

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL
CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2020 -2021**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
ATACAMES**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ATACAMES

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: 1) 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, la 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.

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.

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, **EXPIDE LA SIGUIENTE:**



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2020 -2021

**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 2020 - 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la Legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El cantón de Atacames es la circunscripción territorial conformada por 4 parroquias rurales, sus cabeceras parroquiales y centros poblados, la cabecera cantonal con sus parroquias urbana y rural, señaladas 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.

Art. 3.- DEFINICIONES.-

Avalúo.- Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.

Bienes ambientales.- Son los recursos utilizados por el ser humano como insumos en la producción o en el consumo final, que se gastan y transforman como el agua, madera, las sustancias medicinales, objetos que son productos de la naturaleza directamente valorados y aprovechados por el ser humano.

Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.

Bienes Nacionales.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. 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.

Catastro.- - Es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Catastro Económico.- Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.

Catastro Físico.- Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.

Catastro Jurídico.- Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etc.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.

Catastro Temático.- Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a los aspectos de la infraestructura de los sistemas de soporte, como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social.

Los mismos que son administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.

Catastro Territorial Multifinalitario (CTM).- Es el modelo catastral que relaciona los Datos Catastrales Básicos registrados en el Inventario Catastral Básico de la Dirección de Avalúos y Catastros, con los Catastros Temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de los cuales instituciones y temas se van incorporando de forma gradual al Sistema de información catastral.

Se materializa mediante una Infraestructura de Datos Espaciales locales conformada de acuerdo a las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geo informática (CONAGE).

Ciclos vegetativos.- Son las etapas fenológicas de los cultivos semi-perennes y perennes y son:

Ciclo total de vida: desde la siembra hasta el descarte o sustitución de plantas.

Ciclo de levante: desde la siembra hasta el inicio de producción.

Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.

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.

Coefficiente de Variación.- Es la relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.

Datos Catastrales Básicos.- Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Atacames como entidad competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones, ubicación geo referenciada) y jurídicos.

Datos Geográficos Catastrales.- Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.

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

Entidad Catastral Territorial.- Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción que le corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros.

Inventario Catastral Básico.- Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios que tenga la municipalidad como entidad competente, administrado por la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMA, y constituido esencialmente por:

- Datos descriptivos referentes a los componentes económicos, físicos y jurídicos de los predios.
- Planos catastrales originales generados por levantamientos al detalle.
- Cartas prediales digitales geo referenciadas.
- Mapa de valores del suelo urbano y rural.

Inventario Catastral Multifinalitario CTM.- Es el inventario territorial oficial y sistemático de la Municipalidad, coordinado por la Dirección de Avalúos y Catastros como entidad Catastral Territorial, constituida por el Inventario Catastral Básico y bases de los Catastros Temáticos. Al ser modular el CTM se podrá aplicar siempre y cuando tenga la capacidad de articulación de la administración de los datos de las otras entidades. Para lo cual la estructuración del Inventario Catastral Multifinalitario de la Entidad Competente será necesaria:

- Adoptar una base cartográfica catastral única para los aliados del CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes Catastros Temáticos.
- Se registren los datos esenciales para todos los aliados, es decir, los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.

Lote.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídico o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

Predio.- Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

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

Red Geodésica: conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados

- Red Pasiva o conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos del GPS y/o GNSS
- Red activa, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

Red Nacional Geodésica (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 que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

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 en cada jurisdicción de la Entidad Competente. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.

Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Valoración masiva. - Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.

Zona.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Municipalidad de Atacames como Entidad Competente.

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. 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 o no sea el verdadero titular. 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 sí 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.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

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 Tonsupa | 54 |
| Parroquia rural de Tonchigüe | 53 |
| Parroquia rural de Súa | 52 |
| Parroquia rural de la Unión | 51 |
| Parroquia rural de Atacames | 55 |

b) CLAVE CATASTRAL

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 | |

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 | |

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.

Para administrar la clave catastral se debe aplicar el siguiente procedimiento:

- a) La clave catastral se deberá utilizar tanto para predios urbanos como para predios rurales, en estos últimos se codificará con ceros los campos correspondientes a propiedad horizontal. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- b) Para áreas urbanas se deberá utilizar la unidad manzana y para las áreas rurales se utiliza la unidad polígono catastral.
- c) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
- d) Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se

cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.

e) En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.

f) Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace de información.

g) En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMA, quien previamente solicitará a la Dirección Financiera dar de baja el título de crédito para proceder al cambio.

h) Si cambia la estructura de la clave catastral deberá dejarse registrada en el archivo histórico. Siempre que se pueda, se debe mantener la clave histórica para tener conexión con la historia de dominio del predio.

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, 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:

- 01.- Identificación del predio
- 02.- Localización
- 03.- Datos de la propiedad
- 04.- Tenencia
- 05.- Descripción del predio
- 06.- Componente rural
- 07.- Vías
- 08.- Servicios
- 09.- Uso del predio
- 10.- Características constructivas
- 11.- Otros tipos de construcción
- 12.- Observaciones Generales
- 13.- 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 Canton Atacames se encargara de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviara 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 a 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 autorizado o registrado.

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

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

Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constatarán en el Catastro Municipal, en el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multi-finalitario 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 los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- a) El plano general del territorio del cantón Atacames, el plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados rurales con su división catastral indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- b) El plano de cada manzana que contenga; las dimensiones de los predios nombre y/o número de las vías públicas que la limitan, el número de zonas o sector catastral al que pertenece, número de la manzana, los predios que contienen.
- c) Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el municipio, con un sistema de coordenadas que permita la localización precisa y delimitación de los predios.
- d) Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se pueda generar agrupamientos que se clasificarán en:
 - i. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio
 - ii. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por nombres, apellidos paterno y apellido materno.
 - iii. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los nomenclatura.
 - iv. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Plan de Uso y gestión y gestión del suelo, del centro de población, y en las normas, criterios y zonificación.

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, establecer el avalúo comercial 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 a tarifa impositiva del impuesto a la propiedad. Fundamentado en SECCIÓN SEGUNDA de los PROCESOS SUSTANTIVOS del MODELO DE

GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y ESTRUCTURA ORGÁNICO FUNCIONAL del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, ORD.2017-03-
08-#-57

- b) 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 el COOTAD, véase Art.494.
- c) Es responsabilidad indelegable de la Dirección de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados en forma permanente el catastro de los predios del cantón. En este catastro, los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizada.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Cualquier cambio del avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales.
- g) La Dirección de Avalúos y Catastros le corresponde la verificación y comprobación de las bases imponibles, así como la determinación del impuesto predial.
- h) 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.
- i) A la Dirección Financiera a través de su dependencia le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.
- j) A la Dirección Financiera a través de su dependencia le corresponde resolver mediante la resolución motivada los reclamos conforme a la normativa existente.
- k) 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.
- l) 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.- Áreas urbanas y rurales. - Contienen los objetos catastrales mínimos especificados en las normas emitidas por el MIDUVI y sus anexos A y B; y los descritos en el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales Escala 1:1000 y 1:5000 respectivamente definido por el Instituto Geográfico Militar.

