											
	Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO. TICs. C3.											
	Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A. Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.											
CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
SPA-A4000- 2-02	A	1500	NA	2	6	70	140	3	0	0	3	1,5

Art. 6. – SUB-POLIGONO R-16-A. - Se agrega en calidad de anexo, el cuadro **SUB-POLÍGONO R-16-A**, el cual es parte del área mayor identificada como Polígono R-16, y se localiza en **Suelo Rural de Producción** del cantón General Antonio Elizalde. El área de este sub-polígono se define en **276.4124,577 metros cuadrados**.

A continuación, se establecen los usos específicos y los parámetros de aprovechamiento del suelo aplicables dentro del Polígono R-16-A:

CODIGO	R-16-A	AREA	276.4124,577
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Rural de Producción	TRATAMIENTO	Promoción Productiva
USO DEL SUELO	Producción Pecuaria. SPP.		
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Granjas de ganado Bovino. Almacenamiento de Abonos Orgánicos. SPPA3	Residencial Agrícola. RA.	Infraestructura Especial. EES1, EES2, EES3, EES4, EES4.	Todas las demás.

Granjas Porcinas. Doméstica. SPP4A. Comercial SPP4B y de Gran Escala SPP4C.		Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines. SPA1		Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7.								
Granjas Avícolas. Consumo SPP5A. Doméstica. SPP5B. Comercial SPP5C y de Gran Escala SPP5D.		Forestal SPF8, SPF9, SPF10.		Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.								
Otros usos pecuarios SPP6.		Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.										
Piscícola SPP7.		Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos de ciclo corto, cultivos perennes, frutícolas y otros. SPA2.										
		Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.										
		Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.										
CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
SPP-A10000-2-02	A	200	10	2	6	2	4	5	5	5	5	NA

Art. 7. – SUB-POLIGONO R-16-B. - Se agrega en calidad de anexo, el cuadro **SUB-POLÍGONO R-16-B**, el cual se encuentra dentro del área de **Suelo Rural de Producción** del cantón General Antonio Elizalde. La superficie de este sub-polígono se establece en **276.4124,577 metros cuadrados**.

A continuación, se establecen los usos específicos y los parámetros de aprovechamiento del suelo aplicables dentro del Polígono R-16-B:

CODIGO	R-16-B		AREA	276.4124,577
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Rural de Producción		TRATAMIENTO	Promoción Productiva
USO DEL SUELO	Producción Pecuaria. SPP.			
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO		USO PROHIBIDO

Granjas de ganado Bovino. Almacenamiento de Abonos Orgánicos. SPPA3		Residencial Agrícola. RA. Residencial R1, R2, R3.		Infraestructura Especial. EES1, EES2, EES3, EES4, EES4.		Todas las demás.						
Granjas Porcinas. Doméstica. SPP4A. Comercial SPP4B y de Gran Escala SPP4C.		Huertos familiares, frutícola a nivel familiar, jardines. SPA1		Industrial IB1, IB2, IB3, IB4, IB5, IB6, IB7.								
Granjas Avícolas. Consumo SPP5A. Doméstica. SPP5B. Comercial SPP5C y de Gran Escala SPP5D.		Forestal SPF8, SPF9, SPF10.		Infraestructura Pública. EI1, EI2, EI3, EI4, EI5.								
Otros usos pecuarios SPP6.		Comercio Básico. C1. Turismo y Alojamiento. C11A. C11B. C11C. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6.										
Piscícola SPP7.		Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos de ciclo corto, cultivos perennes, frutícolas y otros. SPA2.										
		Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.										
		Protección Ecológica. PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, PE6.										
CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
SPP-A10000-2-02	A	2000	NA	2	6	2	4	5	5	5	5	NA

Art. 8. – SUB-POLIGONO BU-GENERAL.- Se agrega en calidad de anexo, el cuadro **SUB-POLÍGONO BU-GENERAL**, el cual se encuentra localizado en el área de **Suelo Urbano no Consolidado** de la Cabecera Cantonal del Cantón General Antonio Elizalde..

La presente modificación, al enfocarse en la delimitación detallada de polígonos y la asignación de su **norma urbanística**, **no implica una alteración o modificación de las determinaciones de largo plazo contenidas en el Componente Estructurante** del PUGS, el cual conserva su vigencia.

A continuación, se establecen los usos y parámetros de aprovechamiento del suelo aplicables dentro del Polígono BU-GENERAL:

Polígono de Intervención Territorial BU-GENERAL

CODIGO		BU-GENERAL			AREA		340.622,47						
CLASIFICACION DEL SUELO		Suelo Urbano no Consolidado			TRATAMIENTO		Desarrollo						
USO DEL SUELO		Residencial Variable											
USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO				USO PROHIBIDO					
Residencial R1, R2, R3.		Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.		Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.				Todas las demás.					
Comercio Básico C1.		Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.		Centros de Diversión. C12A, C12B. Centros de Comercio. C13. C14.									
Servicios Básicos. C2		Equipamiento. Seguridad, ESE. Funerarias, EF1.		Equipamiento. Transporte. ET.									
TICs. C3.		Huertos Familiares. SPA1.		Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.									
Oficinas Administrativas. C4. Turismo y Alojamiento. C11A.		Áreas de Protección de Recursos Hídricos. PE1.											
Puede ser adosamiento en Planta Baja													
CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS					
CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metro s	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB	
RV-A240-2-70	B	80	6	2	6	70	168	2	0	0	0	1,5	

Art.9.- INCORPORACIÓN Y ESPECIFICACIÓN DEL SUB-POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL MU-GENERAL.- Por medio del presente se incorpora el Sub-Polígono de Intervención Territorial MU-GENERAL, ubicado en el Recinto Matilde Esther del cantón General Antonio Elizalde, con la finalidad de ajustar la normativa urbanística y corregir inconsistencias detectadas en la planificación territorial vigente.

Dicha delimitación se integra al Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como instrumento complementario para el desarrollo de la norma urbanística. El polígono MU-GENERAL se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, al cual le corresponde el Tratamiento de Sostenimiento, conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manteniendo la coherencia entre uso del suelo, edificación y capacidad de los sistemas públicos existentes.

La presente incorporación no modifica las determinaciones estratégicas del Componente Estructurante del PUGS, sino que las complementa, estableciendo los usos y parámetros de aprovechamiento del suelo aplicables al referido polígono.

