EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 957 - 69 páginas
Quito, jueves 15 de enero de 2026

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2026 - 2027.

EI GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los

inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad 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", los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico"

Que, en este Estado de social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República establece que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.".* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los

instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD**,** en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *"Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo-referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."*

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multi-finalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la

conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Geo-referenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS indica que: Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Que, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: “Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

Que, el artículo 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda:“(…) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; expide la Norma Técnica para Formación,

Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y Su Valoración a través del Acuerdo Ministerial 017-20 que entró en vigencia el 12 de mayo de 2020.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2026 - 2027

CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026– 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón Atacames y bajo la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la Ley y la Legislación local.

***Art. 2.*- ÁMBITO DE APLICACIÓN. -** Esta ordenanza se aplicará en el cantón Atacames dentro de su circunscripción territorial conformada por las 4 parroquias rurales, dentro de sus cabeceras parroquiales, recintos, área rural y centros poblados, la cabecera cantonal con su área urbana y rural, señalada en la respectiva ordenanza de creación y delimitación.

La circunscripción territorial está conformada por suelo rural y suelo urbano, suelo delimitado como urbano consolidado, urbano no consolidado, urbano de protección cuya tenencia de los propietarios, sean poseedores de predios en Unipropiedad, predios declarados en propiedad horizontal, predios ubicados fuera de los límites urbanos constituidos como suelo rural de expansión urbana, rural de producción agrícola, ganadera, acuícola, turística, de explotación y rural de protección.

El uso y ocupación de la circunscripción territorial estará regulado por las Categorías de Ordenamiento Territorial cantonal, establecidas en la Estrategia Territorial Nacional, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) en el cantón Atacames.

***Art. 3.*- DEFINICIONES. -**

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor

constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria: a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y 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, de acuerdo con lo señalado en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien inmueble. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por lo general es directo y en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”

Bienes Nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a toda la Nación. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.
Bienes de los GAD- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público, constituidos como Patrimonio Municipal.

Bienes de Dominio Privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Bienes afectados al Servicio Público. - Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo que contiene definiciones y descripciones de los tipos de objetos geográficos, atributos del objeto geográfico, y asociaciones de objetos geográficos que ocurren en uno o más conjuntos de datos geográficos, junto con cualquier operación de objetos geográficos que se pueda aplicar.

Catastro Inmobiliario Multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Clave Catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

Código Único Eléctrico Nacional. - Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.

Componente Económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada GAD municipal o metropolitano.

Componente Físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente Jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente Temático. - Corresponde a información y bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus

competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Datos Básicos Catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos Cartográficos Catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Entidad Competente. - Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atacames.

Estudios de Mercado Inmobiliario. - Información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

Infraestructura de Datos Espaciales - IDE. - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Modelo de regresión. - Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

Observatorios de valores del mercado inmobiliario. - Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos a través de una determinación

equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del GAD municipal o metropolitano.

Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Polígono Catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Predio Matriz. - Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.

Predio PH. - Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Red GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

Red Nacional Geodésica del Ecuador - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad Técnica Catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada GAD municipal o metropolitano.

Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Vivienda. - Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas siempre que en el momento de la investigación no se utilice totalmente con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona Homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal donde las características de dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad u otras son similares dentro del sector y permite determinar la base del valor del suelo.

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

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

Art. *5. DE LA PROPIEDAD. –**Es* el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee la propiedad, aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea propietario o sea posesionario. Sin embargo, la posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. *6. JURISDICCION TERRITORIAL.*

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

Para el caso del territorio del cantón Atacames se tiene identificada la jurisdicción con los siguientes códigos:

Cabecera cantonal área urbana	50
Parroquia rural de La Unión	51
Parroquia rural de Súa	52
Parroquia rural de Tonchigüe	53
Parroquia rural de Tonsupa	54

b) CLAVE CATASTRAL

La codificación de la Clave Catastral se mantiene según se ha venido manejando en el bienio 2020 – 2021.

El código territorial local en el área urbana está compuesto por veinte y cinco dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, dos para PISO y tres para UNIDAD.

El código territorial local en el área rural está compuesto por veinte y cinco dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación del Polígono Catastral, tres para identificación del PREDIO; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla No.1 y Tabla No.2.

Tabla No. 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3

Tabla No. 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono Catastral	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3

Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) que sean foto identificables.

c) ADMINISTRACION DE LA CLAVE CATASTRAL.

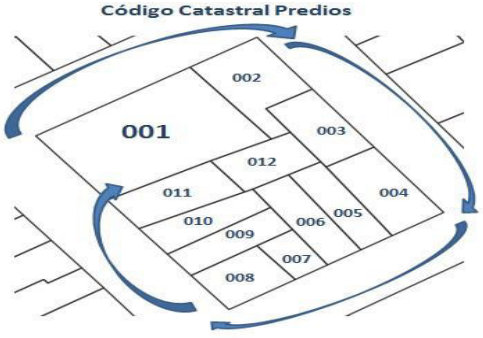
Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

a. La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
b. La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a:

unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;

c. Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
d. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves para asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;
e. Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
f. Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
g. En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser aprobado por el concejo municipal, previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal de Atacames;
h. Todas las instancias municipales que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;
i. En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Dirección de Avalúos y Catastro del GADMA;
j. Cuando no exista una codificación catastral definida para una o más unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de PH”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

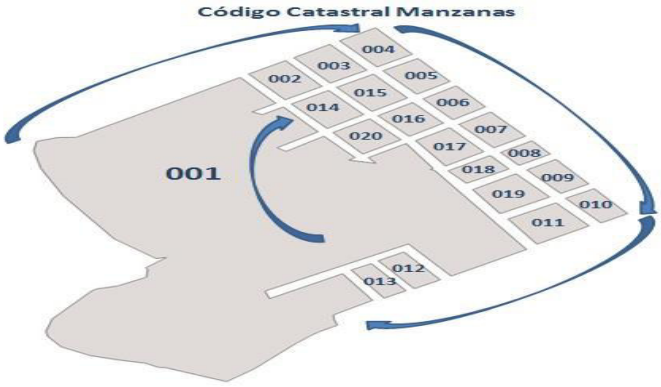
Ilustración 1: Codificación catastral para predios (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial. En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, "012".

Ilustración 2: Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

k. Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales.
   En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:
l. Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de "predio", siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.
m. La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera: Tres dígitos para la unidad que registra el predio PH, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad PH; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio PH.
n. En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en vertical", para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo.
o. En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en horizontal" la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes a piso.

p. Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz

d) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza.

Al no existir esta declaratoria de zona urbana, ni la definición del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal "Atacames" y las cabeceras parroquiales de: Tonsupa, Same, Súa, Tonchigüe y La Unión, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

Todas las Urbanizaciones y Fraccionamientos con fines de vivienda, ubicadas en sectores Rurales, aprobadas por el Concejo Cantonal mediante Ordenanzas, se constituyen en predios urbanos para efectos de los tributos.

e) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

1. Identificación del predio
2. Localización
3. Datos de la propiedad
4. Tenencia
5. Descripción del predio
6. Componente económico
7. Componente rural
8. Vías
9. Servicios
10. Uso del predio
11. Características de la construcción
12. Otros tipos de construcción
13. Vivienda censal

14. Croquis del predio
15. Observaciones generales
16. Integrantes de la actualización catastral

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal del Cantón Atacames se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a la Dirección de Avalúos y Catastros, encargada de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren protocolizado o registrado.

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser avaluados y constatarán en el Catastro Municipal, en 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 el campo, con el objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con las diferentes coberturas que conforman la cartografía catastral municipal y cartografía auxiliar:

a) Delimitación Político Administrativa que comprende el límite Cantonal y los límites parroquiales. (Fuente: Ministerio de Gobierno)
b) Cartografía base escala 1:5000 (Fuente: Instituto Geográfico Militar)
c) Elementos Catastrales: Zonas, Sectores, Polígonos, Manzanas, Predios, Pisos, Mejoras

Constituye información de apoyo a la contenida en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario la relacionada con el componente social (comportamiento urbano y rural) y ambiental (medio físico natural); cuando se requiera utilizar la información temática desde la base de datos catastral vigente deberá:

a. Vincular espacialmente la información temática a cada predio (por superposición o cercanía), sin embargo, es preciso tener precaución al momento de vincular a nivel predial la información temática, ya que ésta depende de su escala de trabajo para garantizar precisión e influencia sobre un predio en particular.

b. Registrar completamente y con los criterios de calidad mínimos la información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario ya que ésta servirá de insumo a las entidades generadoras de información del Componente Temático a fin de que puedan formar, actualizar y mantener sus respectivas bases de datos temáticas.
c. Estructurar una base cartográfica única que disponga del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y el Componente Temático a fin de que garantice el uso multifinalitario de la información y respalde sustancialmente la toma de decisiones sobre el territorio.
d. Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.

Art. 8.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Forman parte de la presente ordenanza:

a. El plano del valor del suelo tanto urbano como rural.
b. Los factores de aumento o reducción del avalúo de los terrenos por aspectos geométricos, topográficos, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, y otros.
c. La tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de los mismos.

Art. 9.- FUNDAMENTO DE LA ACTUALIZACIÓN Y DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.

a) Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar, mantener, y actualizar el registro catastral, en base a autorización administrativa o de concejo, según corresponda, establecer el avalúo de las edificaciones de los predios y lotes, de conformidad con los principios legales y técnicos que rige la materia, las normas de avalúos para las edificaciones y solares, el plano del valor base de la tierra que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva del impuesto a la propiedad. Fundamentado en SECCIÓN SEGUNDA de los PROCESOS SUSTANTIVOS del MODELO DE GESTIÒN ADMINISTRATIVA Y ESTRUCTURA ORGÁNICO FUNCIONAL del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, ORD.2017-03-08-#-57, siguiendo los respectivos procesos.
b) El municipio de Atacames, mantendrá actualizado en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, sea por resultado de consultoría, a petición de usuario o por iniciativa de la Dirección de avalúos y catastros en el caso de registrar construcciones que no consten en el catastro municipal. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en el COOTAD, véase Art.494.
c) La Dirección de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento de oficio o a petición interesada la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.
d) Para la realización del nuevo avalúo que implique aumentar o disminuir el valor unitario del metro cuadrado de suelo o construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

e) Cualquier cambio del avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.
f) La Dirección de Avalúos y Catastros le corresponde la verificación y comprobación de las bases imponibles y del impuesto predial.
g) A la Dirección Financiera, a través de su dependencia aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones en base a lo determinado al Código Tributario y Leyes expedidas para tal objeto.
h) A la Dirección Financiera a través de su dependencia le corresponde el cobro del impuesto mediante los mecanismos contemplados en la normativa existente.
i) A la Dirección Financiera le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos conforme a la normativa existente.
j) A la Dirección de Planificación 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. Luego, correrá traslado del trámite a la Dirección de Avalúos y Catastros para su actualización en el catastro, previa revisión de cumplimiento dentro del marco legal y ordenanzas vigentes.
k) Las demás direcciones, jefatura y empresas municipales también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que estén bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

CAPÍTULO II
CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES Y DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES

Art. 10.- Información básica cartográfica. - Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario. A partir de la cartografía básica con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral cantonal.
Deberá ser almacenada en un servidor dedicado a la información cartográfica del Municipio como entidad competente.
Art. 11. Cartografía Básica con fines catastrales. - Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).

Adicionalmente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, podrá considerar el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales (Escala 1:1000), definido por el Instituto Geográfico Militar que será utilizado para la formación y actualización del catastro urbano.