La exactitud posicional tiene como referencia la Red Geodésica para cartografía básica es:

- **Planimetría.-** La precisión de los objetos cartográficos no debe ser superior a 0.3 multiplicado por el denominador de la escala. (*Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH). Especificaciones Para Mapas Topográficos. ECUADOR: Instituto Geográfico Militar.*)
- **Altimetría.-** La precisión altimetría de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la precisión horizontal. (*ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014*).

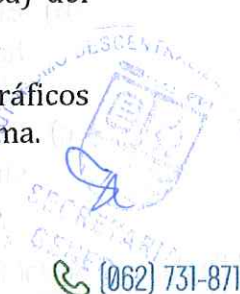
Los datos cartográficos se registran en dos tipos de documentos: los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.

Art. 11. Planos catastrales.- Corresponde a planos originales de: lotizaciones, unificaciones o divisiones de predios, elaborados a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma; representados en formatos analógico o digital, generalmente en escalas que varían entre 1:100 y 1:1.000.

Art. 12. Características de los planos catastrales:

- Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geométrica cerrada y ser representados en los planos catastrales.
- Los límites físicos deberán ser levantados con una tolerancia del 2.1460 por la desviación estándar, es decir se realizara un control de calidad con un nivel de confianza del 90%
- Los predios pueden ser ubicados por posicionamiento absoluto (geo referenciado en SIRGAS Ecuador) para todos los planos catastrales emitidos a partir de la promulgación de este instrumento.
- El plano catastral deberá contener un croquis según título de propiedad del bien inmueble.
- Los planos deberán ser registrados en un archivo único (mapoteca) del Municipio como Entidad Competente.

Art. 13. Cartas prediales.- Elaboradas a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma.



Art. 14. Características de las cartas prediales.

- a) Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geoméricamente cerrada y ser representados en las Cartas Prediales.
- b) La cartografía predial puede ser estructurada a través de recopilación de documentos cartográficos existentes, que serán debidamente validada para verificar sus precisiones.
- c) Las Cartas Prediales deberán ser referidas a la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), tomando como base el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador), materializado por la RENAGE, la REGME (Red Geodésica activa de monitoreo del Ecuador), o por la red que Ecuador adopte.
- d) La Entidad Competente en el ámbito de su autonomía y competencia, deberá implantar, conservar y mantener la inviolabilidad de los marcos vinculados al Sistema de Referencia Geodésico Nacional, de acuerdo a las disposiciones del Instituto Geográfico Militar — IGM
- e) Las Cartas Prediales correspondientes a jurisdicciones localizadas en más de una zona UTM podrán extender una de las zonas hasta el límite de su territorio, de forma que la representación sea continua.
- f) El origen de altitudes consignado en las Cartas Prediales será el nivel medio del mar, materializado en un mojón localizado en el mareógrafo de La Libertad (Provincia de Santa Elena), o aquel que el Ecuador adopte.
- g) Los levantamientos y replanteos de obras, subdivisiones de predios y nuevas lotizaciones deberán ser referenciados al Sistema de Referencia Geodésico Nacional, apoyados en los marcos de la Entidad Competente o en las estaciones que componen la Red GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador — REGME.
- h) La municipalidad que posea Datos Geográficos catastrales geo referenciados bajo otro sistema de referencia, deberá adecuarla al sistema UTM para alimentar al Sistema Nacional de Catastro.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 15. -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 evaluada, a costos

actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 16. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- 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 por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo. COOTAD Art. 496.

Art. 17.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames.

Art. 18.-. 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 19.- 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. 20. - 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 el Director Financiero 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.

Art. 21. -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. 22. - 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. 23. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. -Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 24. - 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. 25. - 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. 26. - 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 y certificado de gravamen actualizado.

Art. 27. - 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. 28.- 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, las zonas de

expansión y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 29.-. SUJETOS PASIVOS. -Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y de expansión, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, 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 centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 30.- 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 expansión o de promoción inmediata.

Art. 31. -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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos,

accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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.

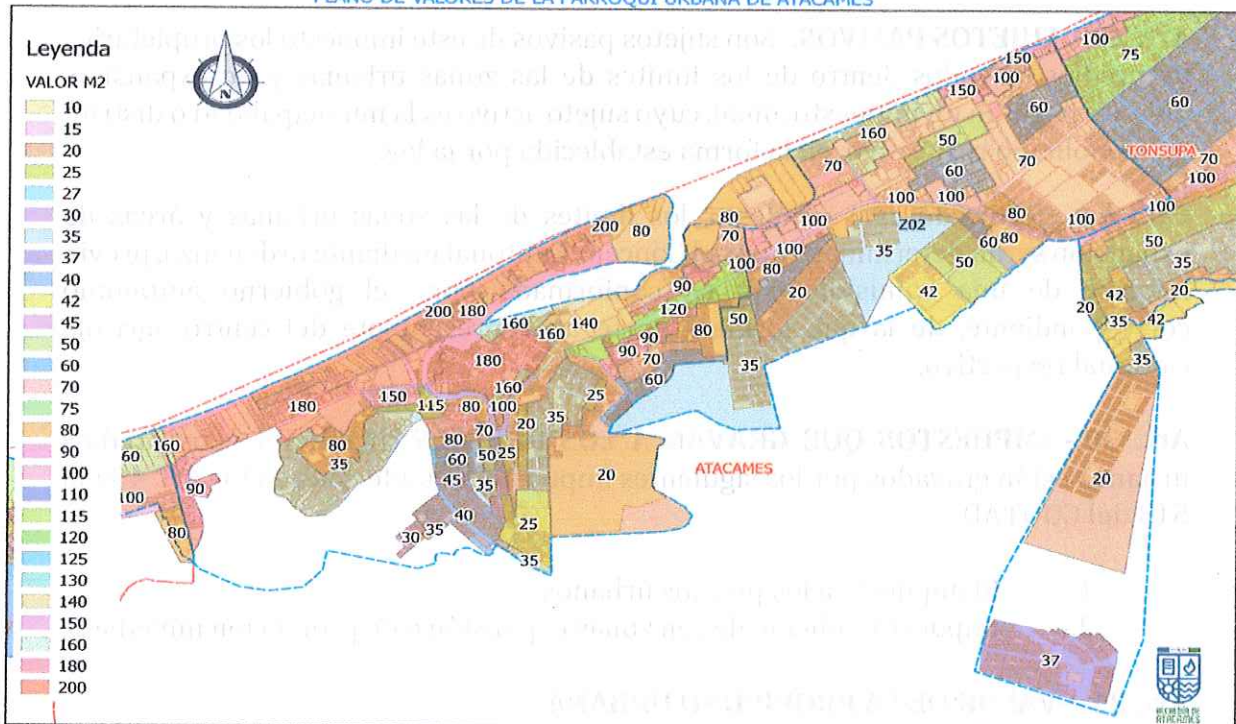
Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

