

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las disposiciones legales establecen que las municipalidades son las encargadas de administrar los catastros inmobiliarios, debiendo mantener actualizados los valores de la propiedad en su jurisdicción. La Dirección de Avalúos y Catastros, es la dependencia a cargo para administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra.

El avalúo de una propiedad o posesión individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción. Estando facultada la Dirección de Avalúos y catastros para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

El GAD Municipal de Atacames tiene catastrados aproximadamente **291** predios con un FACTOR DE USO DE SUELO como HOTEL.

Es competencia de esta administración municipal incentivar al sector hotelero del cantón, sin embargo, con este Factor de incremento no se está cumpliendo con los objetivos fijados en el PD y OT, que intenta llevar al cantón Atacames a un grado de potencia turística a nivel nacional. Para el efecto, la Dirección Financiera en conjunto con la Dirección de Avalúos y Catastros realizó un análisis técnico de la antes mencionada carga al sistema hotelero del cantón.

Por tal motivo se propone una reforma a la Ordenanza 2017-12-15-#58, que regula la formación, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018-2019; discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones ordinarias del CONCEJO, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial Año I, N° 391 del Miércoles 9 de Abril del 2018.

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

**Que, el artículo 57 del COOTAD** dispone que al Concejo Municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y

resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

**Que, el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización** determina que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales entre otros el impuesto sobre la propiedad urbana;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentaran por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

**Que, la Ordenanza N° 2017-12-15-#58** que regula la formación, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018-2019; discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones ordinarias del CONCEJO, publicada en el Registro Oficial - Edición Especial Año I, N° 391 del Miércoles 9 de Abril del 2018;

**Que, el artículo 495 del COOTAD**, determina 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, en el artículo 497 del COOTAD**, establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

**Que, el artículo 501 del COOTAD** define que son sujetos pasivos del Impuesto a los Predios Urbanos, todos los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes tienen la obligación de pagar un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad, en la forma establecida por la ley;

**Que, el artículo 511 del COOTAD** impone a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, fijar el impuesto a los predios urbanos que ser cobrará a partir del 1 de enero en el año siguiente;

**Que, el Artículo 561 del COOTAD** dispone 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 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE**

**LA REFORMA A LA ORDENANZA N° 2017-12-15-#58 QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2018-2019.**

**Art. 1.-** Sustitúyase en el Artículo 31; Literal b) **Método de Valoración de Edificaciones, punto 7, Factores de Corrección por Uso de la Unidad Constructiva, tabla C,** por la siguiente tabla:

CATEGORIA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRICOLA GANADERA	1	INVERNADERO, CABALLERIZA, PLANTEL AVÍCOLA	0.45
	2	ESTABLO, SALA DE ORDEÑO, GRANJA PISCÍCOLA	
HABITACIONAL	3	CASA, DEPARTAMENTO	1.00
	4	PARQUEADERO, CUBIERTA, CUARTO DE BASURA, BODEGA, GARITA, GUARDIANÍA, BALCÓN, PORCHE, LAVANDERÍA, SECADERO CUBIERTO	0.65
	5	CUARTO DE MÁQUINA, BARBECUE, SALA USO MÚLTIPLE VESTIDOR	7.00
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	6	TERMINAL TERRESTRE, CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL, OFICINAS, EDIFICIOS DE OFICINAS, BANCOS FINANCIERAS	1.30
	7	EDIFICIOS DE PARQUEADEROS, PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA, PLANTA DE BOMBEO DE AGUA, BATERÍAS SANITARIAS	0.80
EDUCACIÓN	8	AULA, AUDITORIO	1.05
	9	CENTRO CULTURAL	
SEGURIDAD	10	RETÉN POLICIAL	1.05
	11	RECLUSIÓN, UVC, ESTACIÓN DE BOMBERO	
SALUD	12	CENTRO DE SALUD, DISPENSARIO MEDICO	1.15
	13	HOSPITAL	
RELIGIOSO	14	IGLESIAS, CAPILLAS, SALA DE CULTO, CONVENTO	1.12
SERVICIOS FUNERARIOS	15	CEMENTERIO, FUNERARIA	
INDUSTRIAS	16	GALPÓN COMERCIAL, BODEGA COMERCIAL, BODEGA INDUSTRIAL, NAVE INDUSTRIAL	0.70
DEPORTIVO	17	PISCINA CUBIERTA, ESCENARIOS DEPORTIVO CUBIERTA	1.10
RECREATIVO	18	SAUNA, TURCO, HIDROMASAJE JACUZZI	0.70
HOSPEDAJE	19	HOSTAL, MOTEL	1.00
	20	HOSTERÍA, HOTEL	
COMERCIO	21	CENTRO COMERCIAL, RESTAURANTES, MULTICENTRO	1.20
	22	GASOLINERA	1.30