La exactitud posicional para cartografía básica es:

a. Planimétrica. - La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este parámetro no deberá superar:
Catastro Urbano: 0.33 metros; Catastro Rural: 2 metros

b. Altimétrica.- La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros). (ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014).

El componente altimétrico no será obligatorio para considerarse al momento del levantamiento de cartografía básica con fines catastrales, ni para los datos cartográficos catastrales, sin embargo, si es que el GADMA decide incluir este componente, deberá cumplir con las especificaciones posicionales previstas en el párrafo anterior.

Art. 12. Datos cartográficos catastrales. - Son los objetos geográficos mínimos que se deberán registrar en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Esta información deberá estructurarse de conformidad con la normativa vigente y se registrará en bases de datos integradas, que cuenten con su correspondiente componente espacial. Dentro de esta base de datos, los datos cartográficos catastrales deberán estar relacionados con los datos básicos catastrales y ser gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos administrado por el área de Sistemas y la Dirección de Avalúos y Catastro en el marco de sus competencias.
La exactitud posicional para los datos cartográficos catastrales se deberá evaluar a través del Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y deberá cumplir al menos con las siguientes tolerancias:
Catastro urbano: 0.33 metros en planimetría
Catastro rural: 2 metros en planimetría
No se considerará la exactitud posicional altimétrica para los Datos Cartográficos Catastrales.

Art. 13. Generadores y Consumidores de información cartográfica.- Los datos cartográficos catastrales, la cartografía básica catastral y la cartografía temática constituyen información geográfica indispensable para la administración del territorio en sus diferentes ámbitos y para la determinación de avalúos prediales, tasas y multas, y por tanto deben ser disponibles a las diferentes áreas técnicas del Municipio, asignando roles de edición a los generadores de información y de visualización a los consumidores de la misma. Son generadores de información cartográfica los siguientes:

Dirección de Avalúos y Catastro	Datos Cartográficos Catastrales
Dirección de Planificación	Líneas de Fábrica Permisos PUGS SIL
Dirección de Obras Públicas	Obras en ejecución Obras Ejecutadas Permisos de Construcción
Dirección de Medio Ambiente	Áreas Protegidas Áreas de Protección o Restricción Permisos, afectaciones o sanciones a predios
Dirección de Riesgos	Cartografía de Riesgos Permisos, afectaciones o sanciones a predios
Dirección de Turismo	Permisos, afectaciones o sanciones en predios
Bomberos	Permisos, afectaciones o sanciones en predios
Registro de la Propiedad	Datos de propiedad de los predios
Participación Ciudadana	Delimitación de la administración

Los generadores de información son responsables de mantener debidamente actualizados los datos cartográficos que les corresponde, los cuales deben estar debidamente georreferenciados y
Además de la información cartográfica que genera el Municipio a través de sus distintas Direcciones, le corresponde a la Dirección de Planificación el mantener un repositorio de Cartografía Temática de fuentes oficiales.

Art. 14. Especificaciones. - Los datos cartográficos catastrales deberán contemplar las siguientes especificaciones:

a. Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica descrita en esta norma.
b. Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.
c. De acuerdo a la exactitud posicional descrita en la presente norma, el catastro urbano deberá sujetarse a una escala de levantamiento 1:1000, mientras que el catastro rural deberá sujetarse a una escala de levantamiento 1:5000.
d. Los datos cartográficos catastrales deberán ser tipo polígono y respetar al menos las siguientes reglas topológicas: no deberán existir espacios vacíos entre predios adyacentes, y no deberán existir superposición entre predios.
e. Deberán estar geográficamente referidos al Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador, que está materializado por la REGME, la RENAGE o por la red geodésica que Ecuador adopte.
f. Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia deberán ser transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador).
g. Los datos cartográficos catastrales deberán proyectarse cartográficamente en la Zona UTM 17.
h. Las unidades territoriales deberán ser registradas en la Dirección de Avalúos y Catastro del GADMA, siguiendo el orden de prelación comenzando por:
   - Predios
   - Manzanas (urbano)
   - Polígonos (rural)
   - Sector
   - Zona

   La conformación de nuevas unidades territoriales descritas deberá ajustarse a los límites políticos administrativos oficiales, expedidos por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la República.
   En el caso rural, para generar un polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) cuando se disponga de una ortofotografía u ortoimagen satelital para escala 1:5000, o en su defecto, utilizando la cartografía básica oficial de mejor detalle que disponga el Instituto Geográfico Militar, generada hasta con 10 años de anterioridad a la fecha de formación o actualización del catastro.
   En el caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia antes referido.
i. Los trámites catastrales o de otra índole, que se relacionen con la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos básicos, catastrales o temáticos deberán motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados por parte del usuario a la

autoridad municipal correspondiente en formato digital, los cuales deberán cumplir con los componentes mínimos para la validación establecidos en el artículo 20 de la "Norma Técnica Para Formación, Actualización Y Mantenimiento Del Catastro Urbano Y Rural Y Su Valoración". Estos archivos deberán almacenarse en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento cartográfico y/o catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIL).

CAPÍTULO III
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 15. CONSIDERACIONES GENERALES. - La gestión del catastro inmobiliario multifinalitario, observará por parte de los respectivos GAD municipales y metropolitanos las siguientes consideraciones generales:

a) Los ingresos de predios nuevos deberán respetar la jurisdicción cantonal pertinente de acuerdo con el límite político administrativo determinado por la ley o por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la República.
b) Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurran dos o más limites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes deberán registrarse en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se utilizarán las claves catastrales que por su jurisdicción le correspondan a cada porción.
c) Los predios que no constan en el catastro deberán ser ingresados en el mismo, conforme a la información proporcionada por el propietario o posesionario (rural). En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el posesionario (rural).
d) Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales.

El Catastro Inmobiliario Multifinalitario deberá describir las construcciones al menos a nivel de bloque constructivo, adaptándose a la estructura prevista en los Anexos A y C de la presente norma.

Art. 16. CONSIDERACIONES PARTICULARES. - La gestión del catastro inmobiliario multifinalitario, observará por parte de los respectivos GAD municipales y metropolitanos las siguientes consideraciones particulares:

a) **Conflicto de linderos**. - Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de Avalúos y Catastros municipal deberá registrar el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.
b) **Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio**. - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá registrar en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.
c) **Predios municipales**. - A excepción de los bienes de uso público, se deberán registrar a nombre del GAD Municipal de Atacames, los inmuebles previstos en los Arts. 418 y 419

del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Estos incluyen los bienes mostrencos, mismos que deberán registrarse a nombre del GAD Municipal de Atacames una vez que se haya formalizado proceso administrativo pertinente efectuado por la autoridad municipal o metropolitana a fin de declararlo como mostrenco.

d) **Posesiones**. - En los predios que carezcan de título de propiedad, se registrará como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral, ya sea por acción directa del GADMA o a petición de usuario. En el caso de efectuarse procesos de actualización de posesionario sobre un determinado predio, sea que el predio este a nombre del GADMA o a nombre de un tercero, se deberá seguir un procedimiento de actualización de datos, en que se sustente de forma suficiente la ocupación de hasta 5 años antes del proceso de actualización y el concejo lo autorice. Sin embargo, para formalizar la adjudicación de dichos predios, se deberá seguir los procedimientos establecidos por la autoridad municipal y la autoridad agraria competente y en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por el GAD Municipal y las ordenanzas respectivas para el efecto.

e) **Comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena**. - Se deberá registrar a nombre de la respectiva comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena, que tenga título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad, y en caso de posesión a nombre de la organización legalmente reconocida.

f) **Reservas naturales nacionales**. - Los suelos de reservas naturales nacionales que formen parte del PANE, se deberán registrar a nombre de la autoridad ambiental nacional. En el caso de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al PANE y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con fecha anterior a la de promulgación oficial del área PANE en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios cuyos nombres consten en el documento legal y su manejo estará sujeto a los planes especiales dispuestos por la autoridad ambiental nacional.

g) **Propiedad horizontal. -** Se deberá registrar al menos de manera declarativa en la base de datos catastral, los predios PH conjuntamente con sus propietarios, sean personas naturales o jurídicas, que figuren en la escritura pública de propiedad horizontal, considerando las alícuotas definidas.

h) **Fraccionamiento**. - Se deberá formalizar el registro de nuevos predios resultado del trámite de fraccionamiento de predios en urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, divisiones, particiones legales o extralegales, siempre y cuando, previamente hayan sido aprobados técnicamente por la instancia municipal correspondiente en el marco de la normativa legal vigente para el uso y gestión del suelo cantonal.

i) **Integración o unificaciones de predios**. - Se deberá registrar en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada técnicamente por la instancia municipal o metropolitana correspondiente en el marco de la normativa específica para el uso y gestión del suelo cantonal.

j) **Registro de bienes inmuebles patrimoniales**. - Esta información deberá ser llenada en su respectivo campo únicamente a base del inventario patrimonial entregado a los GADM por la autoridad nacional patrimonial, o en su defecto, a partir de la calificación

especializada realizada por la dependencia municipal pertinente según los parámetros y criterios técnicos emitidos por la autoridad nacional patrimonial.

k) **Cambio de jurisdicción territorial**.- Cuando por orden legal, judicial o administrativa, se cambie un predio de una jurisdicción cantonal a otra, el predio se egresará de uno y se ingresará al catastro del municipio que corresponda.

l) **Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras**.- si durante el proceso de formación catastral o a petición de usuario, se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente, se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado por el GAD Municipal de Atacames; en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del concejo Municipal de Atacames.

Art. 17. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 18. – NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 del COOTAD y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado
c) A este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios por la Fanpage de la alcaldía, correo, prensa o medios de comunicación en los cuales el GADMA tenga pautaje, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo. (COOTAD Art. 496.).

Art. 19.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames.

Art. 20.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. **115 del Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO IV
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos Art. 503, Art. 510, Art. 520 y Art. 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por las Leyes, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.
Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos. Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año anterior.

Art. 23. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7 y Art.33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); **se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.**

Art. 24. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano y rural la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato

anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 25. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CRÉDITO. -Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 26. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 27. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 28. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 29. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 31.-. SUJETOS PASIVOS. -Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, 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 y áreas de expansión serán determinados por el Concejo Cantonal mediante ordenanza, previo informe de una comisión

especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del sector solicitante.

Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. -Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
2.- Impuestos adicionales en zonas de expansión urbana o de promoción inmediata.

Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. –

a.-) Valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; 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.

