

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Alausí: Para la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales; la determinación, administración y recaudación del impuesto predial para el bienio 2024 - 2025 .....** 2
- **Cantón Carlos Julio Arosemena Tola: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025 .....** 41
- 004-2023 Cantón Machala: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2024 - 2025 ..** 77



# GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ

## ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

*Por un Alausí diferente*

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ.

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO DEL AÑO 2024-2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ.

Se fundamenta en el aspecto técnico con el MEMORANDO #76445 (M: DP-UAC-2023-0574) de fecha 2023-12-07 emitido por la Arq. Sandra Valverde Franco, donde menciona que, conforme a la valoración de suelo urbano y rural, realiza el estudio de mercado inmobiliario a través de las minutas que reflejan las transferencias de dominio por compras y ventas que se hayan realizado en los últimos 12 meses en el área urbana y rural de cantón.

Análisis que recoge en su predominancia valores estrictamente ligados al avalúo catastral enmarcándose que solo se puede analizar claves depuradas, impidiendo obtener valores comerciales reales a nivel cantonal y manteniendo el mismo avalúo del año anterior. Por lo que no se podría dar cumplimiento con lo mencionado con la información obtenida en el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

El estudio de mercado refleja valores similares o con una mínima variación a la valoración catastral actual. Quedando solo el camino del análisis de ofertas de venta que se encuentren en IN SITU en el Cantón Alausí, este particular sería el medio para poder plasmar la ordenanza del próximo Bienio. Por otra parte, se realiza actualización de la información catastral de manera continua y permanente a través de los procesos de compra y venta, fraccionamientos, subdivisiones, regularizaciones, actualizaciones catastrales; que realiza diariamente la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Por otra parte, la comisión de legislación después de la revisión al proyecto de ordenanza emite la pertinencia y viabilidad legal para que la ordenanza sea tratada por el pleno del concejo cantonal de Alausí, para que posterior a las deliberaciones en las instancias pertinentes de ser procedente sea aprobada por el mismo, como se encontraba elaborada en el año 2022-2023 conforme al artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que dispone al concejo municipal con la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal para expedir ordenanzas cantonales.

También consideran las 9 parroquias rurales y la urbana que han tenido problemas por afectaciones de riesgos como fue el evento ocurrido el 26 de marzo del 2023 en la parroquia Matriz en la comunidad Casual, Barrios La Esperanza, Control Norte, Pircapamba, Nuevo Alausí, Buha, determinando que desean mantener la ordenanza del año anterior sin cambio alguno. Debido a la situación del análisis técnico de mercado y a la situación de las personas damnificadas por estas catástrofes naturales. Motivo suficiente para ser unánimes en la decisión de mantener la ordenanza del año anterior para el nuevo bienio.

#### **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 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. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

**Que,** el Art. 84 de la Constitución de la República determina 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 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

**Que**, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 2 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 georreferenciado, 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**, de acuerdo al Art. Art. 426 de la Constitución de la Republica: “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.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

**Que**, el artículo 238 de la Constitución, establece que, Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé 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. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 3 d) 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina 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,** el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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 georeferenciado 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,** la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

**Que,** las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, 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,** las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Que**, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorios al Ancestrales; señala 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**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica 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**, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo 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. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo 6 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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, 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, multifinalitario 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. Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado 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**, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado

Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

**Que**, en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, 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 en el inciso anterior, 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. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los 7 recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala.- Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481. del COOTAD, en lo siguiente; 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 la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de

actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

**Que** en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social 8 para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 7 señala: Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. (...);

**Que**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que**, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Por las consideraciones expuestas y de conformidad a lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); y, 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico Tributario, el Concejo Municipal expide la siguiente:

**ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ.**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Art. 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto normar la valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales; la determinación, administración y recaudación del impuesto predial para el bienio 2024-2025 del cantón Alausí.

**Art. 2.- Ámbito.** - Se someterán a la regulación de las disposiciones de la presente Ordenanza, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del cantón Alausí.

**Art. 3.- Estructura catastral.** - La localización del predio en el territorio está relacionada con el Código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, para el caso del cantón Alausí se tiene la siguiente codificación:

PROVINCIA	CHIMBORAZO	06
CANTÓN	ALAUSÍ	02
PARROQUIA	ALAUSÍ	50
	ACHUPALLAS	51
	GUASUNTOS	53
	HUIGRA	54
	MULTITUD	55
	PISTISHI	56
	PUMALLACTA	57
	SEVILLA	58
	SIBAMBE	59
	TIXÁN	60

A partir de esta codificación se genera la Estructura catastral cantonal, generando las respectivas zonas, sectores y polígonos para cada parroquia, obteniendo un total de 44 zonas (Anexo No.1), 147 SECTORES (Anexo No. 2) y 565 POLÍGONOS (Anexo No. 3), en todo el cantón.

**TÍTULO II**  
**DE LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES**  
**CAPÍTULO I**  
**DE LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS**  
**Sección I**  
**Valoración de terrenos en la zona urbana**

**Art. 4.- Plano del valor del suelo urbano.-** De acuerdo a lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establecen los Planos del valor del suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas urbanas del cantón, en función de sus características, localización, del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme al suelo urbano establecido en los planes de uso y gestión de suelo vigentes y Código Urbano del Cantón Alausí.

Los valores que constan en los planos de valor del suelo urbano, constituyen precios referenciales de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos; y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán de base para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

**Art. 5.- Criterios de corrección del valor unitario base de los lotes de área urbana.** - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del cantón Alausí, se partirá del valor unitario base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote de conformidad con el plano de valor de suelo, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	Seco	1
2	Cenagoso	0,9
3	Inundable	0,75
4	Inestable	0,7
5	Suelos no urbanizables	0,6
6	Sin información	1

**Tabla 1: Tipo de suelo**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0,92
3	Accidentado	0,7
4	Quebrado	0,7
5	Muy accidentado	0,5
6	Sin información	1

**Tabla 2: Relieve**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

Uso	Nombre	Factor
1.1	Sin edificaciones/vacante	1,2
1.2	Edificación no habitada	1,05
1.3	Edificación en construcción	0,95
1.4	Botadero de basura de uso público	1,25
2.0	Usos no urbanos (Agrícola, minas, etc.)	1,25
3.0	Industria, manufactura, artesanía	1,15
4.0	Instalación de infraestructura (agua y electricidad)	1,05
5.0	Vivienda	0,9
6.0	Comercio	1,1
7.0	Comunicaciones (teléf., correo, aeropuerto)	1,05
8.0	Establecimientos financieros	1,15
9.1	Administración pública y defensa	1
9.2	Servicios sociales y comunales	1
9.3	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc.)	1,1
9.4	Servicios personales (zapatería, mecánica, etc.)	1,15
9.5	Equipamiento comunal (parque, mercado, etc.)	0,95
10	Otros	1

**Tabla 3: Uso de suelo**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,88
2	Tierra	0,9
3	Lastre	0,92
4	Adoquín/adocreto	1
5	Asfalto	1,05
6	Hormigón hidráulico	1,1
7	Otro	0,95
8	Sin información	1

**Tabla 4: Tipo de acceso al lote**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

<b>Id</b>	<b>Desde (m2)</b>	<b>Hasta (m2)</b>	<b>Factor</b>
1	0	100	1
2	100.01	300	0,95
3	300.01	1000	0,9
4	1000.01	5000	0,85
5	5000.01	10000	0,8
6	10000.01	30000	0,75
7	30000.01	999999999	0,7

**Tabla 5: Factor de corrección por tamaño**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tacl)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	Regular	1
2	Irregular	0,9
3	Muy irregular	0,8
4	Sin información	1

**Tabla 6: Forma del lote**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene aceras	0,96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1,1
4	Cerámica	1,2
5	Piedra	1
6	Otro material	1
7	Sin información	1

**Tabla 7: Aceras del lote**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene	0,88
2	Llave pública	0,92
3	Carro cisterna	0,92
4	Pozo vertiente	0,89
5	Río canal	0,9
6	Red pública tratada	1
7	Red pública entubada	0,95
8	Sin información	1

**Tabla 8: Servicio de agua (Red)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene	0,73
2	A cielo abierto	0,7
3	Río o quebrada	0,7
4	Red pública	1
5	Pozo séptico	0,9
6	Otro	0,7
7	Sin información	1

**Tabla 9: Servicio de alcantarillado (Red)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene	0,93
2	Planta propia	0,96
3	Red pública	1
4	Sin información	1

**Tabla 10: Servicio de energía eléctrica (Red)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene	0,93
2	Tiene	1
3	Sin información	1

**Tabla 11: Alumbrado público**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene recolección basura	0,96
2	Tiene recolección permanente	1
3	Tiene recolección ocasional	0,98
4	Sin información	1

**Tabla 12: Recolección de basura**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN (Timp)

Código	Nombre	Factor
1	Continua sin retiro	1
2	Continua con retiro	1
3	Continua con portal	1,05
4	Aislada sin retiro	0,96
5	Aislada con retiro	0,95
6	Otro	0,93
7	Sin información	1

**Tabla 13: Implantación**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

Código	Nombre	Factor
1	Esquinero	1,1
2	Intermedio	1
3	Interior	0,4
4	En callejón	0,75
5	En cabecera	1,15
6	En bifrontal	1,2
7	Manzanero	1,3
8	Sin información	1

**Tabla 14: Localización en la manzana**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (TTop)

Código	Nombre	Factor
1	A nivel	1
2	Sobre nivel	0,96
3	Bajo nivel	0,91
4	Escarpado hacia arriba	0,85
5	Escarpado hacia abajo	0,82
6	Sin información	1

**Tabla 15: Topografía**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0,95
2	Si tiene transporte público	1
3	Sin información	1

**Tabla 16: Transporte público**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene internet	0,95
2	Tiene internet público	0,99
3	Tiene internet propio	1
4	Sin información	1

**Tabla 17: Internet**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (TaI)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0,93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

**Tabla 18: Servicio telefónico (Red)**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (TaI)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0,95
2	Si tiene	1
3	Sin información	1

**Tabla 19: Medidor agua (Instalación domiciliaria)**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0,60
3	Zona inundable + 50%	0,35
4	Falla geológica leve	0,65
5	Falla geológica moderada	0,40
6	Falla geológica grave	0,10
7	Sin información	1

**Tabla 20: Riesgos**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (TGdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro histórico	1
3	Área urbana consolidada	1
4	Área urbana no consolidada	0,9
5	Área de influencia inmediata	0,8

6	Áreas especiales de usos no urbanos	0,7
7	Sin información	1

**Tabla 21: Grado desarrollo urbanístico**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO MONUMENTAL (TPmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico monumental	0,95
3	Bien patrimonial	0,90
4	Sin información	1

**Tabla 22: Grado patrimonio monumental**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (TInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna restricción	1
2	Parcial no estructural	0,95
3	Parcial estructural	0,93
4	Estructural	0,90
5	Sin información	1

**Tabla 23: Intervención permitida**

**Art. 6.- Cálculo del avalúo final del terreno.** - Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Valor\_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia\_total}) * D_{\text{Max}})$$

Donde:  $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

$D_{\text{max}}$ =distancia al eje de valor mayor

$D_{\text{min}}$ =distancia al eje de valor menor

$\text{Distancia\_total}$ = $D_{\text{max}}$ + $D_{\text{min}}$

$$\text{ValorBase} = \text{Valor\_M2} * \text{ÁreaTotalPredio}$$

**FACTOR GRADO 2:**

$$F_{sb2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$$

$$F_{via2} = F_{\text{vía}}$$

$$F_{du2} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$$

$$F_{us2} = \sum(((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeÁrea})$$

$$F2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correcciónGrado2}}$$

Donde: Fagua =FactorRedAgua  
 Falc=FactorRedAlcantarillado  
 Fenerg=FactorRedEnergíaEléctrica  
 Fvía=FactorVía  
 Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanístico  
 Fpa=FactorPatrimonio  
 Fus=FactorUso  
 Fuse=FactorUsoEspecífico

**FACTOR GRADO 3:**

$$Fil3=(Fimp+Floc) /2$$

$$Frel3=\sum(Frel*PorcentajeÁrea)$$

$$Ftsu3=\sum(Ftsu*PorcentajeÁrea)$$

$$Fcf3=(Ftop+Frel3+Ftsu3) /3$$

$$Face3=Face$$

$$F3= ((Fil3+ Face3) /2) * Fcf3) * FcorreccionGrado3$$

Donde: Fimp =FactorImplantación

Floc=FactorLocalización

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografía

Face=FactorAceras

**FACTOR GRADO 4:**

$$Fmeal4=(Fmed+Falum)/2$$

$$F4=(((Fff+Finter+Fmeal4) /3) *Ffor) * FcorreccionGrado4$$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