Polígono de Intervención Territorial MU-GENERAL

CODIGO	MU-GENERAL	AREA	92.379,08
---------------	-------------------	-------------	-----------

CLASIFICACION DEL SUELO		Suelo Urbano Consolidado		TRATAMIENTO		Sostenimiento						
USO DEL SUELO		Múltiple										
USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO			USO PROHIBIDO					
Residencial. R2, R3.		Comercio. Construcción C5. Comercio Agropecuario C6. Repuestos C7. Salud y Belleza C8. Arte C9. Tecnología C10.		Centros de Diversión. C12A, C12B.			Todas las demás.					
Comercio Básico C1.		Turismo y Alojamiento. C11A.		Equipamiento. Transporte. ET.								
Servicios Básicos. C2		Centros de Comercio. C13. C15. C16.		Equipamiento. Infraestructura Pública. EI2, EI3, EI4, EI5.								
TICs. C3.		Equipamiento. Educación, EE. Cultura EC. Bienestar Social. EBS.		Huertos Familiares. SPA1.								
Oficinas Administrativas. C4.		Equipamiento. Deporte y Recreación, ER. Servicio Social, ESO.										
		Equipamiento. Seguridad, ESE. Funerarias, EF1.										
		Equipamiento Comercial ECO.										
Zonificación puede variar según inspección de la Dependencia Municipal encargada del planeamiento urbano.												
CODIGO USO	FO	AREA MIN m2	FRENTE MÍN m	ALTURA MAXIMA		OCUP. SUELO	UTIL. SUELO	RETIROS MÍNIMOS				
CZ	FO	LM	FM	Pisos	Metros	COS (%)	CUS (%)	F	L	L	P	EB
M-C240-4-70	C	80	6	4	10	70	168	2	0	0	0	3,0

Art. 10.- ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.- En atención al crecimiento demográfico, urbano y territorial sostenido que ha experimentado el centro poblado de la parroquia matriz del cantón General Antonio Elizalde (Bucay), así como el desarrollo progresivo de los recintos y sectores aledaños, se establece la ampliación del área de expansión urbana del cantón.

La referida área de expansión urbana se extiende hasta una franja máxima de un kilómetro (1 km) contados a partir del límite del suelo urbano consolidado, sustituyendo el parámetro anterior de trescientos metros (300 m), con el objeto de garantizar una planificación ordenada, sostenible y coherente del uso, ocupación y gestión del suelo.

La ampliación del área de expansión urbana responde a los procesos de consolidación poblacional, demanda de suelo urbanizable, provisión progresiva de servicios básicos y equipamientos, y deberá desarrollarse de conformidad con los principios, directrices y disposiciones previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes.

El área de expansión urbana comprenderá, de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes recintos, sectores y comunidades del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), ordenados alfabéticamente:

- a) AGD;
- b) Bethania;

- c) Comunidad Shuar;
- d) El Batán;
- e) El Limón;
- f) La Esperanza Alta;
- g) La Esperanza Baja;
- h) Los Naranjos Altos de Bucay;
- i) Matilde Esther;
- j) San Pedro;
- k) Sector La Paquita.

La incorporación efectiva de suelo al área de expansión urbana no implica su inmediata habilitación urbanística, la cual estará sujeta a la aprobación de los instrumentos de planificación, gestión y control correspondientes, informes técnicos favorables y resolución expresa de la autoridad municipal competente, garantizando la sostenibilidad ambiental, la capacidad de los sistemas públicos de soporte y la compatibilidad de usos del suelo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Forma parte constitutiva de la presente Reforma, como anexo, la **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PERIODO 2023-2027**, la cual es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Municipal.

SEGUNDA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Reforma se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, y; se publicará conforme a lo establecido en el Primer Inciso Reformado del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los veinticuatro días del mes de Diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO MAURICIO
ROSADO MENDOZA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Mauricio Rosado Mendoza
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 26 de Diciembre del 2025.

CERTIFICO: Que la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PERIODO 2023-2027** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Ordinarias realizadas en los días lunes 22 de Diciembre y miércoles 24 de Diciembre del año dos mil veinticinco, en

primero y segundo debate respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Kléber Cerezo Lloor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

General Antonio Elizalde (Bucay), 29 de Diciembre del 2025.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PERIODO 2023-2027**, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO MAURICIO
ROSADO MENDOZA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Mauricio Rosado Mendoza
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 30 de Diciembre del 2025. El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PERIODO 2023-2027**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Mauricio Rosado Mendoza; Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día 29 de Diciembre del año dos mil veinticinco, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Kléber Cerezo Lloor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA 009-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496.- “Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. 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”, se ha procedido elaborar el proyecto de Ordenanza denominado “ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027”.

El Proyecto de Ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano y rural.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la administración de la información catastral de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El sistema catastral predial urbano y rural, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

En este ámbito, la Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el Dominio de la Titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral, cumpliendo el Acuerdo Ministerial #MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, publicada en el tercer Suplemento del Registro Oficial #20 del 14 de marzo del 2022, expide la "NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN".

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de

formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos, instituciones públicas o privadas y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado, que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.

Los resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496, en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener un base de datos actualizado y confiable para la respectiva emisión de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercados tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

La actualización del plano de valores obedece a los precios de mercado de cada sector homogéneo tal como lo dispone el COOTAD. En cuanto a las tablas de valores de las edificaciones, se han considerado los valores unitarios que rigen en el mercado de materiales para tales fines, obteniendo de esta manera avalúos aproximados a los términos reales del mercado, manteniendo un margen hasta el 20% hacia abajo, recomendado desde el punto de vista técnico para estos fines.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL.

El COOTAD en sus artículos 504 y 517, establece para la determinación de las bandas tarifarias para la obtención de los impuestos prediales urbanos y rurales, una banda impositiva con un porcentaje que oscilará entre el 0,25 por mil hasta el 5 por mil para los predios urbanos y un porcentaje de 0,25 por mil hasta el 3 por mil para los predios rurales.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9 dispone que, “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales...”

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el artículo 55 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, dentro de las atribuciones del concejo municipal, en su Artículo 57 establece:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 139 del COOTAD establece el Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Que, el artículo 491 del COOTAD norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- El impuesto sobre la propiedad urbana;
- El impuesto sobre la propiedad rural;
- El impuesto de alcabalas;
- El impuesto sobre los vehículos;
- El impuesto de matrículas y patentes;
- El impuesto a los espectáculos públicos;
- El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;
- El impuesto al juego; y,

- El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Que, el artículo 492 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 494 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

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

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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; 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, el valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 lo dispuesto en este artículo.

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

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, en el artículo 497 del COOTAD, establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, en el artículo 498 del COOTAD, establece que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el 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.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Que, en el artículo 499 del COOTAD, establece que las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano.

Que, de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, establece que son sujetos pasivos del Impuesto a los Predios Urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley;

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante;

Que, de conformidad con el artículo 502 COOTAD, establece que 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 503 del COOTAD establece las “Deducciones tributarias”, indicando que los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

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

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso. En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática. A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Que, de conformidad con el artículo 504 COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil (5 /1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, de conformidad al artículo 505 del COOTAD establece que, el 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, de conformidad con el artículo 506 COOTAD, establece que cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente, el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

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

Que, de conformidad con el artículo 507 del COOTAD, establece que un recargo anual del dos por mil (2/1000) 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:

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;

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:

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;

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;

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, 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, de conformidad al artículo 508 del COOTAD establece que, el 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:

El dos por mil (2/1000) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

El dos por mil (2/1000) 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 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Que, en el COOTAD en su artículo 510.- Exenciones temporales establece que gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de 120 remuneraciones básicas unificadas- RBU;

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

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

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

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

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

Que, el artículo 511 del COOTAD establece que, a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

Que, el artículo 512 del COOTAD establece que el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al

contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Que, en el COOTAD en su artículo 516.- Valoración de los predios rurales establece que 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, en el COOTAD en su artículo 517.- Banda impositiva establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 0/00) ni superior al tres por mil (3/1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, en el COOTAD en su artículo 520.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Que, en el COOTAD en su artículo 522.- Notificación de nuevos avalúos. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medio teleinformático, conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, en el COOTAD en su artículo 561.- Plusvalía por obras de infraestructura. - Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad Al artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

Que, el registro de las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el Cantón Playas, constituyen uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión del Catastros Municipal que constituye competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Cantón Playas;

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027.

**TÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

**CAPÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o registro, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural del GADM del Cantón Playas, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 2.- Dominio de la propiedad. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

El catastro predial municipal no otorga, ni quita la titularidad legal ni derechos sobre el predio, determina el responsable de las obligaciones que se genera al predio.

Artículo 3.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y

las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los Sistemas de Información Multifinalitario Municipal.

Corresponde a la Dirección de Gestión Territorial por medio de la dependencia a cargo la Unidad de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión.
- Bajas de registros catastrales.
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
- Transferencia de dominio.
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:

- Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley
- Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Artículo 4.- Del registro catastral. - Todos los bienes inmuebles del cantón Playas, deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos, que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El mapa general del territorio del Cantón Playas.
- El mapa de las áreas urbanas, rurales y los asentamientos de hecho, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que

contiene, la numeración de cada predio.

- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el perímetro urbano, con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Los mapas de las zonas o sectores rurales con sus respectivos polígonos conteniendo las dimensiones de los predios con su respectiva numeración.

Artículo 5.- De los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6.- Documentación complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El mapa del valor del suelo tanto urbano como rural.
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
- Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Gestión Territorial del GADMC de Playas, por medio de su Unidad de Avalúos y Catastro, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Unidad de Avalúos y Catastro en el GADMC de Playas, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Unidad de Avalúos y Catastro en el GADMC de Playas, queda facultada para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2026-2027.

La Unidad de Avalúos y Catastro en el GADMC de Playas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de los Reclamos Tributarios, le corresponde resolver mediante la resolución motivada, los reclamos.

A la Dirección de Gestión Territorial, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará a la Unidad de Avalúos y Catastro para su actualización.

Las demás Direcciones, Jefaturas y Empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones de que están bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8.- De la formación del catastro predial. - La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios. -

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio.
- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.

- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 9.- Inventario catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral, será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 10.- Notificaciones a los contribuyentes. - La Dirección Financiera, notificará por la prensa a través de la dependencia encargada de la comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Playas, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 11.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa. - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo construido a la fecha del levantamiento de la información; y,
- Predio sin edificación. - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, en este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

TÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 12.- De los propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Playas, está obligada a registrarlos en la Unidad de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite la titularidad, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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

Artículo 13.- De los notarios y registrador de la propiedad. – Las notarías del cantón y el Registro de la Propiedad, suministrarán mensualmente la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Playas.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (Zona, Sector, Manzana, Solar).
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).
- Los Notarios enviarán a la Dirección de Gestión Territorial, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 14.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares
- Observaciones generales
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se lo considerará incluido en la zona en donde

quede más de la mitad de su superficie.

Artículo 15.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;

El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones, que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;

El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,

El valor de reposición que se determina aplicando un proceso, que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

Avalúo del terreno. -

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana y rural, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, el rural por aspectos de 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.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción.

Valor base del suelo urbano. –

El cuadro adjunto se indica el valor base de cada zona geoeconómica del cantón Playas, determinada en los estudios de valoración:

Valor de suelo por metro cuadrado

	\$ 3 Zona 1
	\$ 5 Zona 2
	\$ 7 Zona 3
	\$ 10 Zona 4
	\$ 15 Zona 5
	\$ 20 Zona 6
	\$ 25 Zona 7
	\$ 30 Zona 8
	\$ 35 Zona 9
	\$ 40 Zona 10
	\$ 45 Zona 11
	\$ 50 Zona 12
	\$ 60 Zona 13
	\$ 75 Zona 14
	\$ 80 Zona 15
	\$ 90 Zona 16
	\$ 100 Zona 17
	\$ 110 Zona 18
	\$ 120 Zona 19
	\$ 140 Zona 20

Cuando el valor del suelo en una zona geoeconómica haya sido establecido considerando predios de gran extensión (macrolotes), el fraccionamiento predial implicará la pérdida de dicha condición. La Unidad de Avalúos y Catastro procederá a la determinación del nuevo valor catastral de los predios resultantes, aplicando los parámetros y valores correspondientes a los predios urbanos circundantes.

En caso de que el impuesto determinado para el ejercicio fiscal correspondiente resulte inferior al pagado en el año inmediato anterior, se mantendrá como valor a pagar el impuesto del período fiscal previo.

Factores de aumento y reducción.**Factores por Infraestructuras:**

TABLA 1		
FACTOR POR INFRAESTRUCTURA (<i>Finf</i>)		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.1
	PAVIMENTO FLEXIBLE	1
	ADOQUIN DE CEMENTO	0.97
	ADOQUIN ORNAMENTAL	0.97
	EMPEDRADO	0.60
	LASTRE	0.54
	TIERRA	0.472
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0
	ENTUBADA	0.9
	RED PÚBLICA	1.05
	CARRO/CISTERNA	0.55
	POZO VERTIENTE	0.52
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0
	RED PÚBLICA	1.02
	PANEL SOLAR	0.9
	PLANTA PROPIA	0.8
ALUMBRADO PÚBLICO (ALP)	NO TIENE	0
	SI TIENE	1
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0
	SANITARIO	1.05
	PLUVIAL	0.85
	COMBINADA	0.90
	POZO SÉPTICO	0.62
	LETRINA	0.57
	OTRO	0.52
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.5
	SI TIENE	1.05
BORDILLOS (BO)	NO TIENE	0.5
	SI TIENE	1.05

Fórmula:

$$F_{inf} = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC + BO}{7}$$

Donde:

Finf: Factores por infraestructuras TIC: Tipo de calzada

AP: Agua potable EE: Energía eléctrica

ALP: Alumbrado público AL: Alcantarillado

AC: Aceras BO: Bordillos

Factor Frente (F_{fre}): Corresponde al ajuste aplicable a la dimensión del o los frentes de un terreno con relación a los lotes tipo de la manzana, Se acogerá a la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), muy usada en algunas municipalidades del País.

Fórmula

$$0.84 \left(\frac{F_a}{2} \right) < F_{fre} = \left(\frac{F_a}{F_t} \right)^{0.25} < 1.20(2F_t)$$

Donde:

F_{fre} : Factor Frente.

F_a : Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo.

F_t : Frente del lote de la muestra.