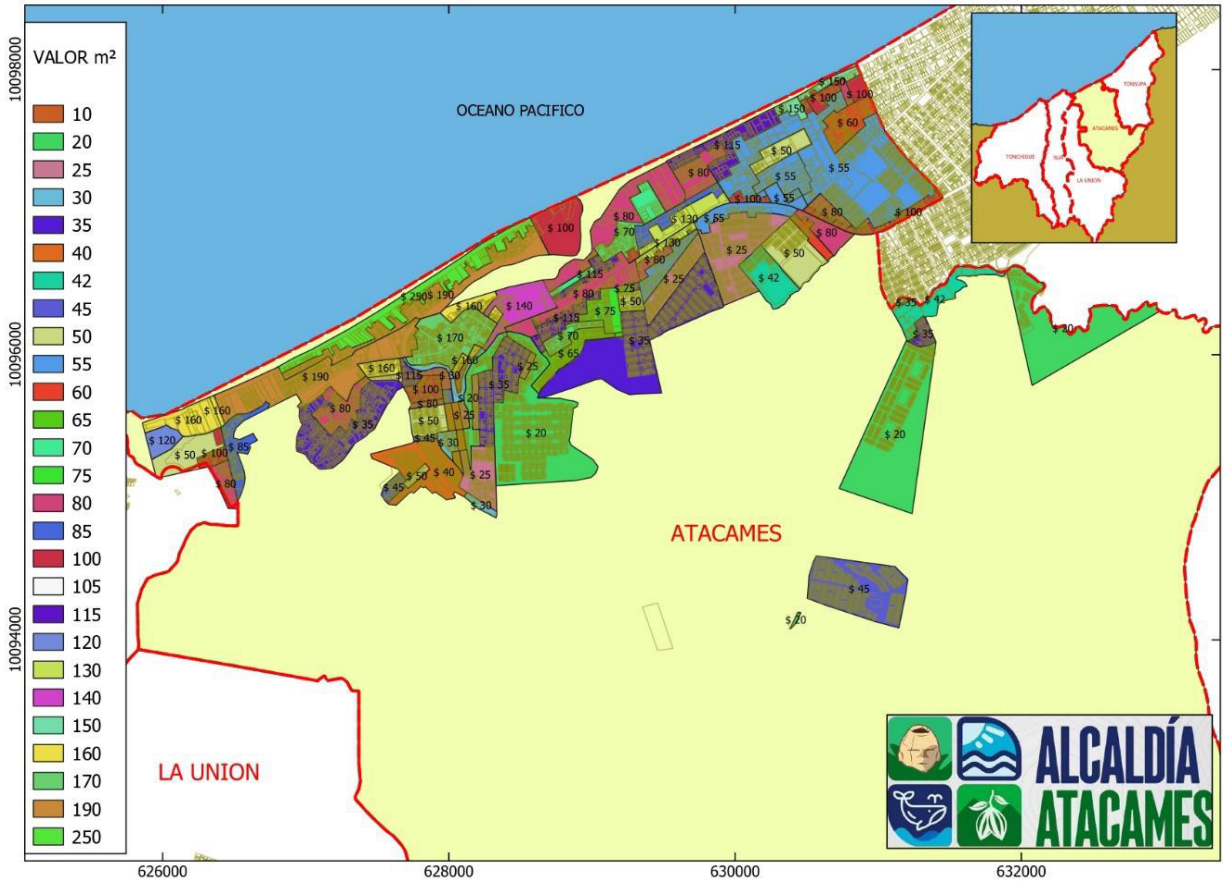
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

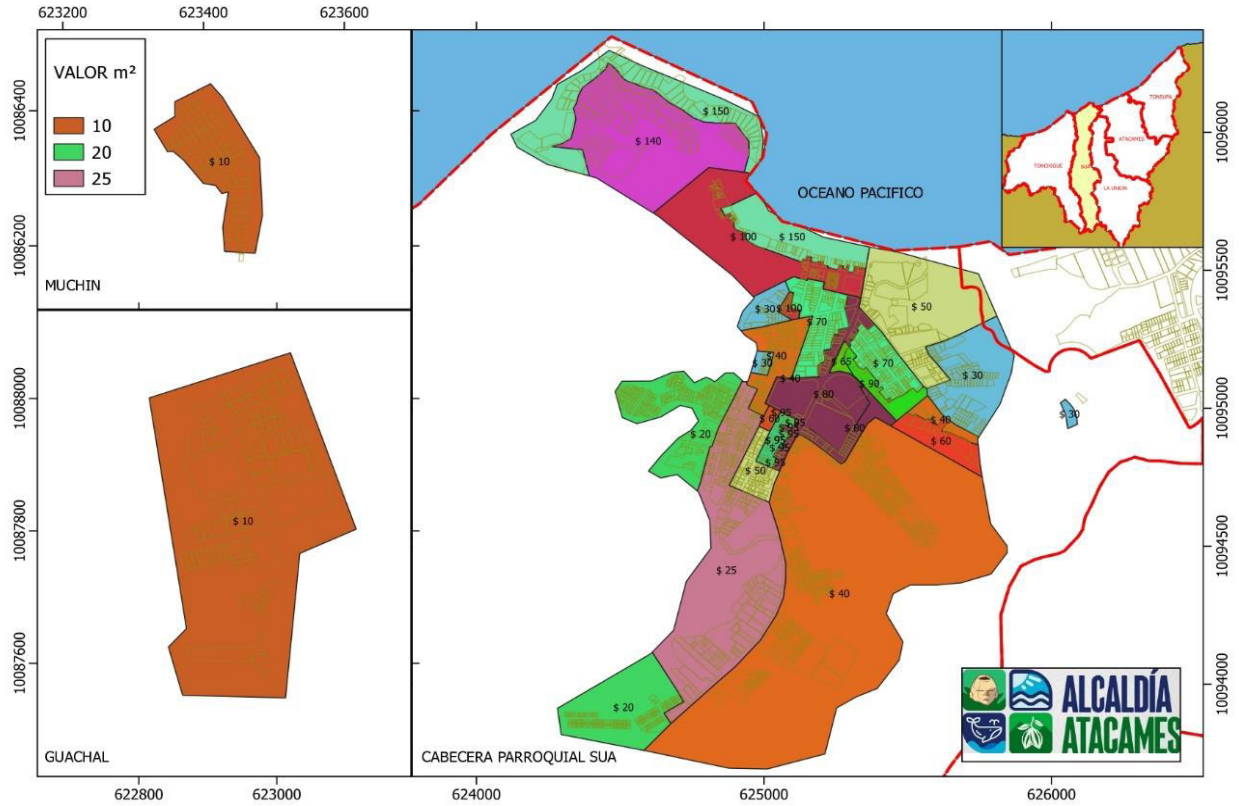
Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Conforme se lo expresa el Art.8, viñeta cuarta en adelante que dice: “La Dirección de Avalúos y Catastros queda facultada, para realizar en cualquier momento de oficio o a petición de la parte interesada la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio URBANO; Para la realización del nuevo avalúo que implique aumentar o disminuir el valor unitario del metro cuadrado de suelo o construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo; Cualquier cambio del avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales; La Dirección de Avalúos y Catastros le corresponde la verificación y comprobación de las bases imponibles, así como la determinación del impuesto predial.

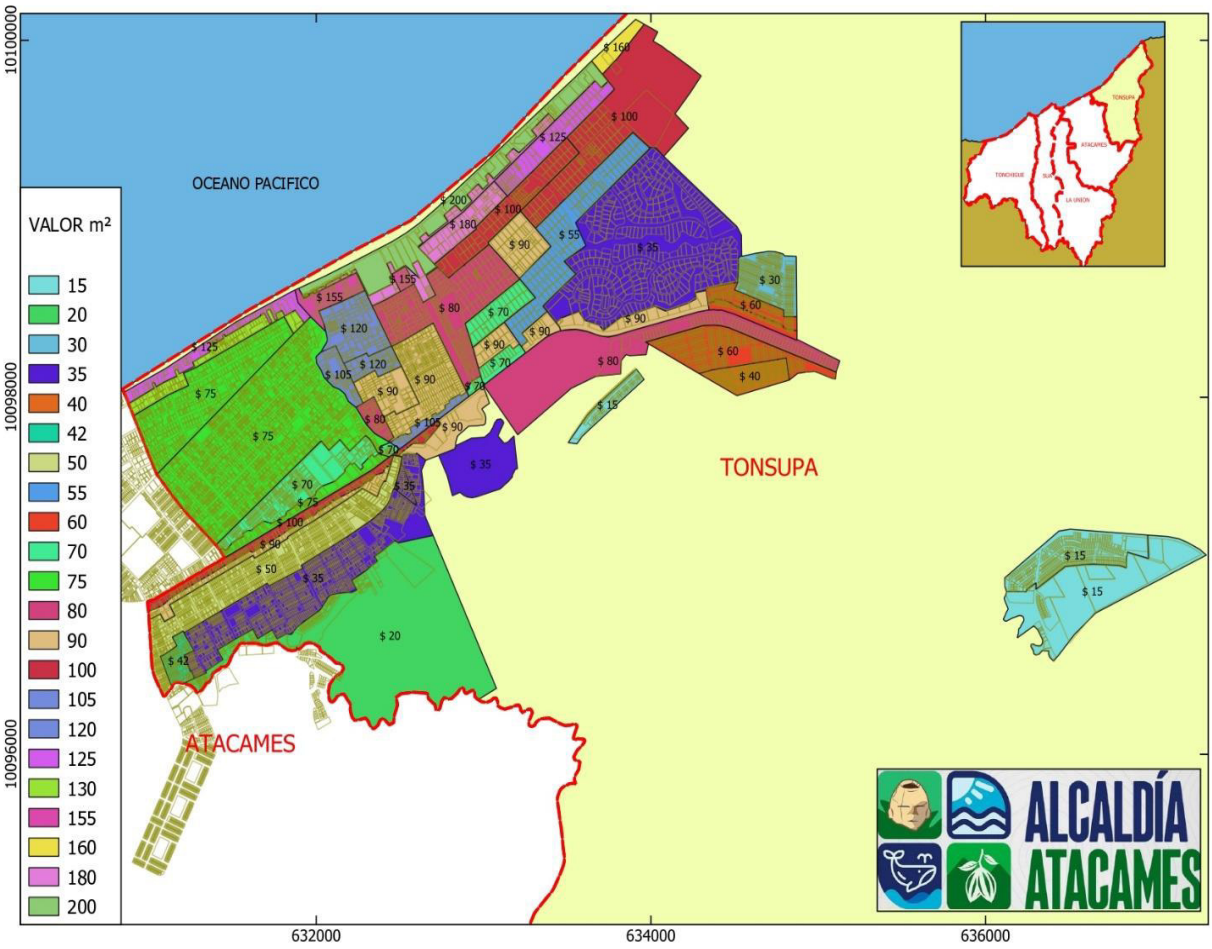
Los planos de las Zonas Homogéneas se incluyen a continuación:
PLANO DE VALORES DE LA PARRQUIA URBANA DE ATACAMES



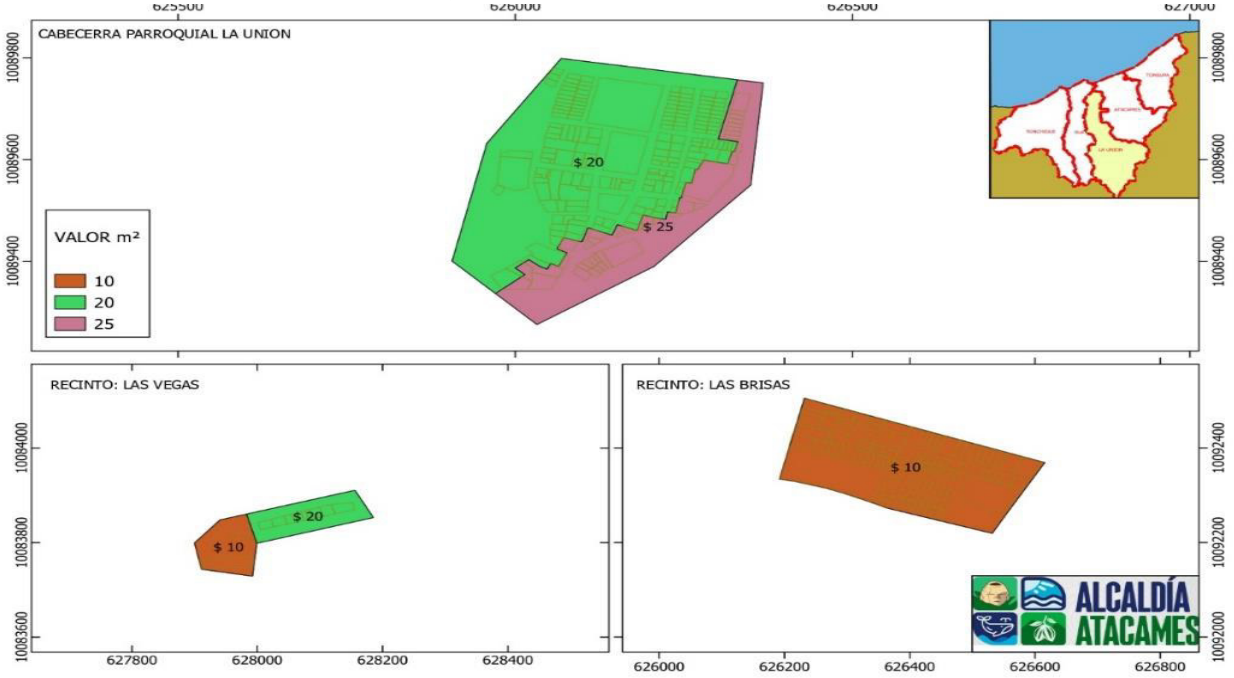
PLANO DE VALORES DE LA PARRQUIA URBANA DE SUA.