**FACTOR GRADO 5:**

$$F5=(((Frec+Ftel+Finter) /3) *Ftrans) * FcorreccionGrado5$$

Donde: Frec =FactorRecolecciónBasura

Ftel=FactorRedTelefónica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

$$\text{AvalúoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamaño * FRiesgos$$

**Nota:** En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

**Sección II****Valoración de las edificaciones en la zona urbana**

**Art. 7.- Avalúo de las edificaciones del área urbana.** - La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

**Art. 8.- Del catálogo de valores de materiales constructivos.** - Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales constructivos de las de edificaciones con sus factores de ajuste según su uso:

**TABLA No. 24**

COD MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR (USD)
1	No tiene	0
2	Adobe	14
3	Aluminio	48.61
4	Asbesto-fibro cemento	29.58
5	Bahareque	22
6	Baldosa	27.28
7	Bloque	35
8	Caña	7
9	Cemento	30
10	Cerámica	33
11	Hierro	40
12	Hormigón armado	65
13	Ladrillo	40
14	Madera	23
15	Paja/ palma	5
16	Parquet	16.7
17	Piedra	28
18	Teja	22
19	Tierra	10
20	Vinil	37
21	Yeso	10.72
22	Zinc	13.07
23	Otro	15
24	Teja vidriada	26.9
25	Ply cent	15.35
26	Madera fina	34
27	Teja común	18
28	Tapial	18
29	Mármol	55
30	Duela	17
31	Tabla	10
32	Hierro-madera	28
33	Enrollable	34
34	Madera malla	24

35	Arena-cemento	20
36	Azulejo	33
37	Champeado	17
38	Fibra	85
39	Tejuelo	19
40	Hormigón simple	60
41	Eternit	15

**Art. 9.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área urbana.** - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

**a) Criterios de corrección de las edificaciones:**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TAMAÑO**

Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

**Tabla 25: Factor tamaño**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS**

Código	Nombre	Factor
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	Más de 4	1.5
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
10	Sin información	1

**Tabla 26: Factor N° de baños**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES**

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha futbol pequeña ces	3.2
07	Cancha indor cemento	2.4
08	Cancha de voleyball	2
09	Cancha de tenis	2.4
10	Sin información	1

**Tabla 27: Factor instalaciones especiales**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1
06	Sin información	1

**Tabla 28: Factor instalaciones sanitarias**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Sin información	1

**Tabla 29: Factor instalaciones eléctricas**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
01	De lujo	1.2
02	Muy buenos	1
03	Normal	0.9

04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5
07	Sin información	1

**Tabla 30: Factor terminados**

Estos coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción.

**b) Factores depreciación de las construcciones:****CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD EN AÑOS**

Años		Factor
Desde	Hasta	
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
+ 50		0.49
Sin información		1

**Tabla 31: Factor depreciación por edad****ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

**CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Código	Nombre	Factor
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	1
06	Sin información	1

**Tabla 32: Factor depreciación por edad**

**Art. 10.- Cálculo del avalúo de la construcción.** - El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

**ValorM2Construcción**=Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

**AvalúoPisoConstrucción**=(ValorM2Construcción\*AreaPiso)\*FactorTamano\*FactorTerminados.

**AvalúoFinal Piso**=(AvalúoPisoConstrucción) \* (((FactorAcabados + factor instalaciones) / 2) \*FactorEstado) \* depreciación.

**AvalúoTotal Construcción**= Sumatoria de avalúos individuales de cada piso.

**Sección III**

**Del impuesto predial urbano.**

**Art. 11.- Impuesto predial urbano.** - Para la liquidación del impuesto predial urbano, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará el porcentaje, de acuerdo al rango de valores de los predios para cada año del bienio.

Los porcentajes determinados se encuentran enmarcados dentro de los rangos establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la misma norma ibidem, los cuales no podrán ser menores al cero punto veinticinco por mil (0,25%), ni mayores al cinco por mil (5%).

Rango de avalúos (\$)	Banda impositiva
0-6560	3
6560-27600	1
27600-210000	0.30
210000-1000000	0.25

**Tabla 33: Banda impositiva-urbana**

**CAPÍTULO II**

**DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL**

**Sección I**

**Valoración de la propiedad de terrenos en la zona rural**

**Art. 12.- Plano del valor del suelo rural.** - En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos del valor del suelo para las propiedades situadas fuera de los límites urbanos del cantón Alausí, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnico previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por

metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme la tabla que consta en el Anexo 11 de la presente Ordenanza.

**Art. 13.- Criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rural.** - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del cantón, se partirá del valor unitario base asignado a cada sector donde se ubica cada predio, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

Código	Nombre	Factor
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.85
4	Inclinado hasta 30%	0.80
5	Inclinado de 30% hasta 70%	0.70
6	Sin información	1

**Tabla 34: Relieve**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

Uso	Nombre	Factor
01	Sin cultivos	1
02	Cultivos ciclo corto-barbecho	1.15
03	Cultivos permanentes	1.1
04	Pastos artificiales	1.1
05	Pastos naturales	1.05
06	Bosque natural	0.8
07	Plantación forestal	0.85
08	Chaparro y otros	0.85
09	Paramo, pajonal	0.8
10	Invernaderos (cultivos)	1.1
11	Lagunas represas y riego	1
12	Construcción e instalacion	1
13	Minería	6
14	Otros (especifique)	1
15	Sin información	1

**Tabla 35: Usos de Suelo**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VÍAS (Tacl)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.93

2	Camino peatonal/herradura	0.9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con peaje	1.05
5	Sin información	1

**Tabla 36: Tipo de acceso al lote**

JERARQUIA DE LAS VÍAS

Código	Nombre	Factor
1	Primer orden	1
2	Segundo orden	0.96
3	Tercer orden	0.93
4	Sin información	1

**Tabla 37: jerarquía de las vías**

CAPA RODADURA DE LAS VÍAS

Código	Nombre	Factor
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1.05
5	Adocreto/ H. Armado	1.1
6	Sin información	1

**Tabla 38: Capa de rodadura de las vías**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor).

ID	Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
1	0	500	Factor=(valor*1.96) /1.1
2	500	1000	Factor=(valor*1.73) /1.1
3	1000	2000	Factor=(valor*1.48) /1.1
4	2000	2500	Factor=(valor*1.2) /1.1
5	2500.01	5000	Factor=(valor*1.1) /1.1
6	5000	10000	Factor=(valor*1) /1.1
7	10000	50000	Factor=(valor*0.86) /1.1

8	50000	100000	Factor=(valor*0.79) /1.1
9	100000	200000	Factor=(valor*0.7) /1.1
	>200000		Factor=(valor*0.64) /1.1

**Tabla 39: Factor de corrección por tamaño**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSIÓN DEL LOTE (Terl)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	1
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85
5	Sin información	1

**Tabla 40: Erosión**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Pozo vertiente	0.95
3	Rio canal	0.97
4	Red pública entubada	0.99
5	Red pública trazada	1.05
6	Sin información	1

**Tabla 41: Servicio de agua (Red)**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	A cielo abierto	0.96
3	Rio o quebrada	1.1
4	Red publica	1
5	Pozo séptico	0.94
6	Sin información	1

**Tabla 42: Servicio de alcantarillado (Red)**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.92
2	Planta propia	0.96
3	Red pública	1
4	Sin información	1

**Tabla 43: Servicio de energía eléctrica (Red)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene	0.89
2	Tiene propio	1.05
3	Tiene comunal	0.95
4	Tiene de otro lado	0.95
5	Sin información	1

**Tabla 44: Riego**

FUENTE DE RIEGO

Código	Nombre	Factor
1	Canal	1.05
2	Rio/ quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas (trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96
7	Bombas	1.05
8	Sin información	1

**Tabla 45: Fuente de Riego**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene recolección basura	0.96
2	Tiene recolección permanente	1
3	Tiene recolección ocasional	0.98
4	Sin información	1

**Tabla 46: Recolección de basura**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene transporte público	0.95
2	Si tiene transporte público	1.05
3	Sin información	1

**Tabla 47: Transporte público**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Tal)

Código	Nombre	Factor
1	No tiene red telefónica	0.93
2	Tiene red telefónica	1
3	Sin información	1

**Tabla 48: Servicio telefónico (Red)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (TaI)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1
3	Sin información	1

**Tabla 49: Medidor agua (Instalacion domiciliaria)**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
1	Ninguno	1
2	Falla geológica leve	0.85
3	Falla geológica moderada	0.5
4	Falla geológica grave	0.1
5	Sin información	1

**Tabla 50: Riesgos**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONÓMICO (TDEC)

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Factor</b>
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2
10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuático	1

21	Agrícola bioacuático	1
22	Ganadero bioacuático	1
23	Forestal bioacuático	1
24	Agrícola bioacuático ganadero	1
25	Agrícola bioacuático forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuático	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Ganadero industrial	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuático	1
32	Reserva ecológica	0.2
33	Sin información	1

**Tabla 51: Destino económico principal**

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su localización en el sector, en la realidad dan 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 comercial individual del terreno está dado: Por el valor m2 del predio localizado en el plano de valor de la tierra, y ajustado por el tipo de suelo particular (Porcentajes), multiplicando por el factor de afectación de: Características del suelo, uso del suelo, destino-económico, relieve, riego, riesgos, erosión y servicios que posee el predio, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor comercial individual del predio:

FORMULA DE VALOR COMERCIAL INDIVIDUAL. –

$ValorBase = \sum [(Tipo\_Suelo) * \text{ÁreaTipoSuelo}]$ .

Donde:  $\text{ÁreaTipoSuelo} = (\text{Porcentaje de Tipo Suelo} * \text{ÁreaTotalPredio})$ .

$FactorUso = \{[(\text{Sumatoria}((\text{FactorUso}) * \text{ÁreaUso}))] / \text{Nro. de usos}\}$

$FactorDestinoEconómico = \text{FactorDestinoEconómico}$ .

$FactorServicios = (\text{FactorVías} + \text{FactorEnergía} + \text{FactorAgua} + \text{FactorAlcantarillado} + \text{FactorRiego} + \text{FactorTeléfono} + \text{FactorBasura}) / 7$

$FactorLoteFísico = (\text{FactorRelieve} + \text{FactorErosión}) / 2$

$AvalúoTotalTerreno = [ValorBase * (\text{FactorUso} * \text{FactorDestinoEconómico} * (\text{FactorServicios} * \text{FactorLoteFísico}) / 2) * \text{factorTamano} * \text{FactorRiesgos}]$

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

## Sección II

### Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona rural

**Art. 14.- Avalúo de las edificaciones del área rural.** - La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición:

TABLA No. 52

<b>COD. MATERIAL</b>	<b>NOMBRE MATERIAL</b>	<b>VALOR (USD)</b>
1	No tiene	0
2	Adobe	14
3	Aluminio	48.61
4	Asbesto-fibro cemento	29.58
5	Bahareque	22
6	Baldosa	27.28
7	Bloque	35
8	Caña	7
9	Cemento	30
10	Cerámica	33
11	Hierro	40
12	Hormigón armado	65
13	Ladrillo	40
14	Madera	23
15	Paja/ palma	5
16	Parquet	16.7
17	Piedra	28
18	Teja	22
19	Tierra	10
20	Vinil	37
21	Yeso	10.72
22	Zinc	13.07
23	Otro	15
24	Teja vidriada	26.9
25	Ply cent	15.35
26	Madera fina	34
27	Teja común	18
28	Tapial	18
29	Mármol	55
30	Duela	17
31	Tabla	10
32	Hierro-madera	28
33	Enrollable	34
34	Madera malla	24

35	Arena-cemento	20
36	Azulejo	33
37	Champeado	17
38	Fibra	85
39	Tejuelo	19
40	Hormigón simple	60
41	Eternit	15

**Tabla 52: Materiales de construcción - precios**

Art. 15.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área rural. - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

**a) Criterios de corrección de las edificaciones:**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TAMAÑO

Desde (m2)	Hasta (m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

**Tabla 53: Factor tamaño**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR N° DE BAÑOS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4 baños	1.3
06	Mas de 4 baños	1.5
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9
10	Sin información	1

**Tabla 54: Factor N. de baños**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ESPECIALES

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turno	1.4

05	Barbacoa	1.2
06	Cancha futbol pequeña ces	3.2
07	Cancha indor cemento	2.4
08	Cancha de voleyball	2
09	Cancha de tenis	2.4
10	Sin información	1

**Tabla 55: Factor instalaciones especiales**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES SANITARIAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1
06	Sin información	1

**Tabla 56: Factor instalaciones sanitarias**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Código	Nombre	Factor
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1
05	Sin información	1

**Tabla 57: Factor instalaciones eléctricas**

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FACTOR TERMINADOS

Código	Nombre	Factor
01	De lujo	1.2
02	Muy buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5
07	Sin información	1

**Tabla 58: Factor terminados**

Estos coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción.