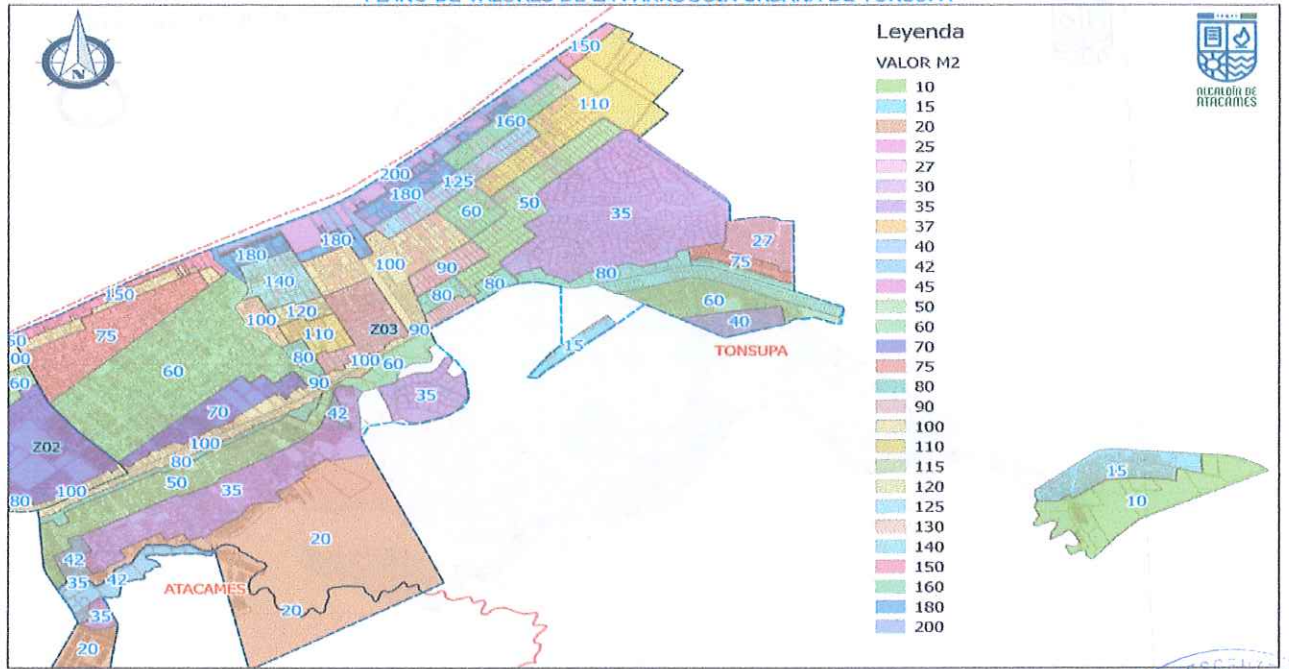
Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Los planos de las Zonas Homogéneas se incluyen a continuación:

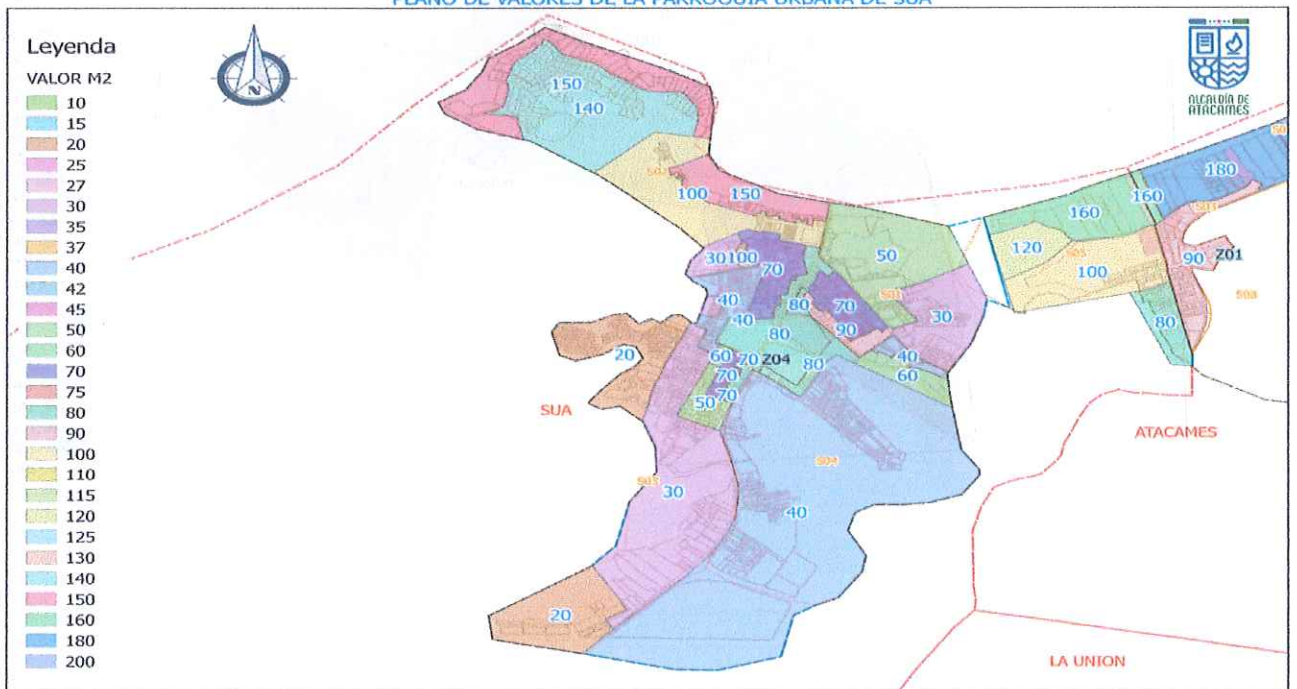
PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE ATACAMES