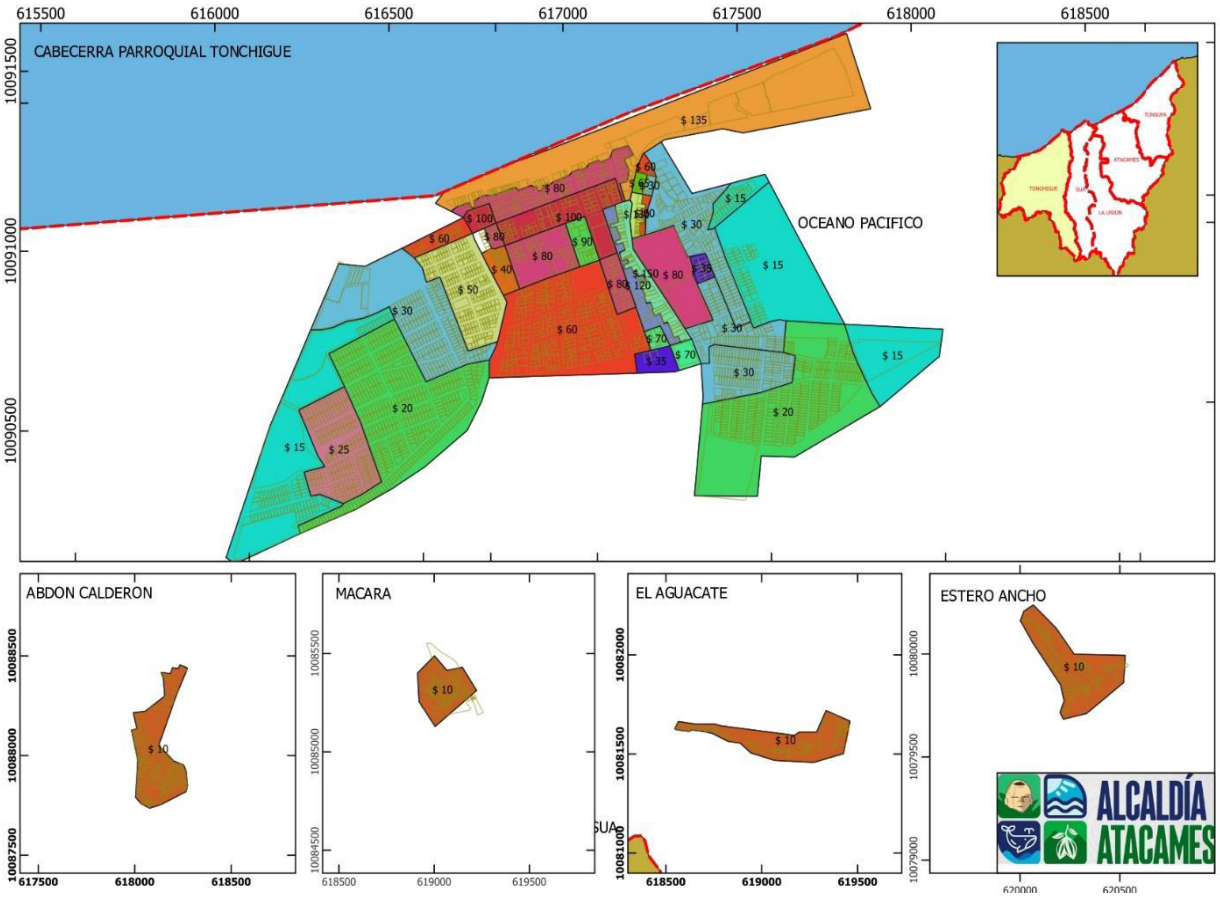
PLANO DE VALORES DE LA PARRQUIA URBANA DE TONSUPA.

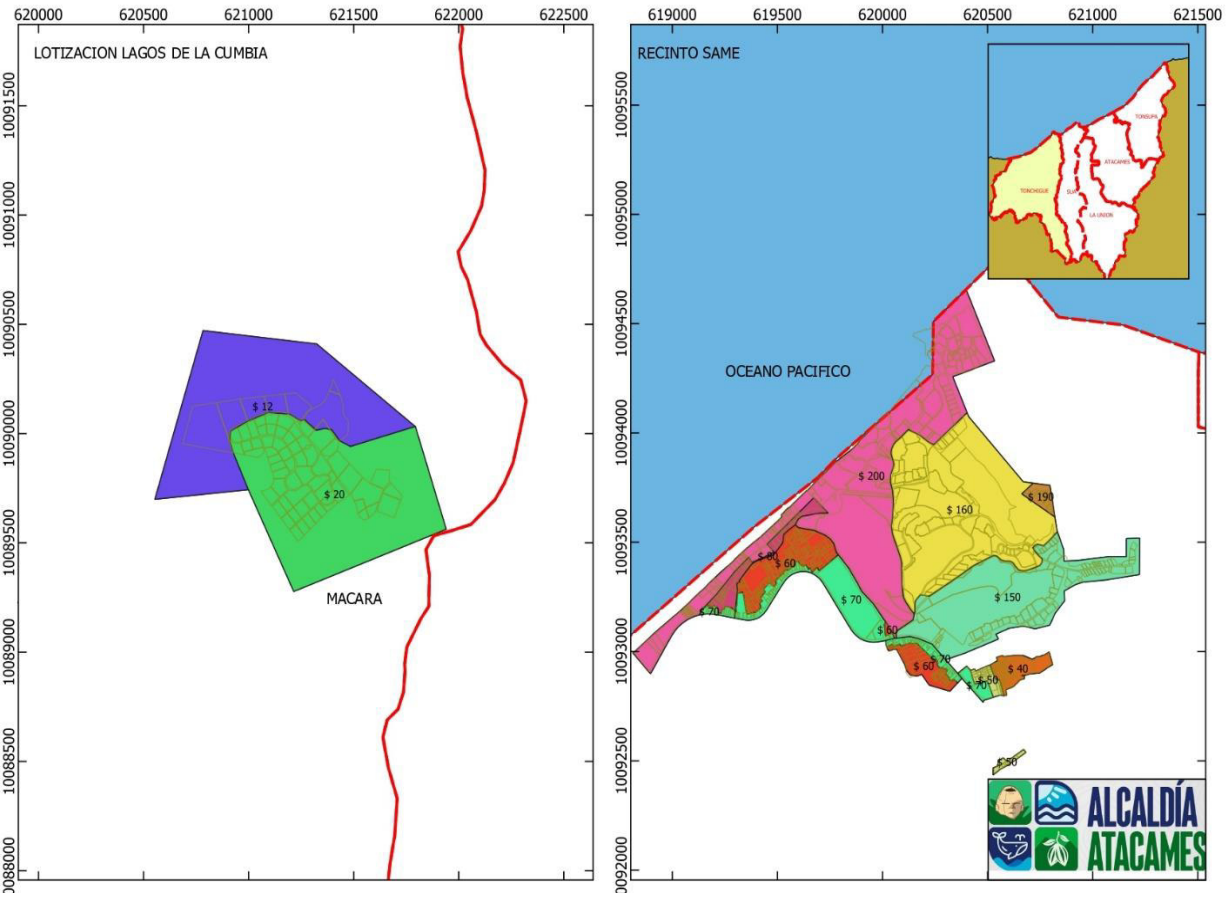


PLANO DE VALORES DE LA PARRQUIA URBANA DE LA UNION.



PLANO DE VALORES DE LA PARRQUIA URBANA DE TONCHIGUE.


CABECERRA PARROQUIAL TONCHIGUE
OCEANO PACIFICO
ABDON CALDERON
MACARA
EL AGUACATE
ESTERO ANCHO
ALCALDÍA ATACAMES


LOTIZACION LAGOS DE LA CUMBIA
MACARA
RECINTO SAME
OCEANO PACIFICO
ALCALDÍA ATACAMES

FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

1. Geométricos

1.1. Factor Frente (Ff).

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

1.1.1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$\mathbf{Ff} = \left(\frac{\mathrm{Fa}}{\mathrm{Ft}}\right)^{0,25}$

Ff = Factor frente
Fa = Frente del lote a avaluar
Ft = Frente del lote tipo
0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft<Fa< 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo

$$\text{F relativo} = \frac{f1 + f2 + f3 \ldots \ldots fn}{2}$$

Ff = Factor frente
f1 = Frente 1, 2,…..n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

2. Factor Fondo o Profundidad (Fp).

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Cálculo del fondo relativo

Fondo Relativo

$$Fr = \frac{S}{f}$$

Donde:

Fr = Fondo relativo
S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica
f = frente del predio a evaluar

- Cálculo del factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo

$$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa}\right)^{0,5}$$

Donde:

Fp = Factor fondo
Ft = Fondo del lote tipo
Fa = Fondo del lote a avaluar
0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo:**0.5 Ft<Fa< 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

3. Factor Tamaño (Fta).

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño con respecto al lote tipo, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 - 0,25 veces	1.15
0,26 - 0,5 veces	1.10
0,50 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño, se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión **0,8<Ft<1,2**

4. Factor de Pendiente (Fm).

El factor de modificación por la topografía del terreno, se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

5. Factor de servicios básicos e Infraestructura (Fsb).

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Recolección de Basura	Telefonía	Cobertura	Factor Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	XA	100%	1
	X	X	X	X		95%	0,97
	X	X	X			90%	0,94
	X	X				85%	0,9
	X					70%	0,86
	Sin servicios					60%	0,80

6. Factor de Titularidad – Formalización (Ft)

El derecho de propiedad constituye un factor importante para estimar el valor de un predio, debido a que si una propiedad está vinculada directamente a su posible titular se ofrecerá el máximo de garantías para ventas, hipotecas, etc. En el caso de que el derecho pleno de la propiedad no esté reconocido afectará disminuyendo el valor de la propiedad.