**b) Factores depreciación de las construcciones:**

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EDAD EN AÑOS

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49
Sin información		1

**Tabla 59: Factor depreciación por edad**

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Código	Nombre	Factor
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.60
04	Obsoleto	0.30
05	En construcción	1
06	Sin información	1

**Tabla 60: Factor depreciación por edad**

Art. 16.- Cálculo del avalúo de la construcción. - El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción=Sumatoria de valor de los materiales que forman la estructura.

AvalúoPisoConstrucción=(ValorM2Construcción\*ÁreaPiso) \*FactorTamaño\*Factor Terminados.

$AvalúoFinal\ Piso = (AvalúoPisoConstrucción) * (((FactorAcabados + Factor\ instalaciones) / 2) * FactorEstado) * depreciación.$

$AvalúoTotalConstrucción =$  Sumatoria de avalúos individuales de cada piso.

### Sección III

#### Del impuesto predial rural

Art. 17.- Impuesto predial rural. - Para la liquidación del valor del impuesto predial rural, el porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que no podrán ser inferiores a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00), ni superior al tres por mil (3x1000).

Rango de avalúos (\$)	Banda impositiva
0-3950	2
3950-5900	1.50
5900-8100	1.25
8100-80000	0.70
80000-100000	0.60
100000-350000	0.30
350000-1000000	0.25

**Tabla 61: Banda impositiva-rural**

### TÍTULO III

#### DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

#### CAPÍTULO I

#### HECHO GENERADOR Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN

**Art. 18.- Hecho generador.** - Las disposiciones legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen la recaudación de tributos sobre la propiedad urbana y rural, para lo cual el catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establezcan la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial.

**Art. 19.- Sujeto activo.** - El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí.

**Art. 20.- Sujeto pasivo.** - Son sujetos pasivos, las personas naturales o jurídicas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Tributario, establecen que están obligados al cumplimiento de la prestación tributaria como contribuyente.

Son también sujetos pasivos del tributo, los contribuyentes que gravan a la propiedad urbana y rural (propietario o posesionario), como personas naturales o jurídicas; las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades; aun cuando no tengan

personería jurídica propia; y, propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas urbanas y rurales del cantón Alausí.

## CAPÍTULO II

### EMISIÓN Y PAGO

**Art. 21.- Emisión de títulos de crédito.** - Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera dispondrá a la Unidad de Rentas, 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 créditos contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el número 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 22.- Forma y plazo para el pago del impuesto urbano.** - El impuesto predial de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 511 y 512, el cobro del impuesto predial se realizará a partir del 1 de enero, tomando en cuenta que el impuesto se determinará en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año anterior. En su orden el pago del impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin tener el Tesorero la obligación de notificar al contribuyente, entendiéndose que estos pueden realizarse desde el primero de enero, aunque no se hayan emitido los catastros, realizándose el pago en base al correspondiente al año anterior, el pago se vencerá cada 31 de diciembre.

En este orden quienes paguen dentro de la primera quincena de los meses de enero a junio recibirán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente; quienes lo realicen en la segunda quincena de esos mismos meses reciben los siguientes descuentos: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se realizaren a partir del primero de julio, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

**Art. 23.- Época de pago del impuesto rural.** - El impuesto predial rural debe pagarse desde el primero de enero y durante el curso del respectivo año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley inclusive mediante el procedimiento coactivo.

Sin embargo, los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

**Art. 24.- De la tributación de predios en condominio o copropiedad.** - Cuando un predio urbano pertenece a varios propietarios o condóminos, de común acuerdo o uno de ellos podrán pedir que en el catastro se haga constar en forma individual el valor que le corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, consecuentemente, para el pago de impuestos, se podrá dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Por lo tanto, cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte; y, cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

En caso de copropiedad de predios rurales, los contribuyentes, de común acuerdo o no, de la misma manera podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, y el pago de impuestos, también se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. En cuanto a las tarifas y deducciones por hipotecas también estará en la proporción que le corresponda a prorrata del valor del predio.

Para este objeto el contribuyente dirigirá una solicitud al Director Financiero, una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

### CAPÍTULO III

#### DEDUCCIONES, EXENCIONES, INTERESES Y LIQUIDACIÓN

**Art. 25.- Deducciones.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero, conforme al artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los propietarios que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar se les otorguen las deducciones correspondientes según las normas contenidas en los literales a), b), c), d), e), del mencionado artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 26.- Exenciones.** - Para la aplicación de las exoneraciones de los impuestos a predios urbanos se sujetará a lo dispuesto en los artículos 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, para las exoneraciones del impuesto a predios rurales, se aplicará lo establecido en el artículo 520 del mismo Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Se aplicará la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de Discapacidades y demás normativa aplicable que establezcan exoneraciones en el pago de este impuesto.

**Art. 27.- Liquidación acumulada.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en los artículos 505 y 518 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 28.- Intereses por mora tributaria.** - La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí, sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual de acuerdo al artículo 21 del Código Tributario.

**Art. 29.- 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. 30.- Notificación.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará los propietarios y poseionarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo de conformidad con el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## CAPÍTULO IV

### RECLAMOS Y RECURSOS

**Art. 31.- Reclamos y recursos.-** Los contribuyentes, responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 y siguientes del Código Tributario y el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 32.- Sanciones tributarias.-** Los contribuyentes y responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

**Art. 33.- Reavalúo.-** El reavalúo es el proceso mediante el cual se realiza la verificación y actualización del valor de un bien inmueble ajustado a los procedimientos, factores, parámetros, tablas, anexos y fórmulas constantes en la presente Ordenanza.

Para tramitar el reavalúo se contará con el informe técnico que para el efecto emita la Unidad de Avalúos y Catastros, mismo que deberá regirse a los parámetros de cálculo establecidos en la presente Ordenanza.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente.

**Segunda.-** En aplicación del Código Urbano, Plan de Uso y Gestión de Suelo, y el nuevo límite urbano, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del nuevo límite urbano, se someterán al procedimiento de actualización catastral, realizado por la Unidad de Avalúos y Catastros, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

**Tercera.-** Todo procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberá ajustarse a la estructura catastral y al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza.

**Cuarta.-** En procesos de actualización catastral de construcciones se considerarán únicamente aquellas edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble y cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad; en ningún caso se considerarán, corrales, granjas unifamiliares de especies menores, tapias, chozas, entre otros similares para esta actualización.

**Quinta.-** La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación se encargará de realizar la parametrización de los factores, mapas de valoración, isoprecios y fórmulas de cálculo dispuestos en la presente Ordenanza dentro del sistema informático municipal para garantizar un óptimo funcionamiento, así como también se encargará de restringir el acceso a personal no autorizado para impedir modificaciones en la parametrización.

**Sexta.-** La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en esta Ordenanza, será aplicable para los predios con los que se cuente con información gráfica actualizada, caso contrario se conservará el mismo valor del impuesto predial del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas y rurales que, por haber realizado cualquier procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberán ajustarse al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** La Unidad de Avalúos y Catastros entregará el catastro cerrado con todas las actualizaciones realizadas hasta el 15 de diciembre de cada año.

**Segunda.-** Sobre la base de los datos actualizados por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y Dirección Administrativa, a través de la Unidad de Rentas y Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación realizará y validarán la emisión de tributos para el año 2024 y 2025 hasta el 31 de diciembre de cada año.

**Tercera.-** Los predios afectados por el desastre natural del 26 de marzo del 2023 en el Cantón Alausí, estarán exonerados del pago del impuesto predial, contribución al cuerpo de bomberos, servicios técnicos administrativos, recargo por solares no edificados, contribución por mejoras, servicios básicos y tasa por recolección de basura. Para el cumplimiento de esta disposición, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará los predios afectados dentro de la denominada zona cero.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Primera.-** Deróguese todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la ORDENANZA PARA LA VALORACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTON ALAUSI.

**Segunda.-** Deróguese la RESOLUCION DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ALAUSI No. SCM-2023-0042-R del 28 de marzo del 2023.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Alausí, a los 21 días del mes de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO REMIGIO  
ROLDAN CUZCO**

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco  
**ALCALDE DEL CANTÓN ALAUSÍ**



Firmado electrónicamente por:  
**AB. GALO QUISATASI CAYO**

Ab. Galo Quisatasi Cayo  
**SECRETARIO DE CONCEJO GADMCA**

**CERTIFICACIÓN:** Abg. Galo Quisatasi Cayo, Secretario de Concejo Municipal del Cantón Alausí, Certifico que la **ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, fue analizada, discutida y aprobada en primer debate en sesión Ordinaria de Concejo celebrada el día martes 19 de diciembre de 2023; y en segundo debate en sesión Extraordinaria de Concejo realizada el día jueves 21 de diciembre de 2023.

Alausí, 21 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
GALO QUISATASI CAYO

Abg. Galo Quisatasi Cayo

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ. Alausí, viernes 22 de diciembre de 2023. De conformidad con lo que dispone los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono y dispongo la promulgación de la **ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, en el Registro Oficial y Página Web Institucional.



Firmado electrónicamente por:  
SEGUNDO REMIGIO  
ROLDAN CUZCO

Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**

**SECRETARÍA DE CONCEJO.** - Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA PARA LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN ALAUSÍ**, el Ing. Segundo Remigio Roldán Cuzco, Alcalde del Cantón Alausí, a los veinte y seis días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres, siendo las 08H00.



Firmado electrónicamente por:  
GALO QUISATASI CAYO

Abg. Galo Quisatasi Cayo

**SECRETARIO DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ALAUSÍ**



**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 PARA EL BIENIO 2024 - 2025**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

**Considerando:**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

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

natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “*Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo*”, los GAD Municipales están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024 - 2025.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

### ***Considerando:***

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 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 del Ecuador 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 deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales 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 de la Constitución de la República del Ecuador 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. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*
- 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 georreferenciado, 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 establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 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,** el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el Art. 242 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto del 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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 georreferenciado 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;*

- Que,** de conformidad con la indicada norma, 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,** según el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- 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 Art. 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *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;*
- Que,** según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta 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 numeral 1 del Art.481 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.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que,** en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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,* además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que,** el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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,* y que *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 Art. 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 Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado 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, multifinanciado 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;*
- Que,** el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado 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. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los*

*Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

**Que,** la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, 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 (...). 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 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;*

**Que,** conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *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 confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 - 2025**

**CAPITULO I  
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- Objeto.** - El objeto de la presente Ordenanza es 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 2024 - 2025.

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.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

**Artículo 3.- Clases de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales.-** Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio dentro de su jurisdicción. Estos bienes se dividen en:

- a. Bienes del dominio privado.
  1. Bienes de uso público, y
  2. Bienes afectados al servicio público.
- b. Bienes del dominio público.

**Artículo 4.- Del Catastro.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Artículo 5.- Formación del Catastro.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a. La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b. La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c. La actualización del inventario de la información catastral;
- d. La determinación del valor de la propiedad;
- e. La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f. El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g. La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Artículo 6.- De la Propiedad.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y al Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

**Artículo 7. Procesos de Intervención Territorial.** - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

#### **7.1. La Codificación Catastral:**

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

El código territorial local está compuesto por DOCE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

## **7.2. El Levantamiento Predial:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

1. Identificación del predio.
2. Tenencia del predio.
3. Descripción física del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso de suelo del predio.
6. Descripción de las edificaciones.

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

**Artículo 8.- Catastros y Registro de la Propiedad.** - De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Registro de la Propiedad será

administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Artículo 9.- 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 o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de 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 hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición;
- c. El valor de las mejoras existentes en el predio y las edificaciones con carácter permanente; y,
- d. El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 10.- Notificación.** - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b. Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

**Artículo 11.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

**Artículo 12.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun

cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Artículo 13.- Reclamos y Recursos.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

---

### CAPÍTULO III

---

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

---

**Artículo 14.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras 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, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones 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.

**Artículo 15.- Adicional en favor del Cuerpo de Bomberos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un CERO PUNTO QUINCE POR MIL (0,15/1000) del valor de la propiedad.

**Artículo 16.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la Sección de Rentas o a 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Unidad de Tesorería 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 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo 17.- 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.

**Artículo 18.- Imputación de Pagos Parciales.-** Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- a. A Intereses;
- b. Al Tributo; y,
- c. 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.

**Artículo 19.- Sanciones Tributarias.-** La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales 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 y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 20.- Certificación de Avalúos.-** La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa la presentación de:

- Solicitud escrita suscrita por el propietario, representante legal o por petición de abogado debidamente motivada (*en casos judiciales*);
- Documentos personales;
- Certificado vigente de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de todos los propietarios y peticionarios (*copia simple*);
- Pago del impuesto predial del año en curso (*copia simple*); y,
- Certificado vigente de gravámenes (*copia simple*).