**Art. 2.-** Las Direcciones Financiera; Avalúos y Catastros; y el Departamento de Sistemas, procederán a aplicar lo dispuesto en la presente reforma a la Ordenanza, en la parte que les compete.

**Art. 3.-** La aplicación de la Reforma al Artículo 31, literal b) **Método de Valoración de Edificaciones, punto 7, Factores de Corrección por Uso de la Unidad Constructiva, tabla C,** será solo a los propietarios de los inmuebles que no hayan pagado a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

**Art. 4.-** Incorpórese el siguiente inciso al ARTÍCULO 53.- Transitoria:

El Departamento de Comunicación del GAD Municipal de Atacames, emprenderá por todos los medios de comunicación, incluido redes sociales una campaña de difusión de la presente **REFORMA A LA ORDENANZA.**

**Art. 5.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez promulgada en el Registro Oficial, y página web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Atacames a los cuatro días del mes de octubre de dos mil dieciocho



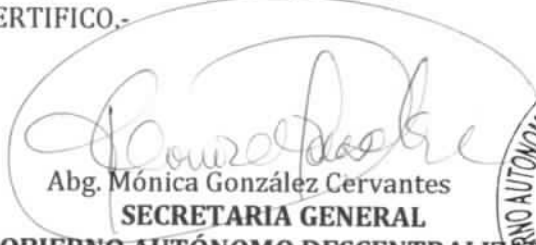
Lcdo, Byron Aparicio Chiriboga  
**ALCALDE**



Abg. Mónica González Cervantes  
**SECRETARIA GENERAL**

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN  
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Atacames, a los cuatro días del de octubre del 2018.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la **"REFORMA A LA ORDENANZA N° 2017-12-15-#58 QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2018-2019"**, fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 14 de septiembre del 2018, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 4 de octubre del 2018. LO CERTIFICO.-



Abg. Mónica González Cervantes  
**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES.- Atacames 5 de octubre del 2018.- 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 **"REFORMA A LA ORDENANZA N° 2017-12-15-#58 QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2018-2019"**, para la sanción respectiva.



Abg. Mónica González Cervantes

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



**SANCIÓN**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES.-** Atacames 5 de octubre del 2018.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ**, la "LA REFORMA A LA ORDENANZA N° 2017-12-15-#58 QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2018-2019", Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga

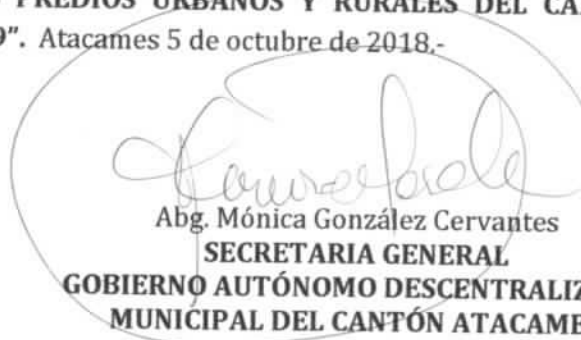
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



Proveyó y firmó el señor Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la "REFORMA A LA ORDENANZA N° 2017-12-15-#58 QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN ATACAMES PARA EL BIENIO 2018-2019". Atacames 5 de octubre de 2018.-

LO CERTIFICO.-



Abg. Mónica González Cervantes

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