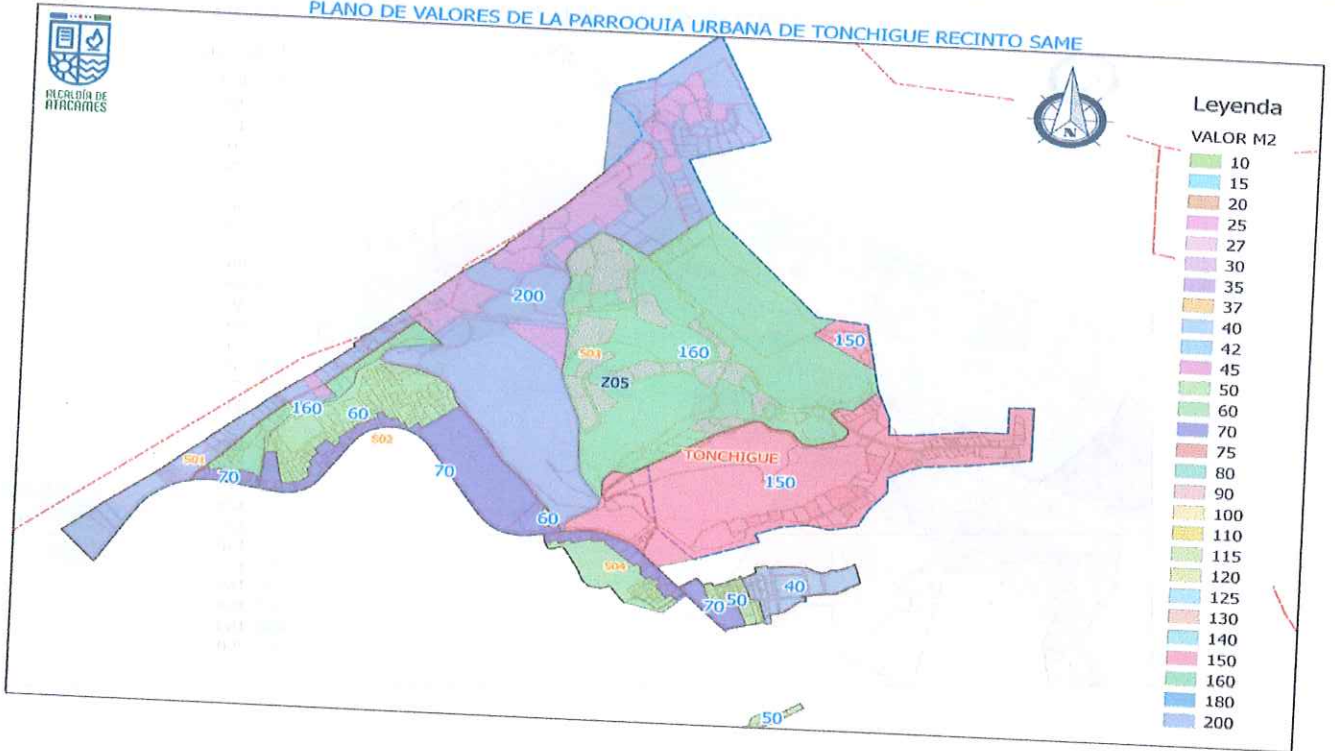
PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE TONSUPA



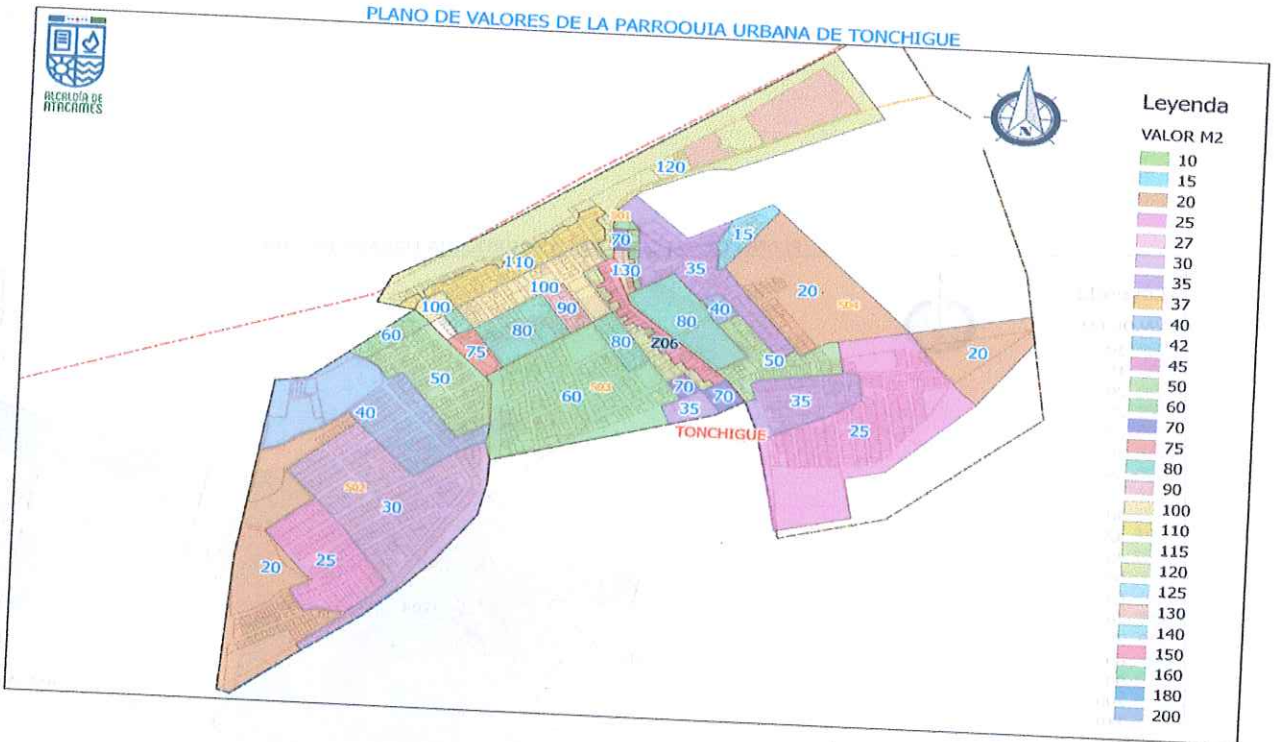
PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE SUA