De igual manera, la Unidad de Avalúos y Catastros podrá certificar el valor de la propiedad urbana y rural mediante el Formulario de Bienes y Raíces, para lo cual el interesado deberá presentar:

- Formulario de Bienes y Raíces (*especie valorada*);
- Documentos personales;
- Certificado vigente de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de todos los propietarios y peticionarios (*copia simple*);
- Pago del impuesto predial del año en curso (*copia simple*); y,
- Certificado vigente de gravámenes (*copia simple*).

**Artículo 21.- 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 IV

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 22.- Objeto del Impuesto.** - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

**Artículo 23.- Sujetos Pasivos.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Artículo 24.- Hecho Generador.** - El Catastro Inmobiliario 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:

1. Datos generales: Clave catastral, información del predio (superficies, dominio, tipo de predio, hipoteca, datos anteriores, información adicional).
2. Localización: Barrio, calle, número, frente, material, uso.
3. Propietarios: Natural/Jurídico, Cedula/RUC, nombres, % alícuota.
4. Titulación: Situación actual, Inscripción Registro Propiedad, Datos de Posesión.
5. Características: Descripción del terreno, Infraestructura y Servicios Básicos, Uso del Suelo.
6. Edificaciones: Piso por bloque.
7. Mejoras: Tipo Mejora, Material, Estado, Dimensiones/Cantidad

8. Vivienda: Bloque, Clasificación Vivienda, Condición Vivienda, Posesión, Tipo Vivienda, Número Habitantes, Acciones.

**Artículo 25.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

**Artículo 26.- Valor de la Propiedad Urbana.-**

- a. **Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

1. Valor del suelo;
2. Valor de las edificaciones y sus mejoras; y,
3. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

#### **1. Valor del suelo.-**

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos.

Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- e. Características del uso y ocupación del suelo;
- f. Morfología; y,
- g. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón, como se aprecia a continuación:

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	89,38	100,00	88,36	100,00	96,82	6,50	↑ S
	Déficit	0,00	0,00	0,00	10,62	0,00	11,64	0,00	3,18	6,01	↓ I
SH 2	Cobertura	96,64	89,92	96,64	35,49	82,33	19,33	94,13	73,50	5,97	↑ S
	Déficit	3,36	10,08	3,36	64,51	17,67	80,67	5,87	26,50	3,82	↓ I
SH 3	Cobertura	44,65	27,25	55,25	27,81	11,82	3,27	34,00	29,15	3,69	↑ S
	Déficit	55,35	72,75	44,75	72,19	88,18	96,73	66,00	70,85	1,19	↓ I
SH 4	Cobertura	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	2,86	0,25	↑ S
	Déficit	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	97,14	0,25	↓ I
Promedio cobertura		60,32	54,29	62,97	43,17	48,54	27,74	57,03	50,58		
Promedio déficit		39,68	45,71	37,03	56,83	51,46	72,26	42,97	49,42		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN EL CAPRICHICO											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	40,11	20,57	81,71	100,00	77,49	5,41	↑ S
	Déficit	0,00	0,00	0,00	59,89	79,43	18,29	0,00	22,51	5,06	↓ I
SH2	Cobertura	93,60	93,60	93,60	30,20	3,00	26,00	100,00	62,86	4,93	↑ S
	Déficit	6,40	6,40	6,40	69,80	97,00	74,00	0,00	37,14	3,87	↓ I
SH3	Cobertura	58,13	58,13	58,13	30,20	4,00	6,13	40,00	36,39	3,58	↑ S
	Déficit	41,87	41,87	41,87	69,80	96,00	93,87	60,00	63,61	1,81	↓ I
Promedio cobertura		83,91	83,91	83,91	33,50	9,19	37,95	80,00	58,91		
Promedio déficit		16,09	16,09	16,09	66,50	90,81	62,05	20,00	41,09		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN NUEVA ESPERANZA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	94,31	100,00	37,07	0,00	8,00	100,00	62,77	4,85	↑ S
	Déficit	0,00	5,69	0,00	62,93	100,00	92,00	0,00	37,23	4,53	↓ I
SH2	Cobertura	82,93	82,93	82,93	35,47	0,00	8,00	100,00	56,04	4,24	↑ S
	Déficit	17,07	17,07	17,07	64,53	100,00	92,00	00,00	43,96	3,86	↓ I
SH3	Cobertura	50,00	56,00	44,00	32,00	0,00	9,00	75,00	38,00	3,26	↑ S
	Déficit	50,00	44,00	56,00	68,00	100,00	91,00	25,00	62,00	1,55	↓ I

Promedio cobertura	77,64	77,75	75,64	34,84	0,00	8,33	91,67	52,27
Promedio déficit	22,36	22,25	24,36	65,16	100,00	91,67	8,33	47,73

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN SANTA ROSA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	100,00	98,80	50,40	0,00	9,00	100,00	65,46	5,06	↑ S
	Déficit	0,00	0,00	1,20	49,60	100,00	91,00	0,00	34,54	4,70	↓ I
SH2	Cobertura	50,00	62,56	50,67	24,00	0,00	8,00	58,33	36,22	4,06	↑ S
	Déficit	50,00	37,47	49,33	76,00	100,00	92,00	41,67	63,78	0,25	↓ I
Promedio cobertura		75,00	81,27	74,73	37,20	0,00	8,50	79,17	50,84		
Promedio déficit		25,00	18,73	25,27	62,80	100,00	91,50	20,83	49,16		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN PUNÍ LUZ DE AMÉRICA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	87,20	87,20	87,20	24,00	0,00	0,00	0,00	48,80	5,34	↑ S
	Déficit	12,80	12,80	12,80	76,00	100,00	100,00	100,00	59,20	5,06	↓ I
SH2	Cobertura	37,70	37,70	37,20	21,70	0,00	0,00	0,00	19,19	4,94	↑ S
	Déficit	62,30	62,30	62,80	78,30	100,00	100,00	100,00	80,81	3,84	↓ I
Promedio cobertura		62,45	62,45	62,80	22,85	0,00	0,00	0,00	29,99		
Promedio déficit		37,55	37,55	37,80	77,15	100,00	100,00	100,00	70,01		

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en los siguientes cuadros:

En CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA			
Precios por ejes comerciales			
Eje comercial 1		Valor (USD)	
Av. Amazonas, Calle Guayas y Calle Tungurahua		45,00	
Precios por Sector Homogéneo			
Sector homogéneo	Limites	(USD)	Manzanas
SH 1	↑ Superior	,00	18
	↓ Inferior	,00	
SH 2	↑ Superior	,00	18
	↓ Inferior	,00	
SH 3	↑ Superior	,00	41
	↓ Inferior	,00	
SH 4	↑ Superior	,00	25
	↓ Inferior	,00	
Limite urbano		00	

En EL CAPRICHIO			
Precios por Sector Homogéneo			
Sector homogéneo	Limites	(USD)	Manzanas
SH 1	↑ Superior	,00	7
	↓ Inferior	,00	
SH 2	↑ Superior	,00	9
	↓ Inferior	,00	
SH 3	↑ Superior	,00	11
	↓ Inferior	,00	
	ite urbano	,00	

En NUEVA ESPERANZA		
Precios por ejes comerciales		
Eje comercial 1	Valor (USD)	
Av. Troncal Amazónica, de Calle José Chinachi y Cevallos	20,00	
Precios por Sector Homogéneo		
Sector homogéneo	Limites (USD) Manzanas	
SH 1	↑ Superior ,00	6
	↓ Inferior ,00	
SH 2	↑ Superior ,00	6
	↓ Inferior ,00	
SH 3	↑ Superior ,00	4
	↓ Inferior ,00	
	ite urbano ,00	

En SANTA ROSA			
Precios por Sector Homogéneo			
Sector homogéneo	Limites	(USD)	Manzanas
SH 1	↑ Superior	,00	4
	↓ Inferior	,00	
SH 2	↑ Superior	,00	6
	↓ Inferior	,00	
	ite urbano	,00	

En PUNÍ LUZ DE AMÉRICA			
Precios por Sector Homogéneo			
Sector homogéneo	Limites	(USD)	Manzanas
SH 1	↑ Superior	,00	4
	↓ Inferior	,00	
SH 2	↑ Superior	,00	8
	↓ Inferior	,00	
	ite urbano	,00	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a. Geométricos: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- b. Topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- c. Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

<b>CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES</b>	
<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<b>Coefficiente</b>
Relación frente/fondo	1,0 a 0,94
Forma	1,0 a 0,94
Superficie	1,0 a 0,94
Localización en la manzana	1,0 a 0,95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>Coefficiente</b>
Características del suelo	1,0 a 0,95
Topografía	1,0 a 0,95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>Coefficiente</b>
Infraestructura básica: <i>Agua potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía eléctrica</i>	1,0 a 0,88
Vías: <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1,0 a 0,88
Infraestructura complementaria y servicios: <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de basura</i> <i>Aseo de calles</i>	1,0 a 0,93

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = valor individual del terreno;

Vsh = el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;

Fa = obtención del factor de afectación; y,

S = Superficie del terreno.

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

## 2. Valor de edificaciones y sus mejoras

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en el predio.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, valor cultural, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas y pilastras, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, revestimiento interior, revestimiento exterior, revestimiento de escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (mejoras): estos datos no inciden en el valor m<sup>2</sup> de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

<b>FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO</b>					
<b>Rubro: ESTRUCTURA</b>					
<b>COLUMNAS Y PILASTRAS</b>		<b>ENTRE PISOS</b>		<b>ESCALERA</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	4,1088	Hormigón Armado (Losa)	0,7756	Hormigón Armado	0,8211
Pilotes	3,3096	Hierro	1,2077	Hormigón Ciclopeo	0,1993
Hierro	3,3088	Madera Común	0,4839	Hormigón Simple	0,6145
Madera Común	1,5606	Caña	0,4485	Hierro	0,2706
Caña	1,0362	Madera Fina	0,9885	Madera Común	0,1252
Madera Fina	1,3130	Madera y Ladrillo	0,5191	Caña	0,0588
Bloque	0,8546	Bóveda de Ladrillo	0,5133	Madera Fina	0,2084
Ladrillo	1,0833	Bóveda de Piedra	1,4418	Ladrillo	0,0640
Piedra	1,2238			Piedra	0,1826
Adobe	1,0833	<b>PAREDES</b>		<b>CUBIERTA</b>	
Tapial	1,0833	Descripción	Factor	Descripción	Factor
<b>VIGAS Y CADENAS</b>		No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Descripción	Factor	Hormigón Armado	2,1817	Hormigón Armado (Losa)	2,4135
No tiene	0,0000	Madera Común	1,9186	Hierro (Vigas Metálicas)	2,8039
Hormigón Armado	1,5756	Caña	1,3353	Esteroestructura	6,8382
Hierro	2,0292	Madera Fina	3,0796	Madera Común	1,9020
Madera Común	0,8888	Bloque	1,8438	Caña	1,0107
Caña	0,4144	Ladrillo	2,9026	Madera Fina	2,6762
Madera Fina	0,9676	Piedra	6,8557		
		Adobe	2,6782		
		Tapial	2,9221		
		Bahareque	1,1666		
		Fibro-Cemento	1,6422		
<b>Rubro: INSTALACIONES</b>					
<b>SANITARIAS</b>		<b>BAÑOS</b>		<b>ELÉCTRICAS</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1124	Letrina	0,0564	Alambre Exterior	0,4630
Canalización Aguas Servidas	0,0647	Baño Común	0,0751	Tubería Exterior	0,4956
Canalización Aguas Lluvias	0,0647	Medio Baño	0,1092	Empotradas	0,5178
Canalización Combinado	0,1935	Un Baño	0,1279		
		Dos Baños	0,1747		
		Tres Baños	0,3401		
		Cuatro Baños	0,5242		