Factor de titularidad de la propiedad

Titularidad / Formalización	Factor
Con título	1
Sin título	0,97
Sin información	0,97

7. Factor de Accesibilidad (Fa)

Para este factor se debe identificar una vía principal de acceso. Los factores asignados para cada una de las vías de acceso al predio se detallan a continuación:

Factor individual de Accesibilidad al predio

Tipo de vía de acceso	Material	Categoría	Factor
1	Hormigón	Categoría 1	1,08
2	Asfalto	Categoría 2	1,07
3	Adoquín	Categoría 3	1,04
4	Empedrado	Categoría 4	1,02
5	Lastre	Categoría 5	1,01
6	Tierra	Categoría 6	0.98

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo a las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

Fc = Ff x Fp x Fta x Fm x Fsb x Ft x Fa

Donde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)
Ff = Factor frente
Fp = Factor fondo o profundidad
Fta = Factor tamaño o superficie
Fm = Factor pendiente
Fsb = Factor servicios básicos
Ft = Factor Titularidad
Fa = Factor de accesibilidad

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,85 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO

Las particularidades físicas de cada lote de acuerdo a su ubicación en la ciudad, 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 para la valoración individual del terreno (Vt), se considerarán (Vb) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

Vt= Vb x A x Fc
Vt = Valoración individual del terreno;
Vb = Valor unitario base por metro cuadrado que consta en el plano de valor de la tierra;
A = Área del lote a valorar;
Fc= Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en calculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

b.-) Método de Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivas como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

Construcciones Abiertas. - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

Adicionales Constructivos. - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición comc

lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.

3. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A.

CUBIERTA											
Policarbonato/ acrílico	Cerámica alto trafico / porcelánico	Teja vidriada	Tejuelo / Teja común	Teja industrial / asfáltica Lamina impermeabilizante		Gress cerámico	Stell panel	Zinc / Asbesto cemento	Cady / paja / palma	Plástico o polietileno	No tiene (solo losa)
7	**6**	**6**	**5**	**4**	**3**	**2**	**2**	**1**	**1**	**0**	**0**

PAREDES															
Hormigón arquitectónico	Piel de vidrio (laminado y reflectivo)	Hormigón armado prefabricado	Espacato/mármol/piedra importada	Alucuobon	Fachaleta/cerámica	Caña guadua o bambú	Madera tratada	Grafiado/estucado	Enlucido y pintado	Enlucido sin pintura	Sin enlucido son pintura	Steel panel	Madera ordinaria	Ladrillo / Bloque	mampostería sin enlucir	No tiene
8	**8**	**7**	**7**	**7**	**6**	**6**	**6**	**5**	**3**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**0**

PUERTA									
MDF	Madera maciza / Madera con vidrio	Madera con hierro	Hierro/ puerta enrollable	Vidrio / Aluminio y vidrio	Madera ordinaria	Malla galvanizada	Tol y vidrio	Caña / Malla	No tiene
3	3	3	2	1	1	1	1	0	0

MARCOS DE VENTANAS								VIDRIOS					
Madera tratada especial	Aluminio anodizado	Aluminio común natural	PVC	Madera lacada o pintada	Hierro/ ventana enrollable	Madera ordinaria	No tiene	Laminado polarizado reflectivo	Bronce color/ vitrales	Claro	Catedral	Malla	No tiene
6	**5**	**4**	**4**	**4**	**3**	**2**	**1**	**4**	**3**	**2**	**1**	**0**	**0**

1 a 6	Popular	6	**A**
7 a 10	Económica	10	**B**
11 a 18	Normal	18	**C**
19 a 22	Primera	22	**D**
23 a 28	Lujo y Especial	28	**E y F**

Categorías de la Construcción

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla No. B

4. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B
VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIA/ CATEGORIAS

		1-3 PISOS									
		A	B	C		D		E		F	
		UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS	HORMIGON ARMADO	148,00	274,00	438,00	463,00	577,00	620,00	747,00	815,00	805,00	879,00
	METALICO	156,00	269,00	412,00	436,00	621,00	668,00	775,00	846,00	833,00	910,00

	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	142,00	197,00	379,00	401,00	629,00	676,00	794,00	867,00		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	129,00	175,00	288,00	305,00	524,00	564,00	680,00	743,00	739,00	807,00
	MADERA	133,00	208,00	390,00	413,00	543,00	584,00	719,00	785,00		
	PIEDRA		193,00	278,00	294,00	509,00	547,00				
	CAÑA GUADUA	131,00	165,00	217,00	229,00						
	CERCHA PORTICADA			133,00	140,00	186,00	200,00	316,00	345,00		

		4-5 PISOS								
		B	C		D		E		F	
		UNI/ PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGON ARMADO	276,00	472,00	500,00	646,00	695,00	828,00	904,00	1132,00	1236,00
	METALICO	271,00	444,00	470,00	696,00	749,00	893,00	975,00	1172,00	1279,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	198,00	409,00	432,00	705,00	758,00	880,00	961,00		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	177,00	311,00	328,00	587,00	632,00	755,00	824,00	1039,00	1134,00
	MADERA									
	PIEDRA									
	CAÑA GUADUA									
	CERCHA PORTICADA									

		6-9 PISOS							
		C		D		E		F	
		UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS	HORMIGON ARMADO	445,00	471,00	669,00	720,00	972,00	1062,00	1167,00	1274,00
	METALICO	409,00	432,00	720,00	774,00	1040,00	1135,00	1196,00	1306,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)								

	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)								
	MADERA								
	PIEDRA								
	CAÑA GUADUA								
	CERCHA PORTICADA								

		> 10 PISOS							
		C		**D**		**E**		**F**	
		UNI	**PH**	**UNI**	**PH**	**UNI**	**PH**	**UNI**	**PH**
SISTEMAS ESTRUCTURALES	**HORMIGON ARMADO**	518,00	548,00	826,00	889,00	1194,00	1304,00	1453,00	1587,00
	METALICO	510,00	540,00	880,00	946,00	1218,00	1331,00	1495,00	1632,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)								
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)								
	MADERA								
	PIEDRA								
	CAÑA GUADUA								
	CERCHA PORTICADA								

5. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la tabla costo por m² de construcción propuesta.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

a. Factor uso constructivo. -Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva**. (Ver numeral 7)**

b. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.**(Ver numeral 8)**

c. Factor según la etapa de construcción. - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. **(Ver numeral 9)**

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C

USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS

CATEGORIA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRICOLA GANADERA	1	Invernadero, Caballeriza, Plantel Avícola.	0,45
	2	Establo, Sala de Ordeño, Granja Porcícola	
HABITACIONAL	3	Casa, Departamento	1,00
	4	Parqueadero Cubierto, Cuarto de Basura, Bodega, Garita, Guardianía, Balcón, Porche, Lavandería, Secadero Cubierto.	0,65
	5	Cuarto de Máquinas, Barbecue, Sala de Uso Múltiple, Vestidor.	1.37
SERVICIO PUBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTION	6	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficinas, Edificio de Oficinas, Bancos Financieras.	1,30
	7	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombeo de Agua, Baterías Sanitarias.	0,80
EDUCACION	8	Aula, Auditorio	1,05
	9	Centro Cultural	
SEGURIDAD	10	Retén Policial.	1,05
	11	Reclusorio, UVC, Estación de Bomberos.	
SALUD	12	Centro de Salud, Dispensario Médico,	1,15
	13	Hospital	
RELIGIOSO	14	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Convento.	1,12
SERVICIOS FUNERARIOS	15	Cementerio, Funeraria.	1,12
INDUSTRIAL	16	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave Industrial.	0,70
DEPORTIVO	17	Piscina cubierta, Escenario Deportivo Cubierto.	1,10
RECREATIVO	18	Sauna, Turco, Hidromasaje, Jacuzzi	0,70
HOSPEDAJE	19	Hostal, Motel	1,00
	20	Hostería, Hotel	

COMERCIO	21	Centro Comercial, Restaurantes, Multicentros	1,20
	22	Gasolinera.	1,30

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. Depreciación. - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln\ (Rs + (1 - Rs)\ (1 - De))$$

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla No.B).

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

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla No. E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos **De** y **Rs** se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. Determinación del Factor De. - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= % de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCS}{Vdu}\ x\ 100$$

Donde:

De = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:

TABLA D
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (X)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
X=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<X≤2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<X≤4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<X≤6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<X≤8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<X≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<X≤12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<X≤14	7,99	10,30	24,53	56,38
14<X≤16	9,29	11,57	25,70	57,00
16<X≤18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<X≤20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<X≤22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<X≤24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<X≤26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<X≤28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<X≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<X≤32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<X≤34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<X≤36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<X≤38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<X≤40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<X≤42	29,87	32,59	42,52	66,73
42<X≤44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<X≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<X≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<X≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<X≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<X≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<X≤56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<X≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<X≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<X≤62	50,22	51,47	59,23	76,40

62<X≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<X≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<X≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<X≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<X≤72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<X≤74	64,38	65,28	70,83	83,12
74<X≤76	66,88	67,71	72,87	84,30
76<X≤78	69,42	70,19	74,95	85,50
78<X≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<X≤82	74,62	75,26	79,21	87,97
82<X≤84	77,48	77,85	81,39	89,23
84<X≤86	79,98	80,48	83,60	90,51
86<X≤88	82,72	83,16	85,85	91,81
X>88	85,50	85,87	88,12	93,13

TABLA E
VIDA UTIL VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCION	VIDA UTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo- Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo- Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadua	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de Conservación: Se aplicarán los siguientes coeficientes:

TABLA F
TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE

MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

9. Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la siguiente tabla:

TABLA H
FACTOR DE CATEGORIA DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCION EN RELACION A SU ETAPA DE CONSTRUCCION

		A	B	C	D	E
		POPULAR	ECONOMICA	NORMAL	DE PRIMERA	DE LUJO
CODIGO	ETAPA DE CONSTRUCCION	FACTORES				
HORMIGON ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,504	0,519	0,318	0,305	0,325
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,848	0,590	0,608	0,390	0,441
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
METALICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,562	0,510	0,475	0,348	0,350
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,875	0,583	0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,590	0,426	0,373	0,356	0,356
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,769	0,526	0,490	0,434	0,465
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,547	0,412	0,354	0,291	0,254
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,745	0,524	0,509	0,358	0,380

3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,397	0,457	0,391	0,343	0,323
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,755	0,551	0,505	434,000	443,000
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA		0,466	0,449	0,395	
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)		0,567	0,61	0,492	
3.0	TERMINADA		1,000	1,000	1,000	
CAÑA GUADUA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA	0,384	0,375	0,368		
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,750	0,494	0,571		
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES + CIMENTACION + ESTRUCTURA			0,475	0,348	0,35
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)			0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA			1,000	1,000	1,000

CONSTRUCCIONES ABIERTAS

VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. **Áreas Abiertas. -** Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los siguientes valores unitarios:

TABLA J
USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES

Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDAD	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2019	
1	Piscina	m²	$ 375,12	$ 375,00
2	Cisterna	m²	$ 231,89	$ 231,00
3	Cancha de arcilla	m²	$ 37,24	$ 37,00
4	Cancha de césped sintético	m²	$ 51,17	$ 51,00

5	Cancha encementada	m²	$ 56,53	$ 56,00
6	Cancha engramada	m²	$ 27,64	$ 27,00
7	Escenario deportivo abierto	m²	$ 563,61	$ 563,00
8	Terraza con acabado	m²	$ 173,53	$ 173,00
9	Parqueadero con acabado	m²	$ 53,48	$ 53,00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m²	$ 223,99	$ 223,00
11	Fuente de agua- Espejo de agua	m²	$ 182,97	$ 182,00
12	Mirador	m²	$ 226,21	$ 226,00
13	Jardín- Patio de tierra	m²	$ 12,98	$ 12,00
14	Jardín- Patio de césped	m²	$ 15,24	$ 15,00
15	Jardín- Patio de adoquín	m²	$ 26,82	$ 26,00
16	Jardín- Patio de pavimento	m²	$ 35,38	$ 35,00
17	Jardín- Patio de hormigón armado	m²	$ 113,70	$ 113,00
18	Lavandería- Secadero	m²	$ 80,99	$ 80,00
19	Circulación vehicular cubierta	m²	$ 555,35	$ 555,00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos.	m²	$ 324,71	$ 324,00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla siguiente:

TABLA I
ESTADO DE CONSERVACION USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONTRUCTIVOS Y AREAS COMUNALES

ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla siguiente:

TABLA K
ADICIONALES CONTRUCTIVOS

Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2019	
1	Área verde comunal	m²	$ 15,40	$ 15,00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	$ 51.735,60	$ 51.735,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m²	$ 3,08	$ 3,00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m²	$ 45,17	$ 45,00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m²	$ 85,20	$ 85,00
6	Cerramiento de hierro	m²	$ 73,91	$ 73,00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m²	$ 124,21	$ 124,00
8	Cerramiento de piedra	m²	$ 43,11	$ 43,00
9	Cerramiento de adobe/ tapial	m²	$ 39,01	$ 39,00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m²	$ 51,33	$ 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m²	$ 25,66	$ 25,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m²	$ 60,56	$ 60,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m²	$ 32,85	$ 32,00
14	Circulación vehicular adoquín	m²	$ 32,85	$ 32,00
15	Circulación vehicular asfalto	m²	$ 23,61	$ 23,00
16	Circulación vehicular lastrada	m²	$ 13,34	$ 13,00
17	Cisterna de hormigón armado	m²	$ 228,91	$ 228,00
18	Talud	m³	$ 7,19	$ 7,00
19	Grada de estructura de hierro	m²	$ 120,10	$ 120,00
20	Grada de ladrillo	m²	$ 124,21	$ 124,00
21	Graderío	m²	$ 86,23	$ 86,00
22	Muro de gaviones	m³	$ 83,15	$ 83,00
23	Muro de hormigón	m³	$ 379,81	$ 379,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m³	$ 162,19	$ 162,00
25	Muro inclinado de piedra	m³	$ 90,33	$ 90,00
26	Pavimento resistente	m²	$ 46,19	$ 46,00
27	Pavimento simple	m²	$ 29,77	$ 29,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m²	$ 238,15	$ 238,00
29	Pozo tubería de alcantarillado	ml	$ 156,03	$ 156,00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	$ 30,80	$ 30,00

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla I.

TABLA I
ESTADO DE CONSERVACION USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS

ADICIONALES CONTRUCTIVOS Y AREAS COMUNALES

ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

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

Vccb = Sc x Au x Pcc

Donde:

Vccb = Avalúo de la construcción cubierta

Sc = Área de la construcción en m^2

Au = Valor unitario en USD/m^2 de construcción (Tabla No. B)

Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2. **Avalúo de las Construcciones Abiertas. -** Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

Vcab = Sa x AuH x Pca

Donde:

Vcab = Avalúo de la construcción abierta

Sa = Área de la construcción en m^2

AuH = Valor unitario en USD/m2 de construcción (Tabla J)

Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla I)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla H de la presente Ordenanza.

3. **Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. -**Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

Vadi = Val x N x Pcad

Donde:

Vadi = Avalúo del adicional constructivo

Val = Valor del adicional constructivo (Tabla K)

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

Pcad= Factor de corrección de abiertas/adicionales–especiales y áreas comunales (Tabla I)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

a. El valor del lote o solar
b. El valor de la construcción o construcciones, y
c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

Vt = As + Ac + Aadi

Donde:

Vt = Avalúo del predio urbano

As = Valor del terreno

Ac = Valor de la construcción (cubierta-abierta)

Aadi = Valor de los adicionales constructivos al predio

VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L
AREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES

Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2019

		MEDIDA		
1	Área verde/recreativa comunal descubierta.	m²	$ 15,37	$ 15,00
2	Jardines/retiros exteriores/patios.	m²	$ 12,00	$ 12,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra.	m²	$ 22,53	$ 22,00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress.	m²	$ 59,33	$ 59,00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón.	m²	$ 32,09	$ 32,00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín.	m²	$ 31,60	$ 31,00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto.	m²	$ 23,36	$ 23,00
8	Circulación vehicular descubierta de cerámica/gress.	m²	$ 59,27	$ 59,00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada.	m²	$ 12,71	$ 12,00
10	Circulación vehicular cubierta.	m²	$ 555,35	$ 555,00
11	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos.	m²	$ 324,71	$ 324,00
12	Terraza exterior de cerámica/gress/encementado.	m²	$ 324,71	$ 324,00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

Vphv = Ag + Aace + Aad

Donde:

Vphv = Avalúo del predio en propiedad horizontal

Ag = Valor del terreno (privado + terreno comunal)

Aace = Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)

Aad= Valor de los adicionales constructivos

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 34. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 35. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS. - Como lo cita el art. 507, el COOTAD, establece que: "*Se establece un recargo anual del dos por mil (2%o) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:*
a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
b) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco (25) remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, p**ara proceder a la eliminación de dicho impuesto, el contribuyente que no tenga más bienes en la circunscripción de Atacames, deberá solicitar por escrito a la dirección Financiera del GADMA, y esta a su vez solicitará informe correspondiente a la Dirección de Avalúos y Catastro, para su análisis y aprobación, siempre que no esté considerado en el MEMORANDO N°070-OP-GADMA-2024,** emitido por la dirección de O.O.P.P., referente a los sectores que cuentan con todos los servicios básicos según art. 507, 508 y 509 del COOTAD, literal "a" y que no se debe aplicar dicho impuesto son:

0806500101026	0806500105102	0806500105094	0806500102027
0806500201094	0806500105106	0806500101003	0806500104002
0806500110017	0806500105109	0806500102015	0806500102024
0806500104038	0806500105103	0806500102014	0806500102025
0806500110027	0806500105097	0806500201091	0806500104024
0806500110038	0806500105095	0806500201003	0806500104027
0806500110044	0806500105093	0806500104040	0806500104023
0806500104039	0806500105105	0806500101001	0806500105086
0806500102019	0806500105110	0806500101004	0806500104037
0806500101015	0806500105111	0806500101005	0806500101007
0806500105048	0806500105112	0806500101009	0806500104054
0806500105012	0806500105113	0806500101008	0806500105021
0806500201058	0806500106009	0806500105001	0806500102008
0806500105029	0806500106016	0806500101019	0806500107001
0806500201038	0806500105101	0806500101020	0806500105007
0806500112001	0806500106007	0806500101028	0806500105008
0806500112002	0806500106015	0806500101029	0806500105009
0806500112003	0806500106018	0806500101036	0806500105040
0806500112004	0806500105114	0806500101034	0806500105042
0806500112005	0806500106008	0806500101017	0806500105038
0806500112006	0806500106014	0806500101031	0806500105047
0806500112007	0806500107025	0806500101032	0806500105055

0806500112008	0806500107030	0806500101033	0806500112053
0806500112009	0806500107023	0806500101037	0806500112056
0806500112010	0806500107094	0806500101050	0806500112055
0806500112011	0806500106005	0806500101052	0806500105085
0806500112012	0806500107072	0806500101049	0806500105091
0806500112013	0806500107073	0806500101053	0806500105099
0806500112014	0806500107074	0806500101054	0806500101002
0806500112015	0806500110012	0806500104030	0806500106002
0806500110004	0806500110002	0806500101055	0806500105509
0806500112016	0806500110003	0806500101056	0806500106003
0806500112017	0806500110006	0806500101058	0806500106006
0806500112018	0806500110001	0806500102007	0806500104057
0806500112019	0806500110005	0806500102018	0806500106019
0806500112020	0806500110015	0806500102020	0806500106026
0806500112021	0806500110019	0806500102023	0806500106021
0806500112022	0806500110022	0806500102031	0806500106024
0806500112023	0806500110023	0806500102032	0806500106023
0806500102026	0806500110014	0806500102035	0806500106028
0806500112024	0806500110016	0806500102028	0806500107020
0806500112025	0806500110018	0806500102034	0806500110007
0806500112026	0806500110035	0806500102041	0806500106004
0806500112033	0806500110032	0806500102043	0806500110008
0806500112027	0806500110033	0806500102044	0806500107053
0806500112028	0806500110034	0806500104006	0806500110010
0806500112030	0806500110048	0806500104008	0806500110011
0806500112031	0806500110050	0806500104011	0806500110024
0806500112032	0806500110026	0806500104005	0806500110043
0806500112034	0806500110021	0806500104009	0806500110040
0806500112035	0806500110047	0806500104003	0806500110039
0806500112036	0806500110013	0806500202017	0806500110025
0806500112037	0806500110049	0806500104013	0806500110042
0806500112038	0806500110046	0806500104029	0806500102005
0806500112039	0806500110029	0806500104017	0806500101006
0806500112042	0806500102030	0806500104018	0806500107027
0806500201010	0806500201028	0806500104022	0806500104055
0806500201011	0806500201001	0806500104019	0806500104001
0806500201012	0806500201002	0806500104021	0806500104045
0806500201025	0806500201005	0806500104015	0806500101039
0806500201008	0806500201004	0806500104028	0806500107021
0806500201006	0806500201039	0806500104031	0806500104007
0806500112043	0806500201037	0806500104035	0806500104063
0806500112044	0806500201044	0806500104034	0806500104067
0806500201035	0806500201057	0806500104036	0806500104068
0806500201041	0806500202019	0806500104041	0806500104066
0806500201036	0806500201059	0806500104042	0806500104062
0806500112045	0806500202002	0806500104043	0806500104014

0806500201029	0806500202001	0806500104056	0806500106017
0806500201040	0806500105090	0806500104053	0806500101023
0806500201045	0806500202020	0806500104059	0806500101030
0806500112046	0806500102001	0806500104060	0806500104020
0806500112047	0806500104025	0806500104061	0806500105062
0806500201034	0806500102042	0806500104064	0806500104070
0806500201046	0806500107015	0806500104052	0806500104010
0806500201030	0806500110070	0806500104044	0806500102013
0806500112048	0806500106010	0806500104051	0806500110031
0806500201047	0806500110065	0806500105006	0806500105051
0806500112049	0806500110064	0806500105010	0806500101011
0806500112052	0806500105096	0806500105011	0806500201031
0806500112051	0806500101014	0806500105014	0806500105098
0806500201048	0806500101013	0806500105003	0806500110030
0806500201049	0806500101024	0806500105005	0806500105020
0806500201051	0806500101018	0806500105024	0806500102011
0806500201054	0806500110069	0806500105013	0806500104033
0806500201056	0806500110066	0806500105049	0806500112054
0806500201053	0806500110067	0806500105004	0806500104016
0806500112041	0806500101027	0806500105026	0806500201009
0806500201060	0806500101021	0806500105025	0806500101016
0806500112050	0806500101035	0806500105016	0806500201050
0806500201055	0806500102003	0806500105027	0806500105107
0806500201093	0806500101040	0806500105043	0806500101010
0806500201095	0806500101042	0806500105052	0806500101022
0806500201096	0806500101051	0806500105058	0806500101048
0806500112029	0806500104026	0806500105046	0806500201007
0806500201092	0806500102004	0806500105028	0806500106025
0806500112040	0806500102006	0806500105061	0806500106020
0806500202021	0806500110051	0806500105092	0806500110068
0806500202016	0806500102010	0806500105088	0806500102002
0806500105030	0806500102021	0806500105089	0806500105035
0806500104065	0806500102016	0806500105063	0806500104004
0806500110052	0806500104012	0806500105087	0806500105018
0806500110009	0806500102012	0806500105104	0806500102009
0806500201098	0806500102017	0806500105108	0806500105015
0806500104058	0806500102022	0806500105100	0806500101038
			0806500105023

Art. 36. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante la presente ordenanza.