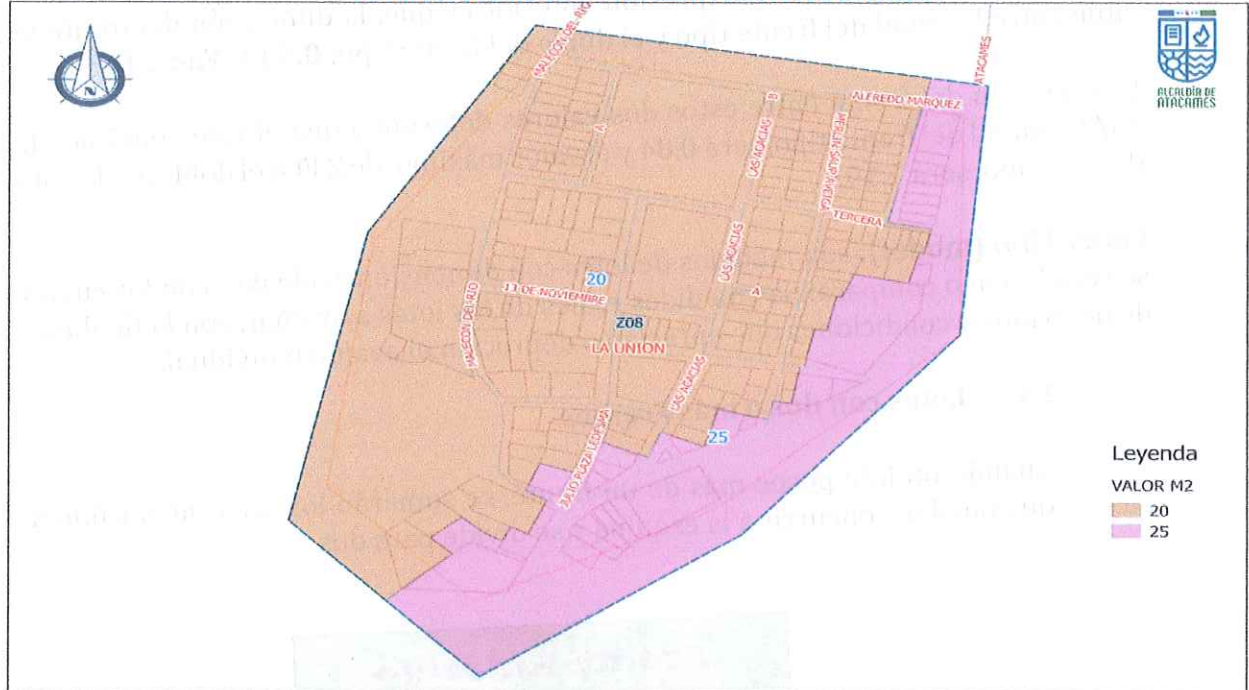


PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE TONCHIGUE RECINTO SAME



PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE TONCHIGUE



PLANO DE VALORES DE LA PARROQUIA URBANA DE LA UNION**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 |
| $Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$ |

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a evaluar

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: $0.5 F_t < F_a < 2 F_t$.

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de $F_a/2$ o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de $2 F_t$ 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 |
|--|
| $F \text{ relativo} = \frac{f_1 + f_2 + f_3 \dots \dots f_n}{2}$ |

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:

- Calculo 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

- Calculo 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, 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 Topografía (Ft).

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 | Agu a | Alcantarillad o | Energía Eléctric a | Telefoní a | Recolecció n de Basura | Cobertur a | Factor Correcció n |
|--------------------|---------------|--------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|---------------|--------------------------|
| Disponibilida d | X | X | X | X | X | 100% | 1 |
| | X | X | X | X | | 90% | 0,95 |
| | X | X | | | | 80% | 0,90 |
| | X | | | | | 70% | 0,85 |
| | X | | | | | 60% | 0,80 |
| | Sin servicios | | | | | | 60% |

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:

$$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$$

Donde:

- F_c = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)
- F_f = Factor frente
- F_p = Factor fondo o profundidad
- F_{ta} = Factor tamaño o superficie
- F_t = Factor topografía
- F_{sb} = Factor servicios básicos

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 (V_t), se considerarán (V_b) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (F_c) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c$$

V_t = Valoración individual del terreno;

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado que consta en el plano de valor de la tierra;

A = Área del lote a valorar;

F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en cálculo (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 evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas 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 como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

- 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.
- 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------|---|---------|---|------------|---|-----------------|---|----------------|---|--------------------------|---|-------|---|-------------|---|-----------------|---|------|---|-------------|---|------------------------|---|----------------------|
| 7 | Policarbonato/ acrílico | 6 | Cerámica alto tráfico | 6 | Teja vidriada | 5 | Tejuelo | 5 | Teja común | 4 | Teja industrial | 4 | Teja asfáltica | 3 | Lamina impermeabilizante | 2 | Gress | 2 | Stell panel | 1 | Asbesto cemento | 1 | Zinc | 1 | Cady o paja | 0 | Plástico o polietileno | 0 | No tiene (solo losa) |

| PAREDES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-------------------------|---|--|---|------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------------|---|--------------------|---|---------------------|---|-------------------|---|-------------------|---|--------------------|---|----------------------|---|--------------------------|---|-------------|---|------------------|---|----------|---|--------|---|------------------------------------|
| 8 | Hormigón arquitectónico | 8 | Piel de vidrio (laminado y reflectivo) | 7 | Hormigón armado prefabricado | 7 | Espacato/mármol/piedra importada | 7 | Alucobon | 6 | Fachaleta/cerámica | 6 | Caña guadua o bambú | 6 | Madera tratada | 5 | Grafiado/estucado | 3 | Enlucido y pintado | 2 | Enlucido sin pintura | 1 | Sin enlucido son pintura | 1 | Steel panel | 1 | Madera ordinaria | 1 | Ladrillo | 1 | Bloque | 0 | No tiene o mampostería sin enlucir |
| PUERTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | MDF | 3 | Madera maciza | 3 | Madera con hierro | 2 | Madera con vidrio | 2 | Hierro/ puerta enrollable | 1 | Aluminio y vidrio | 1 | Madera ordinaria | 1 | Malla galvanizada | 0 | Caña | 0 | Tol y vidrio | 0 | Malla | 0 | No tiene | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | | |



| MARCOS DE VENTANAS | | | | | | | | VIDRIOS | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|-----------------------------------|----------------------------|------------------|----------|--------------------------------|------------------------|-------|----------|-------|----------|--|
| Madera tratada especial | Aluminio anodizado | Aluminio común natural | PVC | Madera tratada (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, D, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla No. B