Más de 4 Baños 0,6896

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
Rubro: ACABADOS					
<b>REVESTIMIENTO DE PISOS</b>		<b>REVESTIMIENTO ESCALERA</b>		<b>PUERTAS</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Común	2,5645	Madera Común	0,0310	Madera Común	0,6636
Caña	0,1758	Caña	0,0352	Caña	0,0352
Madera Fina	3,6084	Madera Fina	0,0496	Madera Fina	1,4012
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,9231	Arena-Cemento	0,0157	Aluminio	1,0917
Tierra	0,2213	Tierra	0,0047	Enrollable	0,8306
Mármol	2,0609	Mármol	0,4257	Hierro-Madera	0,0700
Marmetón (Terrazo)	1,5387	Marmetón	0,4257	Madera Malla	0,0703
Marmolina	2,0609	Marmolina	0,4257	Tol Hierro	1,1918
Baldosa Cemento	1,3353	Baldosa Cemento	0,0319		
Baldosa Cerámica	1,8987	Baldosa Cerámica	0,1459		
Parquet	1,6245	Grafiado	0,8271		
Vinyl	0,9344	Champiado	0,8271		
Duela	2,6634	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,1708		
Tablon/Gress	2,0133				
Tabla	1,8575				
Azulejo	1,5202				
Cemento Alisado	0,9231				
<b>REVESTIMIENTO INTERIOR</b>		<b>TUMBADOS</b>		<b>VENTANAS</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Caña	0,8889	Madera Común	0,4670	Hierro	0,2926
Madera Fina	3,6084	Caña	0,3752	Madera Común	0,1827
Tierra	0,2514	Madera Fina	2,6393	Madera Fina	0,6401
Mármol	2,0609	Arena-Cemento	0,2942	Aluminio	0,7313
Marmetón	2,0609	Tierra	0,1702	Enrollable	0,5551
Marmolina	2,0609	Grafiado	1,0468	Hierro-Madera	2,3423
Baldosa Cemento	1,5635	Champiado	0,9463	Madera Malla	0,0716
Baldosa Cerámica	2,8670	Fibro Cemento	1,5530		
Azulejo	3,0245	Fibra Sintética	1,2396		
Grafiado	1,0468	Estuco	0,7006		
Champiado	1,4850				
Piedra o Ladrillo Ornamental	3,2108				
Madera Común	2,5645				
Arena-Cemento (Enlucido)	0,9875				
<b>REVESTIMIENTO EXTERIOR</b>		<b>CUBIERTA ACABADO</b>		<b>CUBRE VENTANAS</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Fina	1,8527	Arena-Cemento	0,3206	Hierro	0,1947
Madera Común	1,3070	Baldosa Cemento	0,4970	Madera Común	0,0944
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4547	Baldosa Cerámica	0,6514	Caña	0,0000
Tierra	0,1176	Azulejo	1,5202	Madera Fina	0,5519
Mármol	1,2441	Fibro Cemento	0,7432	Aluminio	0,4413
Marmetón	1,2691	Teja Común	0,8165	Enrollable	0,5479
Marmolina	1,2441	Teja Vidriada	1,2883	Madera Malla	0,0492
Baldosa Cemento	1,5635	Zinc	0,4359		
Baldosa Cerámica	2,8670	Polietileno	1,9125		
Grafiado	0,4832	Domos/Traslúcido	1,9125		
Champiado	0,4886	Ruberoy	1,9125		
Aluminio	2,6012	Paaja-Hojas	0,1501		
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,5658	Cady	0,2741		
Cemento Alisado	0,4547	Tejuelo	0,4226		
<b>Rubro: CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>					
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>		<b>VALOR CULTURAL</b>	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
Aporticado	0,0000	Estable	0,0000	No Tiene	0,0000
Mixto	0,0000	A Reparar	0,0000	Ancestral	0,0000
Soportante	0,0000	Obsoleto	0,0000	Arquitectónico	0,0000
				Histórico	0,0000

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

### 3. Valor de reposición.-

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

<b>CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN</b>							
<b>Factores de Depreciación de Edificación Urbano</b>							
<b>Años</b>	<b>Hormigón</b>	<b>Hierro</b>	<b>Madera Fina</b>	<b>Madera Común</b>	<b>Bloque Ladrillo</b>	<b>Bahareque</b>	<b>Adobe/Tapial</b>
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
<b>CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN</b>							
<b>Factores de Depreciación de Edificación Urbano</b>							
<b>Años</b>	<b>Hormigón</b>	<b>Hierro</b>	<b>Madera Fina</b>	<b>Madera Común</b>	<b>Bloque Ladrillo</b>	<b>Bahareque</b>	<b>Adobe/Tapial</b>
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29

49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado ( $m^2$ ) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

*Valor  $m^2$  de la 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 la edificación = Valor  $m^2$  de la edificación x superficies de cada bloque.*

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Afectación coeficiente corrector por estado de conservación			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0,30	0

**Artículo 27.- Afectaciones.-** Por petición del contribuyente o de oficio por la Municipalidad y previa valoración técnica, se afectarán a los predios que se encuentren ubicados dentro de las franjas de servidumbre de la línea de transmisión de energía eléctrica, franjas de protección de cuerpos de agua y las franjas de protección de la línea de conducción del OCP, según determina el Plan de Uso y gestión del suelo vigente o la normativa a fin. La valoración será directamente proporcional a la afectación, de acuerdo a la siguiente tabla:

Clave Catastral	At	PBm <sup>2</sup>	Pr	Va	NVBm <sup>2</sup>
	Área de Lote	Precio Base (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de Reducción Precio Base	Valor de Afectación	Nuevo Valor Base (Para Imposición)
1	2	3	4	5=3*4/100	6=3-5
Ejemplo:	449,98	30,66	40%	12,26	18,39

PBm<sup>2</sup>= Precio base m<sup>2</sup> de terreno

Pr= Porcentaje de reducción (se obtiene de tabla de afectación)

VA= Valor de afectación

NVB= Nuevo valor base

VA= PBm<sup>2</sup> x Pr

NVBm<sup>2</sup>= PBm<sup>2</sup> - VA

Las edificaciones que se encuentren ubicadas en estos predios, están exentas del pago del impuesto predial en lo correspondiente al valor de la edificación; excepto las que se encuentren construidas en área útil.

**Artículo 28.- Determinación de la base imponible.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 29.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. Solares No Edificados: El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b. Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Artículo 30.- Impuesto a los inmuebles no edificados.** - Es 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 Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 31.- Determinación del impuesto predial.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en esta Ordenanza; misma que es del UNO POR MIL (1,0/1000).

**Artículo 32.- Liquidación acumulada.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 33.- Zonas urbano marginales.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

**Artículo 34.- 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 el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Artículo 35.- Época de pago.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, 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 uno (1) de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 36.- Objeto del impuesto.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a 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 por la Ley.

**Artículo 37.- Impuesto que grava a la propiedad rural.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del Código

Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

**Artículo 38.- Sujetos pasivos.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 39.- Hecho generador.** - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. Datos generales: Clave catastral, información del predio (superficies, dominio, tipo de predio, hipoteca, datos anteriores, información adicional).
2. Localización: Zona, sector, calle, número, frente, material, uso.
3. Propietarios: Natural/Jurídico, Cedula/RUC, nombres, % alicuota.
4. Titulación: Situación actual, Inscripción Registro Propiedad, Datos de Posesión.
5. Características: Descripción del terreno, Infraestructura y Servicios Básicos.
6. Edificaciones: Piso por bloque.
7. Mejoras: Tipo Mejora, Material, Estado, Dimensiones/Cantidad
8. Vivienda: Bloque, Clasificación Vivienda, Condición Vivienda, Posesión, Tipo Vivienda, Número Habitantes, Acciones.

**Artículo 40.- Valor de la propiedad rural.** - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a. Elementos de valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones y mejoras; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

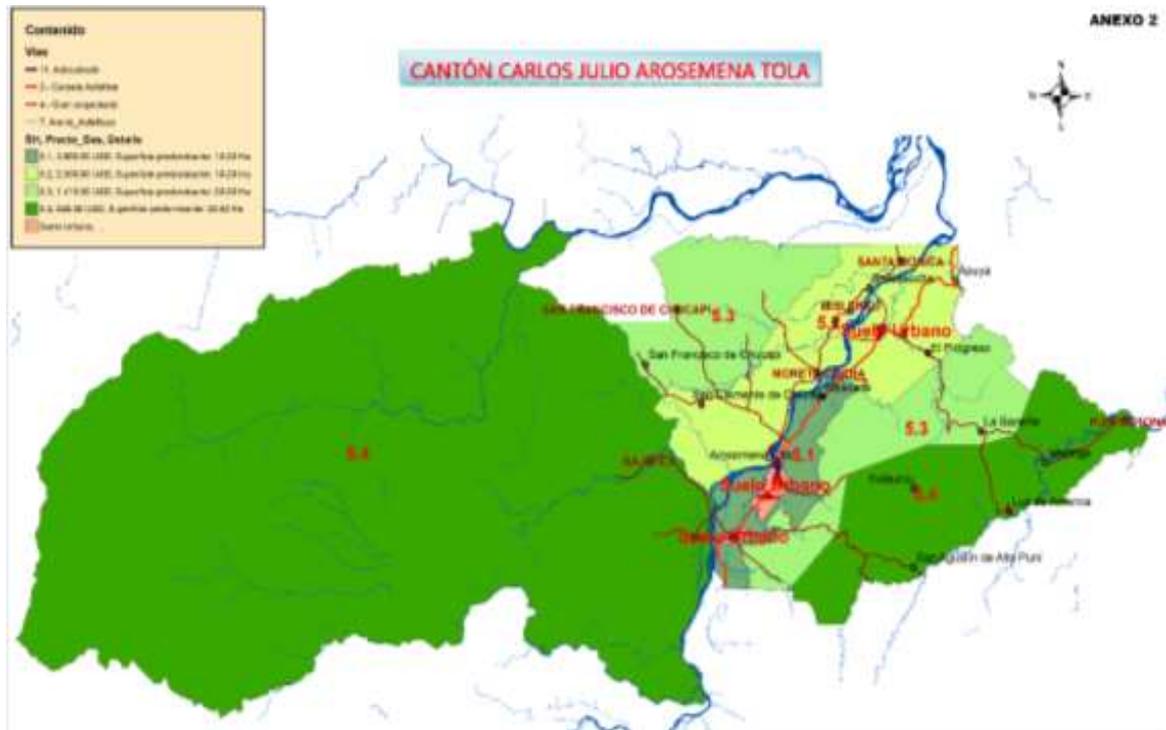
- a. Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b. Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c. Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

#### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5



Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	7.521	6.650	5.542	4.513	<b>3.800</b>	3.325	2.454	1.425
SH 5.2	4.948	4.375	3.646	2.969	<b>2.500</b>	2.188	1.615	938
SH 5.3	2.800	2.476	2.063	1.680	<b>1.415</b>	1.238	914	531
SH 5.4	1.672	1.479	1.232	1.003	<b>845</b>	739	546	317
SH 3.5	30.536	27.000	<b>22.500</b>	18.321	15.429	13.500	9.964	5.786



El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES	
<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>	<b>COEFICIENTES</b>
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.98</b>
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
<b>1.3. SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la

0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b> PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	<b>1.00 A 0.93</b>
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>

<b>CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES</b>	
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.2- EROSIÓN</b> LEVE MODERADA SEVERA	<b>0.985 A 0.96</b>
<b>5.3.- DRENAJE</b> EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	<b>1.00 A 0.942</b>

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

Así, 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 el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

Valoración individual del terreno:  $VI = S \times Vsh \times Fa$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = Valor individual del terreno  
 S = Superficie del terreno  
 Fa = Factor de afectación  
 Vsh = Valor de sector homogéneo  
 FaGeo = Factores geométricos  
 FaT = Factores de topografía  
 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

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

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

## 2. Valor de edificaciones y sus mejoras.-

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en el predio.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, valor cultural, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas y pilastras, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;

- c. En acabados: revestimiento de pisos, revestimiento interior, revestimiento exterior, revestimiento de escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (mejoras) alcantarillas, baños garrapaticidas, bebederos, canales de drenaje, cercas, comederos, compuertas, estanques/reservorios, funiculares, invernaderos, jardines, muros de contención, patios/tendales, piscinas bioacuaticas, pistas de aterrizaje, pozos de agua para riego, puentes, y sistema de riego.