Art. *37.* - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará una tarifa variable calculada sobre el valor de la propiedad, conforme a la siguiente tabla:

RANGO DE INCIO	RANGO DE FINAL	TARIFA
0,00	20.000,00	**0,001050**
20.001,00	60.000,00	**0,001150**
60.001,00	100.000,00	**0,001250**
100.001,00	150.000,00	**0,001350**
150.001,00	200.000,00	**0,001450**
200.001,00	250.000,00	**0,001550**
250.001,00	300.000,00	**0,001650**
300.001,00	350.000,00	**0,001750**
350.001,00	400.000,00	**0,001850**
400.001,00	500.000,00	**0,001950**
500.001,00	600.000,00	**0,002050**
600.001,00	700.000,00	**0,002150**
700.001,00	800.000,00	**0,002250**
800.001,00	900.000,00	**0,002350**
900.001,00	1.000.000,00	**0,002450**
1.000.001,00	9.999.999.999,00	**0,002550**

Art. 38. - EXENCION DE IMPUESTO URBANO. - Como lo cita, el CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD), mismo que en art. 509, establece lo siguiente: "*Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*
a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; …"; dicha exención aplicará solo para los predios Urbanos (NO RURALES, NI DE PROPIEDAD HORIZONTAL).

Para proceder a la exoneración de dicho impuesto, el contribuyente deberá solicitar por escrito a la dirección Financiera del GADMA, y esta su vez solicitará informe correspondiente a la dirección de Avalúos y Catastro, para su análisis y aprobación.

Art. *39.* - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. *40.* - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
Art. *41.* - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL- La actualización en catastro de la Propiedad horizontal, por aprobación para su creación, ingreso, o de cualquier

modificación, deberá regirse lo que establece el COOTAD, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, la Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal y las respectivas ordenanzas.

CAPITULO VI
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 42.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 43.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Art. 44.- SUJETOS ACTIVOS. - El sujeto activo de los impuestos señalados en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames.

Art. 45.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del Cantón.

Art. 46.- 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:

1. Identificación del predio
2. Localización
3. Datos de la propiedad
4. Tenencia
5. Descripción del predio
6. Componente económico
7. Componente rural
8. Vías
9. Servicios
10. Uso del predio
11. Características de la construcción
12. Otros tipos de construcción
13. Vivienda censal
14. Croquis del predio
15. Observaciones generales

16. Integrantes de la actualización catastral

***Art.* 47. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario del suelo, determinado por un proceso de comparación con ventas de predios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio.
b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hallan desarrollado con carácter permanente sobre el predio, calculado sobre el método de reposición, y
c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que será avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada en forma proporcional a la vida útil.

Para la determinación del valor del predio es necesaria la evaluación del mismo de manera individual; para dicho objetivo es necesario que el predio se encuentre ubicado en la zona homogénea de valor a la que corresponde y a continuación se procede a calcular su valor individual mediante su superficie y la aplicación de diferentes factores que le beneficiarán o afectaran el valor del mismo.

Para determinar el avalúo individual del predio rural se tomará en cuenta 3 factores:

a. El valor del lote, terreno o solar.
b. El valor de la construcción o construcciones
c. El valor de las mejoras adheridas

$$\boldsymbol{Vp} = Avalúo\ predial\ individual$$
$$\boldsymbol{Vp} = Vt + Vc + Vma$$

Donde:

$$\boldsymbol{V}t = Valor\ del\ terreno$$
$$\boldsymbol{V}c = Valor\ de\ la\ construcción$$
$$\boldsymbol{Vma} = Valor\ de\ las\ mejoras\ adheridas$$

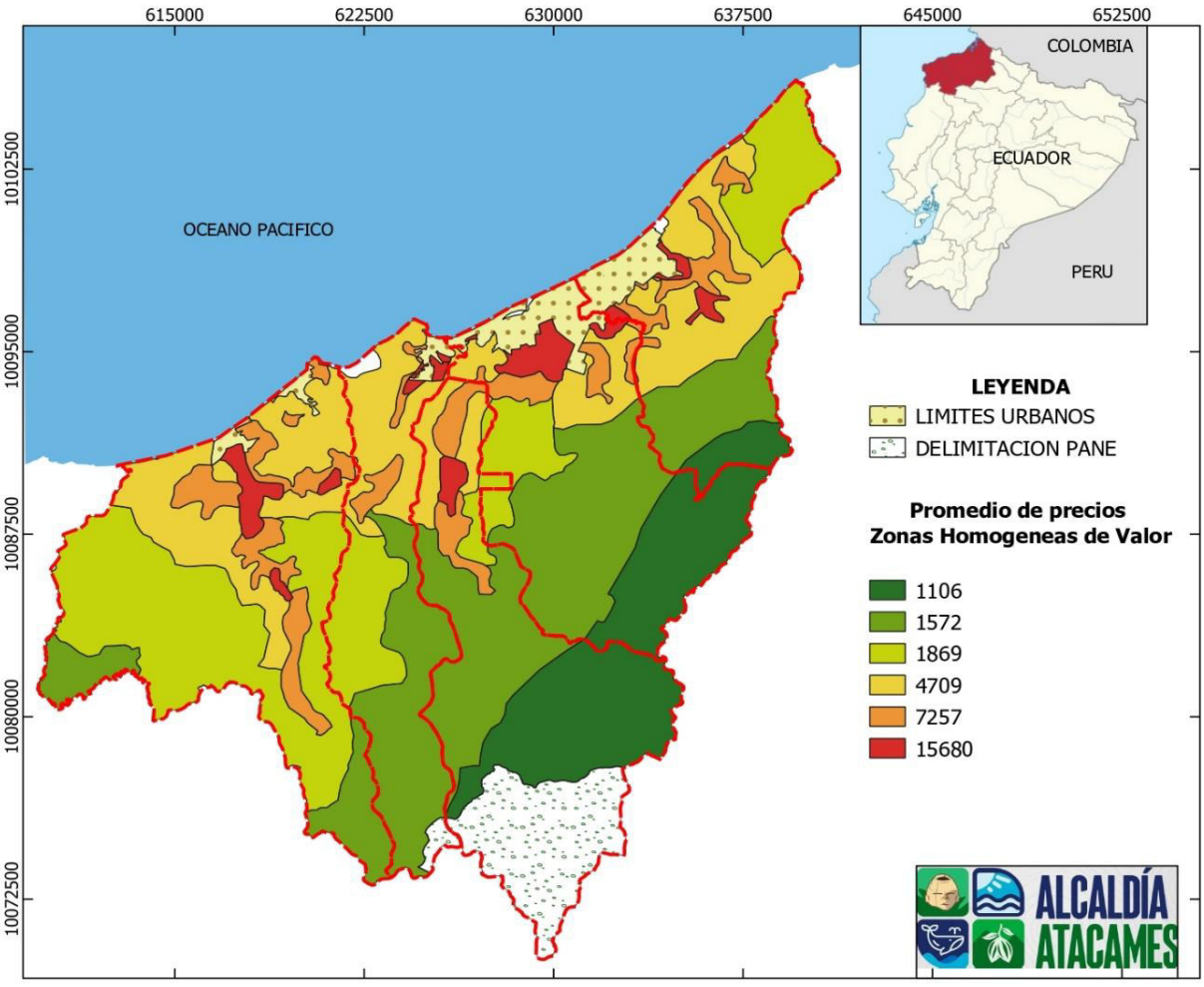
a.-) Valor de terrenos. -

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, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento del valor de la tierra por hectárea y por polígono. Sobre los cuales se realiza la

investigación de **precios de venta de las parcelas o predios, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para elaborar el Plano de Valor de la Tierra**; sobre el valor base por hectárea y por polígono.

Conforme se lo expresa el Art.8, viñeta cuarta en adelante que dice: "La Dirección de Avalúos y Catastros queda facultada, para realizar en cualquier momento de oficio o a petición de la parte interesada la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio RURAL; Para la realización del nuevo avalúo que implique aumentar o disminuir el valor unitario del metro cuadrado de suelo o construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo; Cualquier cambio del avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales; La Dirección de Avalúos y Catastros le corresponde la verificación y comprobación de las bases imponibles, así como la determinación del impuesto predial.



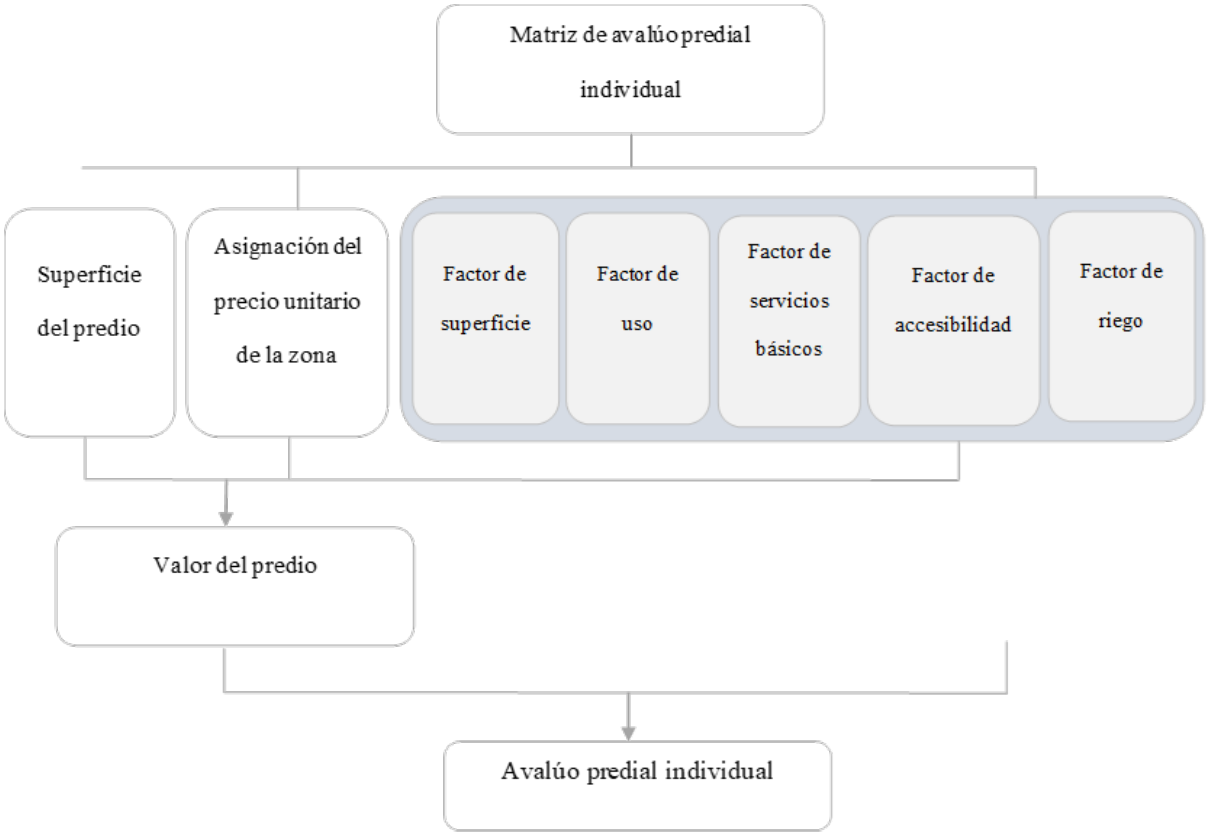
El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno.