- 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

| SISTEMAS ESTRUCTURALES | | 1-3 PISOS | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|----|
| | | A | | B | | C | | D | | E | | F | |
| | | UNI/PH | UNI/PH | UNI | PH | UNI | PH | UNI | PH | UNI | PH | UNI | PH |
| | 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 ESTRUCTURALES | 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. | |
| 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 | |
| | 20 | Hostería, Hotel | 1,00 |
| 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:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De)^n)$$

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

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

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/Tapia) | Casas | 30 | 2 |
| Muro Portante (Adobe/Tapia) | 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 II
FACTOR DE CATEGORIA DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCION EN RELACION A SU ETAPA DE CONSTRUCCION

| CODIGO | ETAPA DE CONSTRUCCION | A | B | C | D | E |
|--|---|----------|-----------|----------|------------|----------|
| | | POPULAR | ECONOMICA | NORMAL | DE PRIMERA | DE LUJO |
| 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 | m ² | \$ 375,12 | \$ 375,00 |
| 2 | Cisterna | m ² | \$ 231,89 | \$ 231,00 |
| 3 | Cancha de arcilla | m ² | \$ 37,24 | \$ 37,00 |
| 4 | Cancha de césped sintético | m ² | \$ 51,17 | \$ 51,00 |
| 5 | Cancha encementada | m ² | \$ 56,53 | \$ 56,00 |
| 6 | Cancha engramada | m ² | \$ 27,64 | \$ 27,00 |
| 7 | Escenario deportivo abierto | m ² | \$ 563,61 | \$ 563,00 |
| 8 | Terraza con acabado | m ² | \$ 173,53 | \$ 173,00 |
| 9 | Parqueadero con acabado | m ² | \$ 53,48 | \$ 53,00 |
| 10 | Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado | m ² | \$ 223,99 | \$ 223,00 |
| 11 | Fuente de agua- Espejo de agua | m ² | \$ 182,97 | \$ 182,00 |
| 12 | Mirador | m ² | \$ 226,21 | \$ 226,00 |
| 13 | Jardín- Patio de tierra | m ² | \$ 12,98 | \$ 12,00 |
| 14 | Jardín- Patio de césped | m ² | \$ 15,24 | \$ 15,00 |

| | | | | |
|----|---|----------------|-----------|-----------|
| 15 | Jardín- Patio de adoquín | m ² | \$ 26,82 | \$ 26,00 |
| 16 | Jardín- Patio de pavimento | m ² | \$ 35,38 | \$ 35,00 |
| 17 | Jardín- Patio de hormigón armado | m ² | \$ 113,70 | \$ 113,00 |
| 18 | Lavandería- Secadero | m ² | \$ 80,99 | \$ 80,00 |
| 19 | Circulación vehicular cubierta | m ² | \$ 555,35 | \$ 555,00 |
| 20 | Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos. | m ² | \$ 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 CONSTRUCTIVOS 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 CONSTRUCTIVOS**

| Nro. | ADICIONALES ABIERTOS | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2019 | |
|------|---|------------------|----------------------------------|--------------|
| 1 | Área verde comunal | m ² | \$ 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 | m ² | \$ 3,08 | \$ 3,00 |
| 4 | Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados | m ² | \$ 45,17 | \$ 45,00 |
| 5 | Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados | m ² | \$ 85,20 | \$ 85,00 |
| 6 | Cerramiento de hierro | m ² | \$ 73,91 | \$ 73,00 |
| 7 | Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales | m ² | \$ 124,21 | \$ 124,00 |

| | | | | |
|----|--|----------------|-----------|-----------|
| 8 | Cerramiento de piedra | | | |
| 9 | Cerramiento de adobe/ tapial | m ² | \$ 43,11 | \$ 43,00 |
| 10 | Cerramiento de malla sobre mampostería | m ² | \$ 39,01 | \$ 39,00 |
| 11 | Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra | m ² | \$ 51,33 | \$ 51,00 |
| 12 | Circulación peatonal de cerámica/gress | m ² | \$ 25,66 | \$ 25,00 |
| 13 | Circulación peatonal de hormigón | m ² | \$ 60,56 | \$ 60,00 |
| 14 | Circulación vehicular adoquín | m ² | \$ 32,85 | \$ 32,00 |
| 15 | Circulación vehicular asfalto | m ² | \$ 32,85 | \$ 32,00 |
| 16 | Circulación vehicular lastrada | m ² | \$ 23,61 | \$ 23,00 |
| 17 | Cisterna de hormigón armado | m ² | \$ 13,34 | \$ 13,00 |
| 18 | Tahud | m ² | \$ 228,91 | \$ 228,00 |
| 19 | Grada de estructura de hierro | m ³ | \$ 7,19 | \$ 7,00 |
| 20 | Grada de ladrillo | m ² | \$ 120,10 | \$ 120,00 |
| 21 | Graderío | m ² | \$ 124,21 | \$ 124,00 |
| 22 | Muro de gaviones | m ² | \$ 86,23 | \$ 86,00 |
| 23 | Muro de hormigón | m ³ | \$ 83,15 | \$ 83,00 |
| 24 | Muro de hormigón ciclópeo | m ³ | \$ 379,81 | \$ 379,00 |
| 25 | Muro inclinado de piedra | m ³ | \$ 162,19 | \$ 162,00 |
| 26 | Pavimento resistente | m ³ | \$ 90,33 | \$ 90,00 |
| 27 | Pavimento simple | m ² | \$ 46,19 | \$ 46,00 |
| 28 | Portón de acceso a conjuntos | m ² | \$ 29,77 | \$ 29,00 |
| 29 | Pozo tubería de alcantarillado | m ² | \$ 238,15 | \$ 238,00 |
| 30 | Rejilla de perfil de hierro | ml | \$ 156,03 | \$ 156,00 |
| | | 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 CONSTRUCTIVOS 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:

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

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

- Sc** = Área de la construcción en m²
Au = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)
Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² 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:

$$Vcab = Sa \times AuH \times Pca$$

Donde:

- Vcab** = Avalúo de la construcción abierta
Sa = Área de la construcción en m²
AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla J)
Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla I)