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL					
Rubro: ESTRUCTURA					
COLUMNAS Y PILASTRAS		ENTRE PISOS		ESCALERA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	4,1088	Hormigón Armado (Losa)	0,7756	Hormigón Armado	0,8211
Pilotes	3,3096	Hierro	1,2077	Hormigón Ciclopeo	0,1993
Hierro	3,3088	Madera Común	0,3839	Hormigón Simple	0,6145
Madera Común	1,0606	Caña	0,2485	Hierro	0,2706
Caña	1,0362	Madera Fina	0,9885	Madera Común	0,1252
Madera Fina	1,8130	Madera y Ladrillo	0,5191	Caña	0,0588
Bloque	0,8546	Bóveda de Ladrillo	0,5133	Madera Fina	0,2084
Ladrillo	1,0833	Bóveda de Piedra	1,0418	Ladrillo	0,0640
Piedra	1,2238			Piedra	0,1826
Adobe	0,3833				
Tapial	0,3833				

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL					
Rubro: ESTRUCTURA					
VIGAS Y CADENAS		PAREDES		CUBIERTA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,5756	Hormigón Armado	2,1817	Hormigón Armado (Losa)	2,4135
Hierro	2,0292	Madera Común	1,0186	Hierro (Vigas Metálicas)	2,8039
Madera Común	0,4888	Caña	0,3353	Estereoestructura	6,8382
Caña	0,2144	Madera Fina	3,0796	Madera Común	1,9020
Madera Fina	0,9676	Bloque	1,8438	Caña	1,0107
		Ladrillo	2,9026	Madera Fina	2,6762
		Piedra	0,8557		
		Adobe	0,6786		
		Tapial	0,9221		
		Bahareque	0,7666		
		Fibro-Cemento	1,6422		

Rubro: ACABADOS					
REVESTIMIENTO DE PISOS		REVESTIMIENTO ESCALERA		PUERTAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Común	0,9645	Madera Común	0,0310	Madera Común	0,6636
Caña	0,1758	Caña	0,0252	Caña	0,0352
Madera Fina	2,6084	Madera Fina	0,0496	Madera Fina	1,4012
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,9231	Arena-Cemento	0,0157	Aluminio	1,0917
Tierra	0,2213	Tierra	0,0047	Enrollable	0,8306
Mármol	2,0609	Mármol	0,4257	Hierro-Madera	0,0780
Marmetón (Terrazo)	1,5387	Marmetón	0,3557	Madera Malla	0,0703
Marmolina	1,7609	Marmolina	0,3257	Tol Hierro	1.19180.00
Baldosa Cemento	1,3353	Baldosa Cemento	0,0319		
Baldosa Cerámica	1,1987	Baldosa Cerámica	0,1460		
Parquet	1,6245	Grafiado	0,2271		
Vinyl	0,9344	Champiado	0,2271		
Duela	1,6634	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,1708		
Tablón/Gress	2,0133				
Tabla	1,8575				
		TUMBADOS			
				VENTANAS	
				Descripción	Factor
				No Tiene	0,0000
				Hierro	0,2926
				Madera Común	0,1827
				Madera Fina	0,6401

Azulejo	1,5202
Cemento Alisado	0,9231

REVESTIMIENTO INTERIOR	
Descripción	Factor
No tiene	0,0000
Caña	0,8889
Madera Fina	3,6084
Tierra	0,2514
Mármol	2,0609
Marmeton	1,9609
Marmolina	1,0609
Baldosa Cemento	0,5635
Baldosa Cerámica	0,8670
Azulejo	0,7245
Grafiado	1,0468
Champiado	1,4850
Piedra o Ladrillo Ornamental	2,2108
Madera Común	2,5645
Arena-Cemento (Enlucido)	0,9875

Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Madera Común	0,4670
Caña	0,3772
Madera Fina	2,6393
Arena-Cemento	0,2942
Tierra	0,1702
Grafiado	1,0468
Champiado	0,9463
Fibro Cemento	1,5530
Fibra Sintética	1,2396
Estuco	0,7006

CUBIERTA ACABADO	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,3206
Baldosa Cemento	0,497
Baldosa Cerámica	0,6514
Azulejo	1,5202
Fibro Cemento	0,7432
Teja Común	0,8165
Teja Vidriada	1,2883
Zinc	0,4359
Polietileno	1,9125
Domos/Traslúcido	1,9125
Ruberoy	1,9125
Paja-Hojas	0,1501
Cady	0,2741
Tejuelo	0,4226

Aluminio	0,7313
Enrollable	0,5551
Hierro-Madera	0,6423
Madera Malla	0,0716

CUBRE VENTANAS	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Hierro	0,1947
Madera Común	0,0944
Caña	0,0000
Madera Fina	0,5519
Aluminio	0,4413
Enrollable	0,5479
Madera Malla	0,0492

CLOSETS	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Madera Común	0,3434
Madera Fina	0,7922
Aluminio	0,8238
Tol Hierro	0,4753

## FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL

Rubro: ACABADOS

REVESTIMIENTO EXTERIOR	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Madera Fina	1,8527
Madera Común	1,3070
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4547
Tierra	0,1176
Mármol	1,2441
Marmetón	1,1691
Marmolina	1,0441
Baldosa Cemento	0,5635
Baldosa Cerámica	0,8670
Grafiado	0,4832
Champiado	0,4886
Aluminio	2,6012
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,5658
Cemento Alisado	0,4547

Rubro: INSTALACIONES

SANITARIAS	
Descripción	Factor
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1124
Canalización Aguas Servidas	0,0647
Canalización Aguas Lluvias	0,0647
Canalización Combinado	0,1935

BAÑOS	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Letrina	0,0564
Baño Común	0,0751
Medio Baño	0,1092
Un Baño	0,1279
Dos Baños	0,1747
Tres Baños	0,3401
Cuatro Baños	0,5242
Más de 4 Baños	0,6896

ELECTRICAS	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,463
Tubería Exterior	0,4956
Empotradas	0,5178

Rubro: CARACTERISTICAS GENERALES

ESTRUCTURA	
Descripción	Factor
Aporticado	0,0000
Mixto	0,0000
Soportante	0,0000

ESTADO DE CONSERVACION	
Descripción	Factor
Estable	0,0000
A Reparar	0,0000
Obsoleto	0,0000

VALOR CULTURAL	
Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Ancestral	0,0000
Arquitectónico	0,0000
Histórico	0,0000

## 3. Valor de reposición.-

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN							
Factores de Depreciación de Edificación Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN							
Factores de Depreciación de Edificación Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque de la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Afectación			
Coeficiente corrector por estado de conservación			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0,30	0

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

**Artículo 41.- Determinación de la base imponible.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones

previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 42.- Valor imponible de predios de un/a propietario/a.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 43.- Determinación del impuesto predial.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de CERO PUNTO NUEVE POR MIL (0,9/1000).

**Artículo 44.- Forma y plazo para el pago.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a. El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b. El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

## CAPÍTULO VI

### TRIBUTO EN COPROPIEDAD

**Artículo 45.- Tributación de predios en copropiedad.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio urbano o rural, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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, prorrataando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda, para lo cual el título de crédito reflejara el porcentaje de alícuota que mantiene;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

La municipalidad en el año 2025 deberá acoplar el sistema catastral y el modelo de valoración según lo que disponga el ente rector nacional en su correspondiente normativa, para lo cual la Dirección Financiera o quien haga sus veces, asignará los recursos presupuestarios necesarios para su cumplimiento.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, a los veintiséis días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**LIGIA GUADALUPE  
CAIZA OBANDO**

Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando  
**ALCALDESA DEL CANTON  
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**



Firmado electrónicamente por:  
**DORIAN RAMIRO IZA  
BARRAGAN**

Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO MUNICIPAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSION:** Que 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 PARA EL BIENIO 2024 - 2025**, fue debatida y Aprobada por el Pleno del Concejo municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, en Sesión Ordinaria del 12 de diciembre del año 2023, y en Sesión Extraordinaria del 22 de diciembre del año 2023 en primer y segundo debate, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la alcaldesa para su sanción.



Firmado electrónicamente por:  
**DORIAN RAMIRO IZA  
BARRAGAN**

Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.-** Carlos Julio Arosemena Tola, a los veintiséis días del mes de diciembre del 2023.- De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO, 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 PARA EL BIENIO 2024 - 2025**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.



Firmado electrónicamente por:  
**LIGIA GUADALUPE  
CAIZA OBANDO**

Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando  
**ALCALDESA DEL CANTON  
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.-** CERTIFICO: Que la Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando, Alcaldesa de Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, sancionó, firmó y dispuso la promulgación de 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 PARA EL BIENIO 2024 - 2025**, a los veintiséis días del mes de diciembre de 2023.-



Firmado electrónicamente por:  
**DORIAN RAMIRO IZA  
BARRAGAN**

Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA**

## ORDENANZA N° 004-2023

### 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 ibídem determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 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, el Art. 599 del Código Civil, prevé 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. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 Art. 57 ibídem, 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 Art. 139 ibídem dice, Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que

con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

Que, el Art. 491 *ibídem*, norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales o metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; e,
- i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Que, el Art. 492 *ibídem*, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

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

Que, en aplicación al Art. 495 *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.

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

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los

parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. del 502 *ibídem*, establece que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;

Que, de conformidad con el Art. 504 *ibídem*, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, de conformidad con el Art. 506 *ibídem*, establece que cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte

que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

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

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

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

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

Que, el Art. 509 *ibídem*, establece que están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

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

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

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

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

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

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

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

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

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

Que, en el Art. 516 ibídem.- Valoración de los predios rurales establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas;

Que, en el Art. 517 ibídem.- Banda impositiva establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

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

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad al artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

**EXPIDE:**

La siguiente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025.

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

**Capítulo I  
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

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

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

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

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

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los

derechos reales.

**Art. 3.- Del mantenimiento catastral.-** El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

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

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

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

- El plano general del territorio del Cantón Machala.
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados y rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

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

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).

- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

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

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

**Art. 7.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde a la Dirección de Urbanismo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, por medio de su dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastros, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del Cantón Machala. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

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

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2024-2025.

La Dirección de Urbanismo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala a través de la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible de acuerdo a la presente ordenanza.

La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde determinar el impuesto predial como también aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza.

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

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada le corresponde resolver mediante resolución motivada las reclamaciones en materia tributaria.

A la Dirección de Urbanismo, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informara a la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastros para su actualización.

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

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

a) El catastro de los predios.-

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

- El registro de predios mostrencos;

- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.

- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).

- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Art. 9.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral.- Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

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

- Inclusión/reinclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
  - Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
  - Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Art. 10.- Inventario catastral.- Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

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

## Capítulo II APLICACIÓN DEL CATASTRO

**Art. 11.- Notificaciones a los contribuyentes.-** La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, notificará por la prensa a través de la Dirección encargada de la Comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Machala, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2024-2025, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Art. 12.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas.-** El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.- Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación.- Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

## Título II

### DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

#### Capítulo I DE LAS RESPONSABILIDADES

**Art. 13.- De los propietarios.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Machala, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

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

**Art. 14.- De los notarios y registrador de la propiedad.-** El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente una conexión informática con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en base al Convenio de Transferencia Electrónica de datos, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.

- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Machala.
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

Los Notarios enviarán a la Dirección encargada del Urbanismo, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, particiones entre condominios, adjudicaciones por remate y otras causas.

## Capítulo II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

**Art. 15.- Existencia del hecho generador.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial.
- Tenencia.
- Descripción del terreno.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Restricciones.
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

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

**Art. 16.- Avalúo de la propiedad urbana.-** Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de

reposición;

c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,

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

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

### 16.1 Avalúo del terreno.-

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

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

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

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

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

#### 16.1.1 Valor base del suelo urbano.-

<b>ZONIFICACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2024-2025</b>	
<b>ZONAS HOMOGENEAS</b>	<b>VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS</b>

ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m2	Z1-A	\$ 400,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m2	Z2-A	\$ 300,00 c/m2
	Z2-B	\$ 225,00 c/m2
	Z2-C	\$ 195,00 c/m2
	Z2-D	\$ 187,50 c/m2
	Z2-E	\$ 150,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m2	Z3-A	\$ 200,00 c/m2
	Z3-B	\$ 175,00 c/m2
	Z3-C	\$ 150,00 c/m2
	Z3-D	\$ 130,00 c/m2
	Z3-E	\$ 110,00 c/m2
	Z3-F	\$ 100,00 c/m2
	Z3-G	\$ 86,00 c/m2
	Z3-H	\$ 80,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m2	Z4-A	\$ 131,25 c/m2
	Z4-B	\$ 112,50 c/m2
	Z4-C	\$ 97,50 c/m2
	Z4-D	\$ 82,50 c/m2
	Z4-E	\$ 75,00 c/m2
	Z4-F	\$ 67,50 c/m2
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m2	Z5-A	\$ 100,00 c/m2
	Z5-B	\$ 87,50 c/m2

	Z5-C	\$ 65,00 c/m <sup>2</sup>
	Z5-D	\$ 50,00 c/m <sup>2</sup>
ZONA HOMEGENEA 6 35,00 c/m <sup>2</sup>	Z6-A	\$ 45,50 c/m <sup>2</sup>
	Z6-B	\$ 43,75 c/m <sup>2</sup>
	Z6-C	\$ 35,00 c/m <sup>2</sup>
	Z6-D	\$ 29,75 c/m <sup>2</sup>
	Z6-E	\$ 26,25 c/m <sup>2</sup>
	Z6-F	\$ 23,80 c/m <sup>2</sup>
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m <sup>2</sup>	Z7-A	\$ 15,00 c/m <sup>2</sup>
	Z7-B	\$ 12,75 c/m <sup>2</sup>
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 2,00 c/m <sup>2</sup>	Z8-A	\$ 2,00 c/m <sup>2</sup>

#### CONSIDERACIONES:

- a) Los predios que se encuentren en la zona económica Z8-A, corresponden únicamente a los predios destinados exclusivamente en uso productivo ya sea agrícola o bioacuática (ciclo permanente); en caso de encontrarse desbrozados y sin uso productivo, deberán incorporarse inmediatamente en la zona económica respectiva por parte de la Dirección de Urbanismo.
- b) Los predios que se encuentren fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza, considerados como centros poblados con características urbanas que constaren con los servicios básicos se categorizaran dentro de la zona homogénea Z6-C de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2024-2025, que no estén identificados en el Plano del valor base del suelo Rural.
- c) Los predios rurales urbanizados ubicados fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza que cuenten con acta entrega recepción definitiva o parcial con características urbanas que constaren con los servicios básicos se categorizaran dentro de la zona homogénea Z5-A de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2024-2025.