0.25: Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada o dos veces la raíz cuadrada.

Factor Fondo (F_{fond}): Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

Fórmula:

$$0.80 < F_{fon} = \left(\frac{F_{ot}}{F_x} \right)^{0.50} < 1.20$$

Donde:

- F_{fon} : Factor Fondo.
- F_{ot} : Fondo relativo/equivalente de la muestra.
- F_x : Fondo del lote a evaluar (lote tipo).
- 0.50 : Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada.

Particularidades:

- El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80. siempre y cuando el fondo a evaluarse sea menor al determinado como tipo.
- Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas tipo determinadas en el PUGs, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula:

Fondo relativo:

$$P_e = \left(\frac{S}{F} \right)$$

Donde:

- P_e : Fondo equivalente.
- S : Área del lote.
- F : frente total del lote.

Factor Tamaño (F_{tam}): Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área.

Fórmula:

$$0.75 < F_{tam} = \left(\frac{0.25 \times S_t}{S} \right) + 0.75 < 1.20$$

Donde:

- F_{tam} : Factor de tamaño.
- S_t : Área del lote tipo.
- S : Área del lote a avaluar.

De ser el caso también se puede trabajar con la siguiente tabla:

TABLA 2	
FACTOR TAMAÑO (F_{tam})	
RANGOS (m ²)	COEFICIENTE (ht)
1.001,00- 10.000,00	0.75
10.001,00 - 20.000,00	0.70
>20.000,00	0.55

Factor Forma (F_{for}): El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industrial, inclusive, como proceso de explotación minera.

TABLA 3	
FACTOR FORMA (F_{form})	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1
IRREGULAR	0.85
MUY IRREGULAR	0.6

Factor Tipo de Suelo (F_{tsu}): El suelo varía de acuerdo a las características físicas y biológicas, las cuales hacen que el suelo sea apto o no para el proceso constructivo, cultivo o de carácter industrial, inclusive, como proceso de explotación minera.

TABLA 4	
FACTOR TIPO DE SUELO (F_{tsu})	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1
CENAGOSO	0.8
INUNDABLE	0.7
INESTABLE	0.5

Factor Localización (F_{Floc}): La manzana urbana está conformada por una cantidad de predios, solares o parcelas, los cuales están dentro de la misma ubicados de la siguiente manera: esquinero, en cruz, en T, en L, Intermedio 2 frentes, triangular, Intermedio 1 frente, en callejón o al interior de la misma, de igual forma existen terrenos que por su superficie y al no estar subdivididos forman prácticamente una manzana y se los ubica como: En cabecera o Manzanero Triangular. Para lo cual también se tiene una corrección

TABLA 5	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (F_{loc})	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.1
EN CRUZ	1.1
EN T	1.05
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
MANZANERO	1.2
EN L	1
MEDIANERO	1
TRIANGULAR	0.95
EN CALLEJÓN	0.9
INTERIOR	0.65
BIFRONTAL	1.15

Factor por nivel (F_{niv}): Este factor está enfocado en la factibilidad de ingreso al terreno desde una vía de acceso; Generalmente la accesibilidad a los lotes impide su mejoramiento en cuanto a servicios básicos o infraestructura vial, por eso el factor de corrección aplicado determinará el costo por metro cuadrado

TABLA 6	
FACTOR POR NIVEL (F_{niv})	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1
SOBRE NIVEL	0.9
BAJO NIVEL	0.8
ACCIDENTADO	0.6

Factor Estado de la construcción (F_{eco}): Realizar un proceso constructivo o no realizarlo permiten también generar un valor más alto a la propiedad o por el contrario disminuirlo, dependiendo la condición en la que se encuentre, debido a que el objetivo de construir es que se conecte los servicios básicos y se pueda generar la rentabilidad necesaria para una posible transferencia de dominio o para ocupación propia.

TABLA 7	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE(F_{eco})	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1
EN CONSTRUCCIÓN	0.88
EN RELLENO	0.7
NO EDIFICADO	0.6

Factor por uso de suelo (F_{uso}): El uso del predio, es decir la finalidad con la que el terreno es adquirido, subdivido o unificado, toda propiedad dependiendo el factor económico o la zonificación en la que se encuentre permitirá darle algunos usos como los siguientes: residencial, educación, comercial, residencial, de industria, para agricultura, etc. Esto implica que su valor dependiendo su uso se incremente o demerite para lo cual se maneja la siguiente tabla.

TABLA 8		
FACTOR POR TIPO DE USO DEL PREDIO (F_{uso})		
Item	TIPO	COEFICIENTE
1	AGRICOLA	1.1500
2	AGRICULTURA	1.1500
3	AGROINDUSTRIAL	1.1500
4	AREA NO URBANIZABLE	0.9000
5	BIENESTAR SOCIAL	1.1000
6	CASA COMUNAL	0.9000
7	CEMENTERIO PRIVADO	1.0000
8	CEMENTERIO PUBLICO	1.0000
9	CEMENTERIO PUBLICO 1	0.3900
10	COMERCIAL	1.1000
11	COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.1000
12	COMUNAL	1.0000
13	CONSERVACION	0.7000
14	CULTURAL	1.0000
15	DIPLOMATICO	1.1000
16	EDUCACIÓN	1.1000
17	ESPACIO PUBLICO	0.9500
18	ESPACIO PUBLICO - AREA VERDE	0.9500
19	FINANCIERO	1.1500
20	FORESTAL	1.0000
21	HIDROCARBUROS	1.1500
22	INDUSTRIAL	1.1500
23	INSTITUCIONAL PRIVADO	1.0000

24	INSTITUCIONAL PUBLICO	1.0000
25	MERCADO	1.1000
26	MINERO	1.1500
27	PECUARIO	1.1500
28	PRESERVACION PATRIMONIAL	0.9000
29	PROTECCION ECOLOGICA	0.9000
30	RECREACION Y DEPORTE	0.9500
31	RELIGIOSO	1.0000
32	RESIDENCIAL	1.0000
33	RESIDENCIAL INTERES SOCIAL	1.0000
34	SALUD	1.1000
35	SEGURIDAD	1.0000
36	SERVICIOS	1.1500
37	SERVICIOS ESPECIALES	1.0000
38	TRANSPORTE	1.0000
39	TURISMO	1.1000
40	SIN ESPECIFICAR	1.0000

Factor de riesgo (F_r): El riesgo de las zonas urbanas resulta de la combinación de dos factores: la ubicación y la exposición a los riesgos, y, en segundo lugar, una mayor vulnerabilidad debido a la mala gobernabilidad local, en cuanto a su desarrollo territorial, la degradación del medio ambiente, y la sobreexplotación de los recursos. La siguiente tabla evidencia el demérito por encontrarse extensiones de terrenos o solares ubicados en áreas en las cuales no se considera edificar por el riesgo que conlleva para la seguridad humana.