El valor unitario del m² 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:

$$Vadi = Val \times N \times Pcad$$

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 m² 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 MEDIDA | VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) 2019 | |
|------|---|------------------|----------------------------------|-----------|
| | | | | |
| 1 | Área verde/recreativa comunal descubierta. | m ² | \$ 15,37 | \$ 15,00 |
| 2 | Jardines/retiros exteriores/patios. | m ² | \$ 12,00 | \$ 12,00 |
| 3 | Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra. | m ² | \$ 22,53 | \$ 22,00 |
| 4 | Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress. | m ² | \$ 59,33 | \$ 59,00 |
| 5 | Circulación peatonal descubierta de hormigón. | m ² | \$ 32,09 | \$ 32,00 |
| 6 | Circulación vehicular descubierta adoquín. | m ² | \$ 31,60 | \$ 31,00 |
| 7 | Circulación vehicular descubierta asfalto. | m ² | \$ 23,36 | \$ 23,00 |
| 8 | Circulación vehicular descubierta de cerámica/gress. | m ² | \$ 59,27 | \$ 59,00 |
| 9 | Circulación vehicular descubierta lastrada. | m ² | \$ 12,71 | \$ 12,00 |
| 10 | Circulación vehicular cubierta. | m ² | \$ 555,35 | \$ 555,00 |
| 11 | Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos. | m ² | \$ 324,71 | \$ 324,00 |
| 12 | Terraza exterior de cerámica/gress/encementado. | m ² | \$ 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:

$$V_{phv} = Ag + Aace + Aad$$

Donde:

V_{phv} = 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. 32. - 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. 33. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 34. - ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:
Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 35. - 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:

| RANGOS | AVALÚO DE LA PROPIEDAD | | IMPUESTO A APLICAR (‰) |
|--------|------------------------|--------------|------------------------|
| | DESDE USD\$ | HASTA USD\$ | |
| 1 | 0 | 20.000,00 | 1.10‰ (0.0011) |
| 2 | 20.000,01 | 40.000,00 | 1.20‰ (0.0012) |
| 3 | 40.000,01 | 60.000,00 | 1.30‰ (0.0013) |
| 4 | 60.000,01 | 80.000,00 | 1.40‰ (0.0014) |
| 5 | 80.000,01 | 100.000,00 | 1.50‰ (0.0015) |
| 6 | 100.000,01 | 200.000,00 | 1.60‰ (0.0016) |
| 7 | 200.000,01 | 400.000,00 | 1.70‰ (0.0017) |
| 8 | 400.000,01 | 600.000,00 | 1.80‰ (0.0018) |
| 9 | 600.000,01 | 800.000,00 | 1.90‰ (0.0019) |
| 10 | 800.000,01 | 1.000.000,00 | 2.00‰ (0.0020) |
| 11 | 1.000.000,01 | EN ADELANTE | 2.10‰ (0.0021) |

Art. 36. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 37. - 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 imposables 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. 38. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

CAPITULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 39.- 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. 40.- 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. 41.- SUJETOS ACTIVOS.- El sujeto activo de los impuestos señalados en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames.

Art. 42.- 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del Cantón.

Art. 43.- 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:



- 01.- Identificación del predio
- 02.- Localización
- 03.- Datos de la propiedad
- 04.- Tenencia
- 05.- Descripción del predio
- 06.- Componente rural
- 07.- Vías
- 08.- Servicios
- 09.- Uso del predio
- 10.- Características constructivas
- 11.- Otros tipos de construcción
- 12.- Observaciones Generales
- 13.- Integrantes de la actualización catastral

Art. 44. -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 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.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

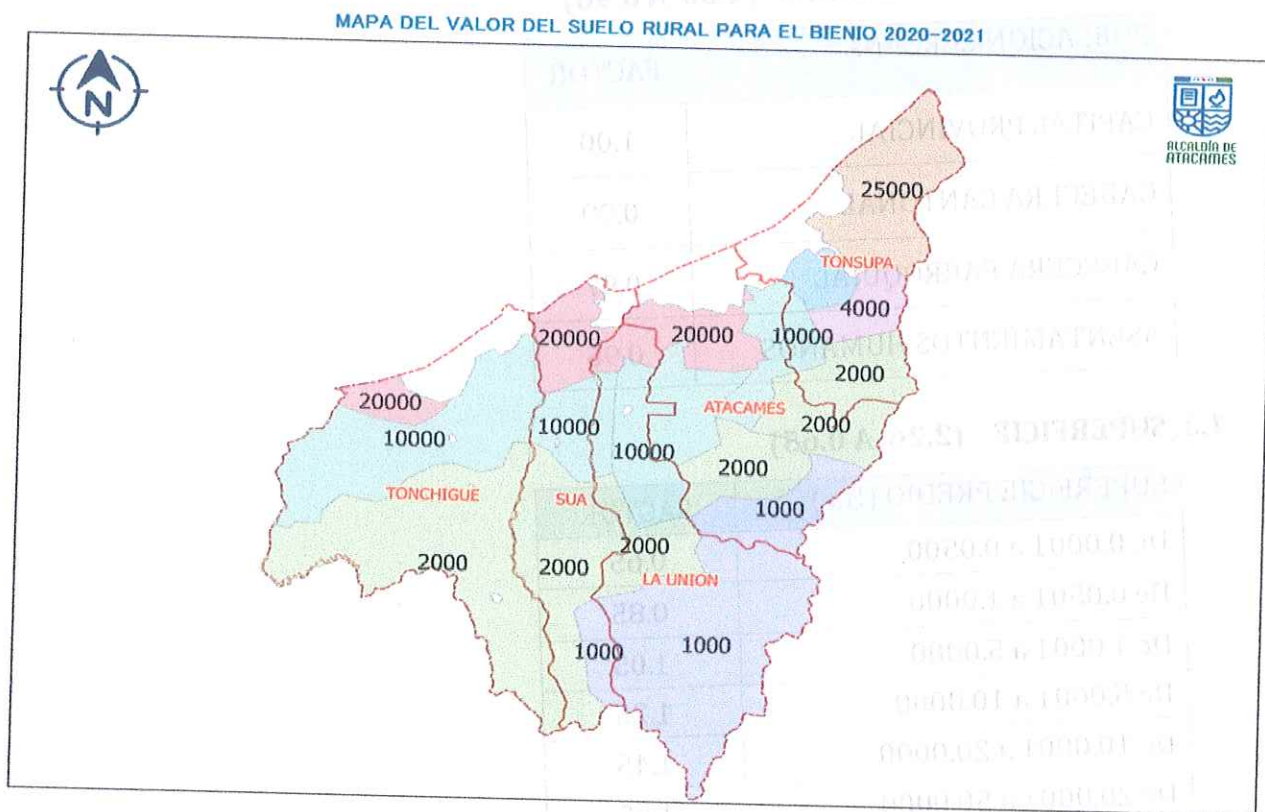
a.-) Valor de terrenos.-

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 facultado para realizar en cualquier momento de oficio o a petición interesada la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio; Para la realización del nuevo avalúo que implique 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 por: aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden,



herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrícolas. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO (1.00 A 0.98)

| FORMA DE PREDIO | FACTOR |
|-----------------|--------|
| REGULAR | 1.00 |
| IRREGULAR | 0.99 |
| MUY IRREGULAR | 0.98 |