#### 16.1.2 Factores de aumento y reducción.-

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN		
Factor por accesibilidad a servicios		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Facc	2,00
		1,75
		1,50
		1,30
		1,25
		1,20
		1,10
		1,00
		0,85
		0,80
Limite factorial Inferior		
Factor por aspectos Geométricos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Fgeo	1,00
		0,90
		0,85
Limite factorial Inferior		0,80
Factor por aspectos Topográficos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Ftog	1,00
		0,90
		0,85
		0,80
Limite factorial Inferior		0,75

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

$$AT = VUS \times FR \times ST$$

AT = Avalúo del terreno

VUS = Valor Unitario del Suelo

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

16.1.4. Cálculo del avalúo del terreno municipal destinado para la venta.- El cálculo para establecer el valor del predio destinado para la venta del terreno municipal será la reducción del 70%, se exceptúa de este porcentaje los solares inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman la Urbanización Leonor Aguilar Canessa.

16.1.5.- Asignar el valor de un dólar diez centavos (\$1.10) el metro cuadrado a los solares

municipales, que se encuentran inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman los barrios Leonor Aguilar Canessa, La Rosita, Manglar del Afro, Extensión del barrio Las Mercedes, San Francisco, Primero de Junio, El Edén, Arbolitos (Yépez, Centinela), Arbolitos (Provivienda), barrio Los Sauces y barrio 16 de Marzo y Extensión barrio San Estuardo.

16.1.6.- El pago a realizarse por la venta del terreno municipal se formalizará con un abono del 50% del predio con descuento, y el valor restante esto es el 50% se realizará hasta 6 meses después a partir de la fecha del primer pago.

Los solares con el valor de \$1.10 el metro cuadrado, el pago será de contado.

16.1.7.- Para acceder al beneficio del 70% de descuento se realizará previamente el pago del 50% del total del predio con descuento, posteriormente deberán continuar con el proceso establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales.

Los solares con el valor de \$ 1.10 el metro cuadrado, accederán a este beneficio realizando previamente el pago de contado por la venta del solar, posteriormente deberán continuar con el proceso establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales.

16.1.8.- Los solares con el descuento del 70%, para la suscripción de la escritura pública de compra-venta se realizará obligatoriamente la cancelación restante del total de la deuda del predio con descuento, otorgándoles el plazo establecido en el artículo 4 párrafo primero de la presente ordenanza.

Los solares con el valor de \$ 1.10 el metro cuadrado, se procederá a suscribir la escritura pública de compra-venta correspondiente.

16.1.9.-Las personas que accedan a la compra del terreno municipal de conformidad al artículo 22.3 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, como requisito previo al pago presentarán lo siguiente:

- Información Sumaria, por lo menos con dos testigos, quienes deberán ser vecinos del lugar donde se encuentra ubicado el solar, en la que se demuestre que el peticionario se encuentra en posesión del terreno por un periodo mayor a 3 años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.
- Declaración juramentada de la construcción existente en el terreno.

16.1.10.- La Subdirección de Avalúos y Catastros, será la encargada de otorgar el certificado de avalúos, el mismo que contendrá el número de solar, manzana, código catastral y el valor a cancelar, previo la presentación de la petición.

16.1.11.- Se excluye de este beneficio las personas que se han acogido a los convenios de pago por concepto de compraventa de terreno; y las resoluciones emitidas por Concejo Cantonal que contengan algún descuento por compraventa de solar.

Se excluyen de este beneficio los trámites de excedente de área.

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

16.2.1 Cálculo del avalúo de las edificaciones.-

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

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

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos

Avalúo edificación =  $S \times Vu \times Ce$

Avalúo de los adicionales constructivos =  $Vac \times S \times Fe$

Fórmula general.-

$Ac = (S \times Vu \times Ce) + (Vac \times Sa \times Fe)$

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción

Vu = Es el valor unitario de la construcción por metro cuadrado, resultado de la sumatoria de los valores unitarios de todos los rubros de ESTRUCTURA como armazón, paredes, entrepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas.

Ce = Es el Coeficiente de corrección, el mismo que recoge el factor de uso, etapa de construcción, depreciación.

Vac = Avalúo del adicional Constructivo.

Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo.

Fe = Factor de corrección.

### 16.2.2 Valor unitario de construcción.-

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

La Tabla de parámetros de valoración responde a análisis de costos unitarios por tipologías de edificaciones.

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN		
<b>VALOR UNITARIO DE LA CONTRUCCÓN MATERIA. TIPO HORMIGÓN ARMADO</b>		
	NOMENCLATURA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO 1	Ho.Ao. 1	550,00
HORMIGÓN ARMADO 2	Ho.Ao. 2	400,00
HORMIGÓN ARMADO 3	Ho.Ao. 3	300,00
HORMIGÓN ARMADO 4	Ho.Ao. 4	200,00
HORMIGÓN ARMADO 5	Ho.Ao. 5	100,00
HORMIGÓN ARMADO 6	Ho.Ao. 6	60,00
HORMIGÓN ARMADO 7	Ho.Ao. 7	20,00
<b>VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO MADERA</b>		
	NOMENCLATURA	VALOR
MADERA-1	M-1	300,00
MADERA-2	M-2	200,00
MADERA-3	M-3	150,00
MADERA-4	M-4	100,00
MADERA-5	M-5	80,00
MADERA-6	M-6	60,00
MADERA-7	M-7	20,00
<b>VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO CAÑA</b>		
	NOMENCLATURA	VALOR
CAÑA-I	C-1	40,00
CAÑA-1	C-2	35,00
CAÑA-I	C-3	30,00
CAÑA-1	C-4	25,00
CAÑA-I	C-5	20,00
CAÑA-1	C-6	15,00

CAÑA-1	C-7	10,00
--------	-----	-------

Factores de corrección del avalúo de la construcción.-

Se consideran los siguientes factores de corrección:

a. Factor según estado de la construcción. -

Tabla de parámetros de valoración responde a análisis de diferentes tipologías de edificaciones del Cantón.

FACTOR SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	
ESTADO	FACTOR
SUPERIOR	1,20
NORMAL	1,00
REGULAR	0,70
MAL ESTADO	0,50
DETERIORADA	0,20
EN CONSTRUCCIÓN 1(40%)	0,40
EN CONSTRUCCIÓN 1(20%)	0,20

b. Factor según depreciación.-

Tabla de parámetros de valoración responde a análisis de diferentes tipologías de edificaciones del Cantón.

Es el factor que ajusta a] costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil.

FACTOR POR TIEMPO DE VIDA UTIL	
DEPRECIACIÓN	FACTOR
Rango de 0 a 5 años	1,00
Rango de 5 a 10 años	0,95
Rango de 10 a 15 años	0,90

Rango de 15 a 20 años	0,85
Rango de 20 a 25 años	0,80
Rango de 26 años a delante	0,75

### c. Factor tipo Galpón.-

La Tabla de parámetros de valoración responde a análisis de diferentes tipologías de Galpones del Cantón.

FACTOR TIPO GALPON	
GALPÓN	FACTOR
GALPÓN TIPO 1	0,30
GALPÓN TIPO 2	0,20

### 16.2.3 Valoración específica aplicados a reclamos y expropiaciones.-

Tipo de estructura / paredes	1 - 3 PISOS					4 - 5 PISOS				6 - 9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F
Hormigón armado	7 1	1 3 4	2 1 1	2 9 2	3 6 0	1 4 9	2 3 2	3 2 1	4 1 0	2 5 3	3 5 4	4 2 1	4 9 8	2 8 0	3 9 0	5 7 1	6 5 7
Aceros / hierro	6 6	1 2 2	2 0 0	2 8 8	3 4 5	1 3 4	2 2 1	3 1 9	3 8 0	2 4 1	3 5 1	40 6	48 3	26 5	38 4	51 2	64 0
Ladrillo / bloque	5 4	1 0 4	1 6 7	2 6 2	3 2 0	1 1 3	1 8 5	2 8 6	3 4 0	2 0 2	3 1 6						
Madera	4 5	1 0	1 4	2 8	3 0	1 1	1 6	3 0									
Caña	3 3	4 2															
No tiene	1 0	2 4															

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

La categoría de acabados es el promedio de las que se tiene en la ficha catastral, para

eso se debe promediar de los 6 tipos de acabados que tenemos y en función de eso ver en que categoría encaja, tomando en cuenta que los acabados A son los más económicos y los acabados F son los de lujo o más costosos.

CATEGORIZACIÓN DE ACABADOS		
TIPO TERMINADO	VALORES	
	DESDE	HASTA
A	0	15
B	16	30
C	31	50
D	51	65
E	66	80
F	> 80	

TABLA DE VALORIZACIÓN DE ACABADOS																																		
PISO 25				PAREDES 18				TUMBADO 12				CUBIERTA 30				VENTANAS 8				VIDRIOS 7														
CLASE A	CLASE B	CLASE A	CLASE B	BALDOSA-VINIL	ENLUCIDO	NO TIENE	VIDRIO	ALUCOBÓN/ESPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE	CIELO RAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHARFEADO	NO TIENE	TEJAS	POLICARBONATO-ACRILICO	BALDOSA, CERÁMICA, SIMILARES	ASBESTO-CEMENTO	STELL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE	ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMÚN	HERRO	MADERA TRATADA	MADERA ORDINARIA	NO TIENE	LAMINADO-PORALIZADO-REFLECTIVO	BRONCE-DOLOR	CLARO	CATEDRAL	NO TIENE
2	2	1	1	8	4	0	1	1	1	4	0	1	1	8	4	0	3	2	2	1	1	4	0	1	1	1	8	4	0	1	5	4	2	0

Cuando la construcción tiene en ESTRUCTURA: Hormigón Armado o Acero/Hierro; el valor del Factor de acabado es 30.

16.2.4 Valoración de adicionales constructivos.-

Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE	VALOR USD \$
<b>MUROS</b>		
Muro de Hormigón Armado	m <sup>3</sup>	238
Muro de Hormigón Ciclópeo	m <sup>3</sup>	119
Muro inclinado de Piedra	m <sup>3</sup>	60
Muro de Gaviones	m <sup>3</sup>	30
<b>CERRAMIENTOS</b>		

Ladrillo / Bloque sin Acabados	m <sup>2</sup>	43
Ladrillo / Bloque Enlucido y Pintado	m <sup>2</sup>	55
Adobe / Tapial	m <sup>2</sup>	26
Malla sobre Mampostería	m <sup>2</sup>	43
Hierro sobre Mampostería	m <sup>2</sup>	47
De Piedra	m <sup>2</sup>	34
De Hierro	m <sup>2</sup>	55
Cerco de Caña	m <sup>2</sup>	2
Enmallado	m <sup>2</sup>	39
Alambre de Púa	m <sup>2</sup>	3
Cerco Vivo	m <sup>2</sup>	1
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>		
Planta Eléctrica de Emergencia	u	1,500
Sistema de Climatización	u	2,500
Gas Centralizado	u	3,000
Bomba Hidroneumática	u	1,200
Sistema de Seguridad contra	u	1,500
Sistema de Vigilancia	u	800
Central Telefónica y Comunicación	u	1,200
Comunicación Satelital	u	1,500
Sistema de Música Ambiental	u	800
Sistema de Iluminación Fococélula	u	300
Piscina	m <sup>2</sup>	268
Ascensor	u	30,000
Cisterna	m <sup>2</sup>	166
Escalera Eléctrica	u	3,500

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales.- Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor Uso de Suelo.-

N°	Factor	Grupo	Uso	Código
1	1.00	Habitacional (incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)	Almacén/Comercio	2
			Batería Sanitaria	8
			Bodega	9
			Casa	12
			Casa Barrial	13
			Circulación Peatonal, Cubierta, Hall, Corredor,	18
			Circulación Vehicular	19
			Cuarto De Máquinas/Basura	22
			Departamento	23
			Garita Guardianía	32
			Lavandería Edificio	41