TABLA 9	
FACTOR POR RIESGO (F_r)	
FACTOR TIPO	COEFICIENTE
NINGUNO	1.0000
ZONA DESLIZAMIENTO	0.5600
ZONA INUNDABLE +50%	0.3000
ZONA INUNDABLE HASTA EL 50%	0.4700

Cálculo del avalúo individual del terreno. - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Fórmula de cálculo:

$$V_s = A_s \times V_{ZG} \times \left(\frac{F_{inf} + F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{tsu} + F_{loc} + F_{niv} + F_{eco}}{9} \right) \times F_{uso} \times F_r$$

Donde:

VS =	Valor del suelo
AS =	Área del suelo
VZG =	Valor zona geoeconómica base
F _{inf} =	Factor de modificación por infraestructura
F _{fre} =	Factor de modificación por frente
F _{fon} =	Factor de modificación por fondo
F _{tam} =	Factor de modificación por tamaño

<i>Ffor</i> =	Factor de modificación por forma del terreno
<i>Ftsu</i> =	Factor de modificación por tipo de suelo
<i>Floc</i> =	Factor de modificación por localización (ubicación del predio en la manzana)
<i>Fniv</i> =	Factor de modificación por nivel
<i>Feco</i> =	Factor de modificación por estado de la construcción
<i>USO</i> =	Factor de modificación por uso del predio
<i>FR</i> =	Factor de modificación por riesgo

Avalúo de edificaciones. –

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m², dando como resultado el costo por m² de construcción. Una vez determinado el costo/m² de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente, se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas o rurales, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones

Cálculo del avalúo de las edificaciones. –

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Formulas aplicadas a la valoración de las edificaciones: Formula de valoración por pisos:

Fórmula:

$$ACE = \sum (vc_1 + vc_2 + vc_3 + \dots + vc_n) + O_c$$

Donde:

- **ACE** : Avalúo catastral de la edificación.
- **VC_{1,2,3,n}** : Valor actual de cada piso de la construcción analizada.
- **O_c**: Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación.

FÓRMULA GENERAL POR PISOS

Fórmula:

$$VC = (A_c * V_n) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

Donde:

- **VC**: Valor actual de cada piso de la construcción analizada.
- **A_c**: Área de Construcción de cada piso analizado.
- **V_n** : Costo por m² de construcción de cada piso.
- **ROSS**: Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso.
- **FA**: Factor por acabados de piso.
- **FU**: Factor por uso de cada piso.
- **CF**: Factor por la condición física del piso analizado.
- **EC**: Factor por estado de la construcción analizada.

Valor unitario de los elementos de la construcción. -

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados.

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor/m ²
ESTRUCTURA		
COLUMNAS PRIMER PISO	Acero	44.14
	Caña	16.81
	Hormigón Armado	43.29
	Madera Común	17.72
	Madera Tratada	32.83
	Mixto Metal/hormigón	45.72
	Trabada Soportante	26.91
	Caña rustica	2.23
	Madera común rustica	3.14

COLUMNAS PARA	Acero	18.24
	Caña	2.23
	Hormigón Armado	17.4
	Madera Común	3.14
	Madera Tratada	6.83
	Mixto Metal/hormigón	19.82
	Trabada Soportante	19.64
VIGAS	Acero	35.21
	Caña	5.52
	Hormigón Armado	27.19
	Madera Común	4.79
	Madera Tratada	10.12
	Mixto Metal/hormigón	26.53
PAREDES	Bloque	20.87
	Caña	11.74
	Fibro Cemento	15.68
	Hormigón Prefabricado	27.28
	Ladrillo	34.92
	Madera	16.95
	Metal/Malla	32.44
	Piedra	60.69
	GYPSUM	33.29
LOSA /ENTREPISO	Acero/hormigón	30.84
	Hormigón Armado	49.49
	Madera/hormigón	51.03
	Madera Tratada	34.74
CUBIERTA	Acero	41.07
	Losa de Hor. Armado	90.07
	Madera Común	9.7
	Madera Tratada	23.7
	NOVALOSA	42.14
	Caña	10.85
ACABADOS		
REVESTIMIENTO DE PISOS	Adoquín	9.01
	Alfombra Fija	17.13
	Cerámica	19.53
	Baldosa/Gres	23.79
	Duela procesada	27.93
	Encementado H.S.	9.68
	Flotante (Lámina de madera)	18.2

	Lamina de Tol Corrugado	22.17
	Madera Común	8.83
	Mármol/marmetón	101.97
	Parquet/Duela	38.42
	Pintura de Alto Tráfico	17.34
	Porcelanato	24.82
	Tablón	31.71
	Vinil	8.44
PUERTAS	Aluminio-Vidrio	8.3
	Hierro	9.38
	Madera Común	2.12
	Madera Tratada	12.29
	Madera/Hierro	12.19
	Madera y vidrio	12.78
	Madera Tamboreada	12.78
	Metálica enrollable	33.37
	Plástico Preformado	4.6
	Tol	7.84
	Vidrio templado	29.65
VENTANAS	Aluminio-Vidrio	12.6
	Hierro	4.85
	Hierro y Vidrio	4.49
	Madera Común	7.94
	Madera Tratada	9.73
	Madera y Vidrio	11.83
	Plástico/vidrio	6.33
	Alucubond	30.8
REVESTIMIENTO EXTERNO	Empastado/pintado	1.44
	Enlucido	0.13
	Piedra	10.01
	Cerámica	10.01
	Champeado	1.61
	Fachaleta	11.21
	Graniplast	1.53
	Laca	2.09
	Estucado/Empastado	3.95
REVESTIMIENTO INTERNO	Hormigón Visto	14.54
	Enlucido	18.75
	Empastado/pintado	8.21
	Galvalumen	22.33
	Empastado y papel tapiz	13.04

TUMBADOS	Caña enlucida	8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	28.51
	Fibra mineral Armstrong	21.42
	Aluminio y Melamine	12.06
	Enlucido/Champeado	5.04
	Gypsum	21.6
	Madera Tratada	21.09
	Madera Triplex/plywood	17.85
	Malla Enlucida	7.06
	Carton Prensado	26.1
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido	13.95
	Fibro Cemento	20.78
	Cerámica	28.68
	Chova	11.35
	Galvalumen/zinc	24.5
	Policarbonato	28.1
	Teja/tejuela	35.29
	Paja	28.64
PIEZAS SANITARIAS	Económico	4.28
	medio	8.48
	De lujo	13.96
INSTALACIONES		
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	5.96
	Empotrada	13.31

Factores de corrección del avalúo de la construcción. - Se consideran los siguientes factores de corrección: Factores acabados. -

TABLA 10		
FACTORES DE ACABADOS		
Nro.	ACABADO	FACTOR
1	BASICO	1.10
2	BUENO	1.25
3	DE PRIMERA 1.5	1.50
4	DE PRIMERA 1.7	1.75
5	DE PRIMERA 2.0	2.00
6	DE PRIMERA 2.25	2.25
7	DE PRIMERA 2.5	2.50
8	DE PRIMERA 2.75	2.75
9	DE PRIMERA 3.0	3.00
10	DE PRIMERA 3.25	3.25
11	DE PRIMERA 3.5	3.50
12	DE PRIMERA 3.75	3.75
13	DE PRIMERA 4.0	4.00
14	EDIFICIO MAS DE 3 PISOS (TRADICIONAL)	2.00