1.2. POBLACIONES CERCANAS (1.00 A 0.96)

| POBLACION CERCANA | FACTOR |
|-----------------------|--------|
| CAPITAL PROVINCIAL | 1.00 |
| CABECERA CANTONAL | 0.99 |
| CABECERA PARROQUIAL | 0.97 |
| ASENTAMIENTOS HUMANOS | 0.96 |

1.3. SUPERFICIE (2.26 A 0.65)

| SUPERFICIE PREDIO (Ha.) | FACTOR |
|-------------------------|--------|
| De 0.0001 a 0.0500 | 0.65 |
| De 0.0501 a 1.0000 | 0.85 |
| De 1.0001 a 5.0000 | 1.05 |
| De 5.0001 a 10.0000 | 1.25 |
| De 10.0001 a 20.0000 | 1.45 |
| De 20.0001 a 50.0000 | 1.65 |
| De 50.0001 a 100.0000 | 1.85 |
| De 100.0001 a 500.0000 | 2.05 |
| De 500.0001 en adelante | 2.26 |

2.- TOPOGRÁFICOS (1.00 A 0.96)

| TOPOGRAFIA | FACTOR |
|------------------|--------|
| PLANA | 1.00 |
| PENDIENTE LEVE | 0.99 |
| PENDIENTE MEDIA | 0.98 |
| PENDIENTE FUERTE | 0.96 |

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO (1.00 A 0.96)

| RIEGO | FACTOR |
|------------|--------|
| NO TIENE | 1.00 |
| PERMANENTE | 1.00 |
| PARCIAL | 0.98 |
| OCASIONAL | 0.96 |

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN (1.00 A 0.93)

| ACCESO A VIAS | FACTOR |
|---------------|--------|
| PRIMER ORDEN | 1.00 |
| SEGUNDO ORDEN | 0.98 |
| TERCER ORDEN | 0.97 |
| HERRADURA | 0.94 |
| FLUVIAL | 0.95 |
| LÍNEA FÉRREA | 0.96 |
| NO TIENE | 0.93 |

5.- CALIDAD DEL SUELO
5.1.- TIPO DE RIESGOS (1.00 A 0.70)

| TIPO DE RIESGO | FACTOR |
|----------------|--------|
| DESLAVES | 0.76 |
| HUNDIMIENTOS | 0.94 |
| CONTAMINACIÓN | 0.88 |
| INUNDACIONES | 0.82 |
| VIENTOS | 0.70 |
| NINGUNA | 1.00 |

5.2.- EROSIÓN (0.985 A 0.96)

| EROSION | FACTOR |
|----------|--------|
| LEVE | 0.985 |
| MODERADA | 0.972 |
| SEVERA | 0.96 |



5.3.- DRENAJE (1.00 A 0.96)

| DRENAJE | FACTOR |
|--------------|--------|
| EXCESIVO | 0.96 |
| MODERADO | 0.97 |
| MAL DRENADO | 0.98 |
| BIEN DRENADO | 1.00 |

6.- SERVICIOS BÁSICOS (1.00 A 0.94)

Electricidad, Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, teléfono, y transporte.

| SERVICIOS BASICOS | FACTOR |
|-------------------|--------|
| 5 INDICADORES | 1.00 |
| 4 INDICADORES | 0.99 |
| 3 INDICADORES | 0.97 |
| 2 INDICADORES | 0.96 |
| 1 INDICADOR | 0.95 |
| 0 INDICADORES | 0.94 |

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie

Así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Vsh = Valor por hectárea y por polígono

Fa = Factor de afectación

Donde:

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS



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)

Art. 45.- 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. 46. - 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. 47. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **1.00 ¢/oo (UNO POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 48. - 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. 49. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse hasta el treinta y uno de marzo, teniendo un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Art. 50. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO**PORCENTAJE DE DESCUENTO**

| | |
|-------------------------|-----|
| Del 1 al 15 de enero | 10% |
| Del 16 al 31 de enero | 9% |
| Del 1 al 15 de febrero | 8% |
| Del 16 al 28 de febrero | 7% |
| Del 1 al 15 de marzo | 6% |
| Del 16 al 31 de marzo | 5% |
| Del 1 al 15 de abril | 4% |
| Del 16 al 30 de abril | 3% |
| Del 1 al 15 de mayo | 3% |
| Del 16 al 31 de mayo | 2% |
| Del 1 al 15 de junio | 2% |
| Del 16 al 30 de junio | 1% |

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE RECARGO

Del 1 de Julio hasta el 31 de diciembre 10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. - Los valores emitidos para el año 2020, 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 modificación.

Los valores aprobados por manzanas en la presente ordenanza regirán para el año fiscal 2020, y para el año 2021 se ajustarán de acuerdo a los resultados obtenidos del proceso de Actualización Catastral.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en Registro Oficial y la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Atacames, a los veintiséis días del mes de diciembre de 2019.

Edison Manjarres Bastidas
ALCALDE (E)



Ab. Eduardo Taipe Calle
SECRETARIO GENERAL DEL GADMA



**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO
MUNICIPAL**



Atacames, a los 26 días del mes de diciembre del 2019.- El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la "LA 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 2020 -2021", fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 18 de diciembre de 2019, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 26 de diciembre de 2019. LO CERTIFICO. -



Ab. Eduardo Taipe Calle
SECRETARIO GENERAL DEL GADMA

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES. - Atacames, 26 de diciembre de 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la "LA 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 2020 -2021", para la sanción respectiva.



Ab. Eduardo Taipe Calle
SECRETARIO GENERAL DEL GADMA

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. - Atacames, 30 de diciembre de 2019.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ**, la **"LA 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 2020 -2021"** y dispongo su promulgación y publicación.

Edison Manjarrés Bastidas
ALCALDE (E)



CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN

Proveyó y firmó el señor Edison Manjarrés Bastidas, Alcalde encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **"LA 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 2020 -2021"**. Atacames, 30 de diciembre de 2019.-
LO CERTIFICO. -

Ab. Eduardo Taipe Calle
SECRETARIO GENERAL DEL GADMA