Factores de homogeneización. -

Se emplearán factores de corrección acorde a las características específicas y la estructura rural de las parroquias del Cantón Atacames.
Los factores que se indican a continuación tendrán influencia en el valor individual del predio puesto que aumentarán o reducirán el valor del terreno tomando en cuenta los diferentes aspectos que posee cada uno.

- $\boldsymbol{Fs} = Factor\ de\ superficie$
- $\boldsymbol{Fu} = Factor\ de\ uso$
- $\boldsymbol{Fb} = Factor\ de\ servicios\ básicos$
- $\boldsymbol{Fa} = Factor\ de\ accesibilidad$
- $\boldsymbol{Fr} = Factor\ de\ riego$
- $\boldsymbol{Fp} = Factor\ pendiente$
- ***Ft***=*Factor de titularidad-Formalización*

El factor de homogeneización total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 2,10 del valor base.



1. Factor pendiente (Fp)

El factor aplica para la clase de pendiente predominante del predio, es decir la clase que ocupe la mayor superficie del predio. Si hay dos clases predominantes que ocupan la superficie del predio se dará preferencia a la que tenga el factor más cercano a 1.

Clase	Rango (% de pendiente)	Factor
Pendiente débil o suave	0 - 12	1
Pendiente moderada	12 - 25	0.98
Pendiente fuerte	25 - 50	0.95
Pendiente muy fuerte	50 - 70	0.90
Pendiente abrupta	>70	0.85

2. Factor de Superficie (Fs)

Cuando se habla de avalúo del predio a nivel comercial los valores se cotizan con valores más elevados a medida que la superficie de los predios disminuye. Para la determinación de este factor de valoración del predio individual se analiza la cabida real o superficie determinada en el barrido predial, la misma que por su diversidad de posibles valores se agrupa en 9 categorías, a las cuales se les asigna un factor por cada rango de superficies. En predios mayores a una hectárea se aplicará una clasificación correspondiente a la quinta parte de una población estadística ordenada de menor a mayor en alguna característica de esta, es decir quintiles.

Factor individual de Tamaño del predio

Rango de tamaño por ha	Categoría	Factor
0 – 0,05	Categoría 1	6
0,05 – 0,1	Categoría 2	4
0,1 – 0,5	Categoría 3	2.1
0,5 – 1	Categoría 4	1.7
1,1 – 3	Categoría 5	1.2
3,1 – 10	Categoría 6	1
10,1 – 40	Categoría 7	0.95
40,1 – 165	Categoría 8	0,90
165,1 – 694	Categoría 9	0,80

3. Factor de Uso del Predio (Fu)

Este factor se asigna acorde a las actividades realizadas en el predio, el recurso productivo o el estado en el que se encuentre dicho predio al momento del levantamiento predial como se detalla a continuación:

Factor individual de Uso del Predio

Tipo Uso ID	Descripción	Categoría	Factor
1	Agrícola	Categoría 1	1,10
2	Pecuario	Categoría 2	1,10
3	Forestal	Categoría 3	0.9
4	Ecoturismo	Categoría 4	1,15
5	Conservación	Categoría 5	0,90
6	Recreacional	Categoría 6	1
7	Bioacuático	Categoría 7	1,04

Tipo Uso ID	Descripción	Categoría	Factor
8	Educacional	Categoría 8	1
9	Religioso	Categoría 9	1
10	Salud	Categoría 10	1
11	Industrial	Categoría 11	2
12	Agroindustrial	Categoría 12	1,6
13	Ganadero industrial	Categoría 13	2.2
14	Habitacional	Categoría 14	1,1
15	Sin uso	Categoría 15	1

4. Factor de Servicios básicos (Fb)

No solo se tomará en cuenta los servicios con los que cuente un predio sino también a los que haya posibilidad de acceso, es decir si el predio no cuenta con servicio de energía eléctrica, pero existen redes en un rango de distancia al que pueda acceder se considerará que el predio si dispone de energía eléctrica. El rango de distancia para la disponibilidad de servicios será de 200 metros. Ya que existe la posibilidad de que los predios no cuenten con ningún servicio, así como que cuenten con más de uno el factor de servicios será la multiplicación de cada uno de los factores individuales. La tabla de valores se detalla a continuación.

Factor individual de Servicios básicos

Tipo de servicio básico	Descripción	Factor
1	Agua Potable	1,05
2	Agua Entubada	1,02
3	Agua de tanquero	1,01
4	Agua Pozo	1,01
5	Energía eléctrica	1,08
6	Alcantarillado	1,06
7	Telefonía fija	1,01
8	Telefonía móvil	1,03
9	Internet	1,04
10	Recolección de basura	1,01

5. Factor Accesibilidad al predio (Fa)

La accesibilidad determina la integración que tiene el predio a los diferentes sectores y el grado de movilización que implica. Para este factor se debe identificar la vía principal de acceso ya sea terrestre, fluvial o aérea. Los factores asignados para cada una de las vías de acceso al predio se detallan a continuación:

Factor individual de Accesibilidad al predio

Tipo de vía de acceso	Descripción	Categoría	Factor
1	Pavimentada mayor a 5,5	Categoría 1	1,10
2	Pavimentada de 2,5 a 5,5	Categoría 2	1,09

Tipo de vía de acceso	Descripción	Categoría	Factor
3	Afirmada mayor a 5,5	Categoría 3	1,08
4	Afirmada de 2,5 a 5,5	Categoría 4	1,07
5	Camino de verano	Categoría 5	1,05
6	Camino de herradura	Categoría 6	1,04
7	Sendero	Categoría 7	1,03
8	Fluvial o marítima	Categoría 8	1,01

6. Factor de Riego (Fr)

La disponibilidad de riego ya sea mediante pozos, canales, reservorios, etc. que se emplea para regar cultivos, constituye un factor determinante en el valor del predio rural. La asignación de los factores se realiza en función de si el predio atraviesa un canal de riego, acequia, o cualquier obra que transporte agua. Para esta sección habrá 2 posibilidades que tenga o no acceso. Si se tiene acceso se deberá considerar si el riego es ocasional o permanente. Los factores se detallan a continuación.

Factor individual de Riego

Tipo de riego	Descripción	Categoría	Factor
1	No tiene acceso	Categoría 1	1
2	Ocasional	Categoría 2	1,05
3	Permanente	Categoría 3	1,10

7. Factor de Titularidad – Formalización (Ft)

El derecho de propiedad constituye un factor importante para estimar el valor de un predio, debido a que si una propiedad está vinculada directamente a su posible titular se ofrecerá el máximo de garantías para ventas, hipotecas, etc. En el caso de que el derecho pleno de la propiedad no esté reconocido afectará disminuyendo el valor de la propiedad.

Factor de titularidad de la propiedad

Titularidad / Formalización	Factor
Con título	1
Sin título	0,95
Sin información	0,95

8. Valoración individual del terreno

Para el cálculo del avalúo del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

$$\boldsymbol{Vt} = Sp * Pz * F$$

Donde:

- $\boldsymbol{Sp} = Superficie\ del\ predio$
- $\boldsymbol{Pz} = Precio\ unitario\ de\ la\ zona$
- $\boldsymbol{F} = Factor\ de\ homogeneización$

$$\boldsymbol{F} = Fs * Fu * Fb * Fa * Fr * Fp * Ft$$

- *Fs=Factor de superficie*
- *Fu=Factor de uso*
- ***Fb=****Factor de servicios básicos*
- ***Fa=****Factor de accesibilidad*
- ***Fr=****Factor de riego*
- ***Fp=****Factor pendiente*
- ***Ft=****Factor de titularidad-Formalización*

En el caso de que el predio este en más de 2 zonas homogéneas

$$\boldsymbol{Avaluo\ del\ predio} = Sp * \sum_{s=n}^{s=1} Pz * F$$

b.-) Valor de edificaciones.-

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de un proceso de simulación de obra, que será avaluada a costos actualizados, de la misma manera como se calcula en la zona urbana.
Para proceder al cálculo individual del valor de metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor m2 edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de edificación = Valor m2 de edificación x superficies de cada bloque.
(Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES
Además, de lo establecido para la valoración de edificaciones se debe considerar las construcciones agroindustriales como mejoras adheridas al predio, las cuales son determinadas por el tipo de material que conforman la estructura que soporta esta construcción

MEJORAS	Hormigón	Ladrillo / Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - Caña Revestida	Caña	Otro	Metal	Madera
Establo ganado mayor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85			46.75
Establo ganado medio o menor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85			46.75
Sala de ordeño	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85			46.75
Galpón Avícola	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85			46.75
Piscinas (camarón / piscícola	11.08										
Estanque o reservorio	20.11								20.11		
Invernaderos									6.11	5.5	3.5
Tendales	29.43										

Art. 48.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 49. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 50. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **1.00 ‰ (UNO POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 51. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique

la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.
Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 52. - ÉPOCA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Art. 53. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Art.54.- DISPOSICIONES:

54.1.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - Deróguese todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que le sean contrarias; y todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

54.2.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. - Los valores emitidos para el año 2026, de ser necesario que se realicen reajustes se procederá de acuerdo a lo establecido en el Artículo 15 de la presente ordenanza, para lo cual se considerarán los factores de ajuste respectivos.

54.3.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. – La valoración de los predios urbanos y rurales, aprobados en la presente ordenanza regirán para los años fiscales 2026-2027.

54.4.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. - Si un contribuyente solicita que se revisen los valores del avalúo predial de una o varias propiedades en el sector rural, respecto de los valores emitidos en los años 2020-2021-2022-2023-2024-2025, la Dirección de Avalúos y Catastro tomará como referencia los valores de la presente emisión para el bienio 2026 -2027.

54.5.- DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2026, previa publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, a los 19 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
ANGEL WILLIANS MENDOZA VIDAL
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Willians Mendoza Vidal
ALCALDE DEL CANTÓN GENERAL

Firmado electrónicamente por:
JEAN FRANCO PEREZ BONE
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Jean Franco Pérez Bone
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Secretaría Municipal, Atacames, 19 de diciembre de 2025. **CERTIFICO:** Que la presente ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2026 -2027, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Atacames, en dos Sesión Ordinaria N.º 115 y en sesión extraordinaria Nº 10 de fechas 16 y 19 de diciembre del año dos mil veinticinco, en primero y segundo debate respectivamente.

Firmado electrónicamente por:
JEAN FRANCO PEREZ BONE
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Jean Franco Pérez Bone
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames. Atacames, 22 de 2025. De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2026 -2027, y **Ordenó su PROMULGACIÓN** en el dominio web de la institución, y su promulgación en el Registro Oficial.

Firmado electrónicamente por:
ANGEL WILLIANS MENDOZA VIDAL
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Willians Mendoza Vidal
ALCALDE DEL CANTÓN ATACAMES

Secretaría Municipal, Atacames, 22 de diciembre de 2025. El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2026 -2027, fue sancionada y firmada por el señor Willians Mendoza Vidal, Alcalde del Cantón Atacames, el día 22 de diciembre del año dos mil veinticinco, y; ordenó su promulgación a través del dominio web de la institución y su promulgación en el Registro Oficial.

Firmado electrónicamente por:
JEAN FRANCO PEREZ BONE
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Jean Franco Pérez Bone
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

ML/AM

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.