15	EDIFICIO MAS DE 3 PISOS (ECONOMICO)	3.00
16	EDIFICIO MAS DE 3 PISOS (DE PRIMERA)	4.00
17	EDIFICIO MAS DE 3 PISOS (DE LUJO)	5.00
18	ECONOMICO	1.15
19	TRADICIONAL	0.50

I. Factor por uso de la construcción. -

TABLA 12		
TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.0000
2	BALCON	0.9000
3	BANCO	1.1000
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.9000
5	BODEGA	0.9000
6	CASA/VIVIENDA	1.0000
7	CASA COMUNAL	0.9000
8	CUARTO DE MAQUINA/BASURA	0.9000
9	DEPARTAMENTO	0.9000
10	GARITA-GUARDANIA	0.9000
11	GIMNASIO	1.1000
12	GUARDERÍA	0.9000
13	HOSPITAL	1.0000
14	HOSTAL	1.1000
15	HOSTERIA	0.9000
16	HOTEL	1.1000
17	IGLESIA	0.9000
18	LAVANDERIA	0.9000
19	LOCAL COMERCIAL	1.1000
20	MALECON	1.0000
21	MATERNIDAD	1.0000
22	MERCADO	0.9000
23	MIRADOR	0.9000
24	MOTEL	0.9000
25	MUSEO	1.0000
26	NAVE INDUSTRIAL	0.9000
27	OFICINA	0.9000
28	ORFANATO	0.9000
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.9000
30	PARQUEADERO	0.9000
31	PATIO/JARDIN	0.8000
32	PENSIÓN	0.9000
33	PLANTEL AVICOLA	0.9000
34	PLAZA DE TOROS	0.9000
35	PORQUERIZA	0.9000
36	RECINTO MILITAR	1.0000
37	RECINTO POLICIAL	1.0000
38	RECLUSORIO	1.0000
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.0000
40	RESTAURANTE	1.0000
41	RETEN POLICIAL	1.0000
42	SALA COMUNAL	0.9000
43	SALA DE CINE	1.0000
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.9000
45	SALA DE JUEGOS	0.9000

46	SALA DE ORDEÑO	0.9000
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.0000
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.0000
49	SALON DE EVENTOS	0.9000
50	TEATRO	1.0000
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.9000
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.0000
53	TERRAZA	0.9000
54	UPC	1.0000

Factor por condición física. –

TABLA 10		
ESTADO POR CONDICIÓN FÍSICA		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.0000
2	EN ACABADOS	0.9000
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.7000
4	RECONSTRUCCIÓN	0.9500

Factor por etapa de la construcción. –

TABLA 14		
TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.0000
2	EN ESTRUCTURA	0.8000
3	EN CIMENTACIÓN	0.7000

Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

Fórmula de Ross-Heidecke:

$$E = \frac{100 - FD}{100}$$

Donde:

- **E**: Factor por estado de conservación.
- **FD**: Factor de depreciación por estado de conservación (ver tabla 15)

TABLA 15		
ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	BUENO	0.96
2	DEFICIENTE	0.65
3	MALO	0.35
4	ÓPTIMO	1.00
5	REGULAR	0.90
6	RUINA/OBSOLETO/DEMOLICION	0.15

Fórmula de Ross-Heidecke:

$$ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$$

Donde:

- **ROSS:** Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso.
- **X:** Edad de la construcción
- **VU:** Vida Útil de la construcción
- **E:** Factor por estado de conservación. (ver tabla 16)

TABLA 16		
TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NÚMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1.0000
2	EN CONSTRUCCIÓN	0.8000

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS- HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana o rural y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

TABLA DE VIDA UTIL

TABLA 17 VIDA UTIL		
SISTEMA CONSTRUCTIVO	USO	VIDA UTIL EN AÑOS
CAÑA GUADUA	VIVIENDA	30
MADERA	VIVIENDA MADERA	50
	GALPON MADERA	50
METALICOS	VIVIENDA METALICOS	50
	OFICINAS METALICOS	60
	GALPON LIGERO METALICOS	60
	GALPON INDUSTRIAL METALICOS	60
TAPIAL ADOBE	VIVIENDA TAPIEL ADOBE	60
	OFICINAS TAPIAL ADOBE	60
LADRILLO	VIVIENDA LADRILLO	60
	OFICINAS LADRILLO	60
	INDUSTRIAL LADRILLO	50
HORMIGON ARMADO	VIVIENDA PARTICULAR HORMIGON ARMADO	60
	VIVIENDA EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	60
	OFICINAS EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	80
	INDUSTRIAS, BODEGAS HORMIGON ARMADO	80
	LOCALES COMERCIALES HORMIGON ARMADO	80
	BANCOS HORMIGON ARMADO	100
	MUSEOS HORMIGON ARMADO	100
	CULTOS HORMIGON ARMADO	100
	COLISEO HORMIGON ARMADO	100
	ESTADIO HORMIGON ARMADO	100

Valoración de adicionales constructivos. –

TABLA 18				
ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m²	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$ 200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$ 2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$ 28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMATICA	U	\$ 2,330.87	5
5	CANCHA (CLASE B)	m²	\$ 10.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m²	\$ 55.00	30
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m²	\$ 90.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m²	\$ 85.00	15
9	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m²	\$ 50.00	15
10	CENTRAL TELEFONICA	U	\$ 1,138.58	10
11	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$ 67.67	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$ 38.77	20
13	CERRAMIENTO/HIERRO-MAMPOSTERIA	m	\$ 68.00	20
14	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$ 50.00	20
15	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIDO	m	\$ 40.00	20
16	CERRAMIENTO/MALLA-MAMPOSTERIA	m	\$ 45.00	25
17	CISTERNA	U	\$ 750.00	35
18	ESCALERA ELECTRICA	U	\$ 97,116.88	25
19	ESTACIONAMIENTO (CLASE B)	m²	\$ 10.00	25
20	GAS CENTRALIZADO	U	\$ 1,200.00	5
21	MURO DE PIEDRA	m	\$ 68.00	100
22	PISCINA (CLASE B)	m²	\$ 150.00	40
23	PISCINA CUBIERTA	m²	\$ 380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m²	\$ 350.00	40
25	PLANTA ELECTRICA	U	\$ 3,200.00	30
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	U	\$ 1,500.00	15
27	PORTON AUTOMATICO DE MADERA-HIERRO	U	\$ 1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$ 230.00	20
33	SISTEMA AIRE ACONDICIONADO	U	\$ 1,493.93	12
34	SISTEMA CLIMATIZACION	U	\$ 18,869.57	10
35	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$ 1,860.24	10
36	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$ 350.00	3
37	SISTEMA TRANSMISION SATELITAL	U	\$ 450.00	15

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor por estado de conservación. -

TABLA 19 POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

Factor por estado de construcción. -

TABLA 20 ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

Con estas tablas se puede aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

Fórmula:

$$V_{ad} = (VR - [(VR - Vr) * K]) * f_{es} * E_{sc}$$

Donde:

- V_{ad} : Valor de cada adicional presente en el predio
- VR : Valor de Reposición del adicional calculado.
- Vr : Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
- K : Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
- f_{es} : Factor por estado de conservación
- E_{sc} : Factor por estado de la construcción.

Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

Fórmula:

$$VR = \langle VR - [(VR - Vr) * K] \rangle * f_{es} * E_{sc}$$

Donde:

- V_{ad} : Valor de cada adicional presente en el predio
- VR : Valor de Reposición del adicional calculado.
- Vr : Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$Oc = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
OC:	Sumatoria de todos los adicionales o mejoras en el predio
Vad:	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

Valor individual de la propiedad. -

El avalúo de la propiedad, será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS.

$$AV = AT + AC + AAC$$

Artículo 16.- Valores de suelo para procesos de legalización y regularización. - En aquellos casos que el GAD Municipal del Cantón Playas resuelva expropiar inmuebles para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular, o para la regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y rural de expansión urbana se aplicará el factor de 0.60 sobre el valor de m² de suelo establecido en la presente ordenanza. Todo lo cual, a fin de establecer el avalúo de la afectación, efectuar el pago del justo precio y realizar el cobro a los adjudicatarios de los lotes de terreno en razón de lograr la materialización efectiva del interés general.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos se aplicarían los mismos factores de aumento y reducción de conformidad con los establecidos en la presente Ordenanza.

TÍTULO III

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 17.- Objeto del impuesto predial. - Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Playas.

Artículo 18.- Tributo aplicable. - Los predios del cantón Playas están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Para el bienio fiscal 2026–2027, los valores correspondientes al Impuesto Predial Urbano y a sus adicionales se mantendrán invariables respecto de los establecidos para el bienio 2024–2025, siempre que los predios no registren modificaciones en sus características físicas, constructivas o tipológicas. No obstante, en aquellos casos en los que se hubiere efectuado la actualización del valor del metro cuadrado del solar, se procederá a la reliquidación del Impuesto Predial Urbano. De generarse un incremento como resultado de dicha actualización, este no podrá exceder el cien por ciento (100 %) del valor efectivamente pagado en el bienio inmediatamente anterior, sin perjuicio de la estricta observancia de la banda impositiva prevista en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 19.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas.

Artículo 20.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Playas.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los Directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica, que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos, que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o

- liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
 7. Las sociedades que sustituyan a otras, haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
 8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
 9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
 10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 21.- Administración tributaria municipal. - La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Playas, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su director(a) y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Artículo 22.- Avalúo Imponible. - El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria, es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio será igual a la suma de los avalúos imposables de todos esos predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, de haber lugar.

Será de competencia y responsabilidad privativa del Jefe encargado del Catastro y Avalúo, determinar el avalúo imponible; y del Director(a) Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 23.- Determinación del impuesto predial urbano. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2026, será el que resulte de aplicar el uno por mil (1.1x1000) del valor de la propiedad previstos en el COOTAD y la presente ordenanza.

Artículo 24.- Recargo a los inmuebles no edificadas en la zona urbana. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificadas hasta que se realice la

edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo solo 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 edificios 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.
- d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere una edificación, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- f) Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del Acta de Entrega Recepción; y,
- g) 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 poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

Artículo 25.- Adicional tasas correspondientes para la sostenibilidad y la operatividad de la prestación de los servicios de aseo, la higiene ambiental y la limpieza del Cantón Playas. – El GAD Municipal del Cantón Playas, realizará este

cobro conforme establece lo ordenanza 006 – 2025 “ORDENANZA MUNICIPAL QUE NORMA LA GESTION INTEGRAL DE LOS DESECHOS Y RESIDUOS SOLIDOS EN EL CANTON PLAYAS”.

Artículo 26.- Adicional Cuerpo de Bomberos. - A partir del bienio 2026-2027 este cobro se realizará de manera autónoma por el benemérito cuerpo de bomberos por lo que dicho valor no estará contemplado en el impuesto predial 2026-2027.

Artículo 27.- Contribución especial por mejoras. - El monto correspondiente a la contribución especial por mejoras que sea recaudado simultáneamente con el impuesto predial a los predios urbanos para el bienio 2018 – 2019, bienio 2020 – 2021, bienio 2022 – 2023, en las mismas cifras vigentes para el bienio 2024 – 2025, de tal manera que no se afectará por la aprobación de la presente ordenanza.

Además para el bienio 2026 – 2027 se incluirá el valor correspondiente por contribución especial por mejoras por **Construcción de pavimento flexible en varias calles del casco urbano y en las calles del recinto Engabao, en el Cantón Playas, Provincia del Guayas; Ampliación del Sistema de Alcantarillado Sanitario, Construcción del Sistema de Aguas lluvias y obras Complementarias en los sectores Mar Abierto, Torbay, 4 Manzanas y Cementerio, en el Cantón Playas, Provincia del Guayas y Construcción de áreas y adecuaciones para punto de Albergue en situaciones de fenómenos naturales, en el Cantón Playas, Provincia del Guayas**, que se aplicará para todos los predios beneficiarios de las obras en las proporciones correspondientes.

CAPÍTULO III

DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS Y LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Artículo 28.- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, microempresarios, emprendedores, 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 (50%) los valores que corresponda cancelar, a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

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.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las

cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Artículo 29.- Exenciones de los impuestos. - Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto predial del que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
 - i. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
 - ii. Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar a la Dirección Financiera, lo siguiente:
 - iii. Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
 - iv. Declaración juramentada del representante legal de la institución, en la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.
- c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará anualmente, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

- d) Para efectos de lo estipulado la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por las instituciones financieras. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.
 - e) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
 - f) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales de este artículo, así como los edificios con fines industriales.
 - g) Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
 - h) No deberán pagar impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.
3. Las personas mayores de sesenta y cinco años están exoneradas, si es que el total del avalúo del predio o predios de su propiedad actualizado, no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general (500 RBU), que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
4. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general (500 RBU). En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

CAPÍTULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 30.- Emisión de títulos de crédito. - La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de créditos respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal del Cantón Playas, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de

- sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
 3. La dirección del predio.
 4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
 5. Número del título de crédito.
 6. Lugar y fecha de emisión.
 7. Avalúo actualizado de cada predio.
 8. Valor de las deducciones de cada predio.
 9. Avalúo imponible de cada predio.
 10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
 11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
 12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
 13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director(a) Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Artículo 31.- Recibos provisionales. - Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director(a) Financiero, autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes a el presente bienio.

Artículo 32.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director(a) Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director(a) Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Artículo 33.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional,

al contribuyente y esta a su vez hará llegar de manera digitalizada el reporte, títulos digitalizados y originales a la dependencia encargada del Control Financiero (Contabilidad).

Artículo 34.- Descuentos en la recaudación. - Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial de acuerdo al Art. 512 del COOTAD;

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10%
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%
Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5%
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Artículo 35.- Recargos en la recaudación. - Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 36.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director(a) Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Artículo 37.- Interés de mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés vigente, expedida por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 38.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 39.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Playas. –

Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Playas. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana y Rural, contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana y rural, también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO V DE LOS RECLAMOS

Artículo 40.- Reclamos y recursos. - Concluido este proceso de actualización catastral, se 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.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 41.- Reclamos sobre los avalúos. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director(a) Financiero, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Jefe encargado del Catastro y Avalúo, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Jefe encargado de Catastro y Avalúo atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no

se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Para realizar un avalúo de años anteriores se considerará los factores de la presente ordenanza con el valor base del suelo según la ordenanza del año correspondiente.

Dentro de las facultades del coordinador o quien hiciese de jefe de la coordinación de avalúos y catastros constan las actualizaciones de los valores por metro cuadrado, re avalúos de las propiedades, no obstante, se deja expresa constancia de que la competencia para emitir una resolución definitiva sobre la actualización, así como su implementación oficial en el sistema municipal, recae exclusivamente en la dirección de gestión territorial y de control municipal. Dicha atribución deriva directamente de las responsabilidades conferidas por el ordenamiento jurídico municipal y demás instrumentos normativos pertinentes, siendo el director de dicha dependencia el funcionario legalmente facultado para asumir las decisiones vinculantes en este ámbito, con base en el principio de responsabilidad administrativa establecida por la ley.

Artículo 42.- De las inspecciones. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Gestión Territorial por medio de la Unidad de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación. Estos casos se podrían extender si ameritan otro análisis.

TITULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 43.- De la coordinación interinstitucional. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Playas, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública, referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Playas, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad, emitido por la Unidad de Avalúos y Catastro del GADMC de Playas.
- Levantamiento Planimétrico de la propiedad, aprobado por Unidad de Avalúos y Catastro del GADMC de Playas.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Gestión Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales, que sirvan

como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Playas, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director(a) encargado de la Dirección de Gestión Territorial, los representantes legales del GADMC de Playas ejercerán las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivas.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección de Gestión Territorial y a la Dirección Financiera del GADMC de Playas un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- a) Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior, de los predios rurales;
- b) Particiones entre condóminos;
- c) Adjudicaciones por remate y otras causas;
- d) Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;
- e) Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director(a) encargado de la Dirección de Gestión Territorial en el GADMC de Playas.

3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Director(a) o Jefe Provincial del Registro Civil, deberá enviar al GADMC de Playas, un reporte de los ciudadanos de 65 años en adelante, que residiendo en la ciudad de Playas hayan fallecido en el mes anterior, esto en base al convenio de consulta, transferencia e Intercambio de información que se suscriba con la máxima autoridad de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación.

4. Los Directores Municipales y Gerentes de Empresas Municipales, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 44.- De la solicitud de trámites. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Gestión Territorial en el GADMC de Playas, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, historia de dominio actualizada emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no conste en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas

geocéntrico WGS84 UTM zona 17S, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Gestión Territorial en el GADMC de Playas.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados
- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección encargada del Urbanismo, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 45.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos. - Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 zona 17S y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del formato digital en un dispositivo de disco compacto o vía correo electrónico institucional del área responsable.

El levantamiento topográfico, será realizado y debidamente firmado por un profesional Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, con su respectiva copia de cédula de identificación y copia del registro del SENESCYT.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADMC Playas, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Gestión Territorial.

Artículo 46.- Certificaciones. - La Dirección Financiera y/o la Dirección de Gestión Territorial, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Gestión Territorial, a través de la Unidad de Avalúos y Catastro del GADMC de Playas, conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite.
- Tasas administrativas por cada predio con sus respectivos pagos de arancel correspondiente.
- Pago de impuesto predial del año en curso

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Gestión Territorial, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastro del GADMC de Playas, entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el GAD Municipal del Cantón Playas para el bienio 2026-2027.

Artículo 47.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera la titularidad de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia a cargo del Unidad de Avalúos y Catastro del GADMC de Playas, en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro, se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar historia de dominio actualizada, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas.

Artículo 48.- De la facultad de investigación y de sanción. - El Director(a) encargado de la Dirección de Gestión Territorial, solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa, dejen de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Playas, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Artículo 49.- Sanciones tributarias. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 50.- De la negativa de información o de datos falsos. - Los sujetos pasivos, que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director(a) Financiero, a petición del Director(a) encargado de la Dirección de Gestión Territorial, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La presente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027, entrará en vigencia a partir de su promulgación el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y/o pág. web Institucional.

SEGUNDA. - La Dirección de Gestión Territorial podrá realizar inspecciones a los predios y actualizar el valor del metro cuadrado del suelo y el metro cuadrado de construcción, considerando los indicadores generales de la ficha predial en el Artículo 15. Las actualizaciones que se realicen serán informadas periódicamente a la máxima autoridad.

TERCERA. -En estricta aplicación del principio de beneficio que rige a las Contribuciones Especiales de Mejoras, según el COOTAD, los valores a pagar por este concepto para el bienio 2026-2027 se mantendrán sin incremento alguno, siendo iguales a los del bienio 2024-2025 para todos aquellos sectores o barrios donde el GAD Municipal no haya ejecutado efectivamente proyectos de obra pública.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA. - A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan sin efecto la "Ordenanza Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de Los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Playas, bienio 2024-2025". Y cualquier otra que se oponga a su contenido.

Dado y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Playas, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**GILMAR GABRIEL
BALLADARES ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS



Firmado electrónicamente por:
**MARIANA ELIZABETH
MORENO AVILES**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Mariana Elizabeth Moreno Avilés
SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

CERTIFICO DE DISCUSIÓN: La infrascrita, certifica que la presente "ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027", fue conocida, debatida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, en dos debates en las sesiones en primer debate en Sesión Extraordinaria Nro. 012 de fecha 29/12/2025, y en segundo debate en Sesión Extraordinaria Nro. 13 de fecha 30/12/2025, respectivamente; y, suscrita por el Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza- Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas, el 30 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MARIANA ELIZABETH
MORENO AVILES**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Mariana Elizabeth Moreno Avilés
SECRETARIA GENERAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

ALCALDIA: De conformidad con lo establecido en los artículos 332 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027;** y dispongo su publicación a través de la gaceta oficial o dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación integral en el Registro Oficial.

Playas, el 30 de diciembre del 2025.



Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza
ALCALDE
GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS. - El Concejo Municipal del cantón Playas; proveyó y firmo el decreto que antecede el Abg. Gilmar Gabriel Balladares Espinoza-Alcalde del cantón Playas: “ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PLAYAS, BIENIO 2026-2027”, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

CERTIFICO. –



Abg. Mariana Elizabeth Moreno Avilés
SECRETARIA GENERAL
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS





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

MG/FA

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

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

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