			Mezzanine	43
			Parqueadero Edificio	51
			Patio/Jardín	52
			Porche	56
			Tanque De Agua/Cisterna	65
2	1.15	Industrial	Bodega Comercial/Industrial	10
			Galpón	31
			Nave Industrial	46
3	1.10	Oficinas Administración	Oficina Privada	47
			Oficina Publica	48
4	1.30	Comercial (comercios con área ocupada superior a 1000 m <sup>2</sup> )	Centro Comercial	15
			Comercio Especializado	20
			Gasolinera	33
			Lavadora De Autos	39
			Mercado	42
			Restaurante/Bar	59
5	1.30	Bancario	Banco/Financiera	6
6	1.15	Hospedaje Hotelería	Hostal	34
			Hostería	35
			Hotel	36
			Motel	45
7	1.10	Educativo	Aula	4
			Centro Cultural	16
			Colegio/Bachillerato	76
			Centro De Educación Básica	81
			Centro De Educación Inicial	82
8	1.10	Salud	Dispensar Medico/Cent De	25
			Sala De Hospitalización	64
			Clínica	80
9	1.20	Deportivo Cubierto	Escenario Deportivo Cubierto	27
			Piscina Cubierta	53
10	1.05	Deportivo Abierto	Escenarios Deportivos	26
			Piscina Descubierta	54
11	1.00	Deportivo abierto (canchas)	Canchas De Césped Sintético	68
			Canchas Engramadas	69
			Canchas Encementadas	70
			Canchas De Arcilla	71
12	1.05	Recreativo abierto	Mirador	44
			Fuente De Agua/Espejo De Agua	72
			Auditorio	3
			Baños	7

13	1.20	Recreativo cubierto	Discoteca/Karaoke/Penas	24
			Prostíbulo/Casa De Citas	57
			Sala	61
			Sala De Cines/Teatro	62
14	1.10	Asistencia social	Centro De Asistencia Social	17
			Centro De Rehabilitación	75
15	1.15	Centrales y	Planta De Tratamiento De	55
16	1.10	Seguridad	Estaciones De Bomberos	29
			Reclusorio	58
			Retén Policial/Cuartel	60
			Unidad Policial	79
17	1.05	Servicio Funerario	Cementerio	14
			Funerarias	30
18	1.20	Culto Religioso	Convento	21
			Iglesia/Capilla	37
			Sala De Culto	63
19	1.10	Anden Terminales	Aeropuerto	1
			Terminal Terrestre	66
			Terminal Marítimo	67
20	1.00	Parqueadero Cubierto / Servicios	Parqueadero cubierto	49
21	0.50	Parqueader o Descubierta	Parqueadero Descubierta	50
22	0.11	Servicios	Balcón/Terraza	5
			Lavandería De Ropa	40
			Taller De Mecánica	73
			Taller De Metal Mecánica	74
			Radio	77
			Televisora	78
23	0.45	Agropecuaria	Caballeriza/Establo	11
			Establo	28
24	0.09	Agrícola	Invernadero	38

Depreciación.- Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

$$V_d = V_n(R + (1-R)(1-D))$$

$V_d$  = Valor Depreciado o valor de la construcción

Usada  $V_n$  = Valor Nuevo

$R$  = Porcentaje no depreciable o Residuo (Parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

D= Factor determinado por tabla

Los Valores de los elementos D y R se obtienen de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. Determinación del factor D.- Este término relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación que esta tiene.

$\% E = EC / Vu$

$\% E = \%$  de la edad combinada con el estado de conservación =  $D EC =$   
Edad de la Construcción

$Vu =$  Vida Útil

b. Vida Útil y Porcentaje del valor residual de las construcciones, está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para cada tipo de construcciones.

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	TIPO CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Acero/ Hierro	Edificios	70	10
Acero / Hierro	Casas	55	9
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	K
Ladrillo Bloque	Casas	40	5
Madera	Casas	30	3
No Tiene	Casas	40	5

Para la aplicación de la vida útil y el % residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

c. Estado de conservación.- Se utilizará la siguiente tabla, con sus respectivos coeficientes:

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1
BUENO	2
REGULAR	3
MALO	4

d. Factor "D".- El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado

de construcción y el % de la Edad= EC / Vu:

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
	1	2	3	4
	%			
1-2	-	2.52	18.10	52.60
2-8	4.32	7.88	22.60	55.21
8-15	8.63	10.93	25.16	56.69
15-20	12.00	14.22	27.93	58.29
20- 25	15.63	17.75	30.89	60.00
25 - 30	19.50	21.53	34.07	61.84
30 -35	23.63	25.55	37.45	63.80
35 - 40	28.00	29.81	41.03	
40 - 45	32.63	34.32	44.82	
45 - 50	37.50	39.07	48.81	
50 - 55	42.63	44.07	53.01	
55 - 60	48.00	49.32	57.41	
60 - 65	53.63	57.80	62.02	
65 - 70	59.50	60.52		
> 70				

El valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

e. Coeficientes según su etapa de construcción.- Se consideran tres etapas: en Estructura, en proceso de acabados, y terminadas.

En Estructura.- De ser el caso que las construcciones estén a nivel de estructuras se procederá a utilizar los parámetros descritos en la siguiente tabla:

Estructura	NÚMERO DE PISOS			
	1-3	4-5	5-9	> 9
	USD \$ por m <sup>2</sup>			
Hormigón armado	175	195	300	330
Acero / hierro	170	185	295	325
Ladrillo / bloque	140	154	265	
Madera	125	135		
Caña	110	120		
No tiene				

En procesos de Acabados.- Se aplicará el factor de corrección 0.75, al valor registrado en la tabla de Valores Unitarios por Tipología, y al igual que las demás condiciones se aplicara los factores de corrección.

Terminada.- El factor en caso de que la construcción esté terminada es igual a 1.

f. Factores de corrección del avalúo de los adicionales.- En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50

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

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

$$AV = AT + AC + AAC$$

**Título III  
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Capítulo I  
GENERALIDADES**

**Art. 17.- Objeto del impuesto predial.-** Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Machala.

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

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2024-2025			
ZONAS HOMOGENEAS	VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS		PORCENJE POR MIL
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m2	Z1-A	\$ 400,00 c/m2	1.45

ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m2	Z2-A	\$ 300,00 c/m2	1.50
	Z2-B	\$ 225,00 c/m2	
	Z2-C	\$ 195,00 c/m2	
	Z2-D	\$ 187,50 c/m2	
	Z2-E	\$ 150,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m2	Z3-A	\$ 200,00 c/m2	1.55
	Z3-B	\$ 175,00 c/m2	
	Z3-C	\$ 150,00 c/m2	
	Z3-D	\$ 130,00 c/m2	
	Z3-E	\$ 110,00 c/m2	
	Z3-F	\$ 100,00 c/m2	
	Z3-G	\$ 86,00 c/m2	
	Z3-H	\$ 80,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m2	Z4-A	\$ 131,25 c/m2	1.60
	Z4-B	\$ 112,50 c/m2	
	Z4-C	\$ 97,50 c/m2	
	Z4-D	\$ 82,50 c/m2	
	Z4-E	\$ 75,00 c/m2	
	Z4-F	\$ 67,50 c/m2	
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m2	Z5-A	\$ 100,00 c/m2	1.65
	Z5-B	\$ 87,50 c/m2	
	Z5-C	\$ 65,00 c/m2	
	Z5-D	\$ 50,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 6 35,00 c/m2	Z6-A	\$ 45,50 c/m2	1.70

	Z6-B	\$ 43,75 c/m2	
	Z6-C	\$ 35,00 c/m2	
	Z6-D	\$ 29,75 c/m2	
	Z6-E	\$ 26,25 c/m2	
	Z6-F	\$ 23,80 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2	1.80
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 2,00 c/m2	Z8-A	\$ 2,00 c/m2	1.40

**Art. 19.- Sujeto activo.-** El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

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

**Art. 21.- Determinación del sujeto pasivo.-** La determinación del sujeto pasivo le corresponde a la Dirección de Urbanismos, a través de las dependencias encargadas de Avalúos y Catastro, con base en sus registros será el causante del hecho generador a quienes sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Machala.

**Art. 22.- Administración tributaria municipal.-** La Administración Tributaria Municipal, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y recaudaciones municipales, los procesos de cálculo, liquidación, exoneraciones, reducciones y recaudación del tributo que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Machala, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro, del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

**Art. 23.- Avalúo Imponible.-** El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

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

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director de Urbanismo, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales

## Capítulo II DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 24.- Determinación del impuesto predial urbano.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, la presente ordenanza.

Art. 25.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

f) Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del Acta de Entrega Recepción; y,

g) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

h) Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de

la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

### Capítulo III

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

**Art. 26.- Estímulos tributarios.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

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

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

**Art. 27- Exenciones de los impuestos.-** Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

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

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

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

1.6. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal o Metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

1.7. Los predios que pertenecen a los colegios de profesionales, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a funciones de beneficencia o asistencia social. Para el efecto deben presentar copia del estatuto debidamente aprobado y de sus reformas, de haberlas; y, declaración juramentada del representante legal de la institución, donde conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a esos fines.

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

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

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

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, será prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará

también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

2.3.1. La rebaja por deudas hipotecarias después de los cinco años, tendrá los siguientes límites:

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio.
- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

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

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

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

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder

a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada de haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Las personas mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

5. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente período tributario.

### Título III

## DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, E IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES

### Capítulo I

## DEL CATASTRO, AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES, BASE IMPONIBLE, TARIFA IMPOSITIVA E IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 28.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.- Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión

matemática:

$$APr = ATr + VCr$$

APr: Avalúo de la propiedad rural

AT: Avalúo del Terreno rural

AC: Avalúo de la construcción rural

Art. 29.- Determinación del avalúo del suelo rural.-

Valoración individual del terreno

$$ATr = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = Ge \times Po \times To \times AR \times AV \times CS \times SB$$

ATr = Avalúo del terreno rural

S = Superficie del terreno

Vsh= Valor de sector homogéneo

Fa = Factor de afectación

Ge = Coeficientes geométricos

To = Coeficiente de topografía

AR = Coeficiente de accesibilidad al riego

AV = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación

CS = Coeficiente de calidad del suelo

SB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

1. Valor base del suelo rural.-

- Destino Agrícola.- Que comprende los destinos, agrícola, ganadero, forestal y agrícola ganadero:

Valor de la hectárea: \$ 15.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino Habitacional-Comercial.- Que comprende los destinos habitacional, comercial, industrial, recreacional, educacional, religioso, salud, militar:

Valor de la hectárea: \$ 15.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino Agrícola-Minifundio.-

Valor de la hectárea: \$ 10.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino Bioacuático.-

Valor de la hectárea: \$ 7.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino habitacional predios menores a 1000 m<sup>2</sup>.

Valor del metro cuadrado: \$ 25,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

2. Factores de aumento y reducción.- Como consideraciones independientes de los índices de valoración del suelo y de las edificaciones establecidos en la presente Ordenanza, se aplicaran parámetros dependiendo del tipo y número de maquinarias y equipos, así como las clases de plantaciones:

a.- Maquinarias y equipos.- Su valor se determinará previa inspección y presentación de documentos que demuestren su procedencia y precio.

b.- Plantaciones

Banano:

Valor por unidad: \$ 0,50

Unidades por hectárea: 800

Cacao:

Valor por unidad: \$ 0,40

Unidades por hectárea: 800

Otras:

Valor por unidad: \$ 0,30

Unidades por hectárea: 1.000

Art. 30.- Determinación del avalúo de las edificaciones.- La tabla de valores de la construcción, es la que se aplica para las edificaciones en general, indicadas en esta Ordenanza.

Art. 31.- Determinación de la tarifa.- El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2024, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza

Art. 32.- Mantenimiento del catastro rural.- Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por la Subdirección de Avalúos y Catastro.

Art. 33.- Exoneraciones y rebajas del impuesto predial rural.- Para efectos de la emisión del impuesto predial rural, se considerarán todas las rebajas y exoneraciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza y demás leyes.

## Capítulo II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 34.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito

respectivos.

Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.

3. La dirección del predio.

4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.

7. Avalúo actualizado de cada predio.

8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Avalúo imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

**Art. 35- Recibos provisionales.-** Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes del presente bienio.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 32.

**Art. 36.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.-** Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 37.- Recaudación tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada a la dependencia encargada del Control Financiero.

**Art. 38.- Descuentos en la recaudación.-** Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10 %
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%

Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5 %
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

**Art. 39.- Recargos en la recaudación.-** Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**Art. 40.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 41- Interés de mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

**Art. 42.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

**Art. 43.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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. 44.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Machala.-** Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Machala. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la

información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

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

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

### Capítulo III DE LOS RECLAMOS

**Art. 45.- Reclamos y recursos.** - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

**Art. 46.- Reclamos sobre los avalúos.**- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Urbanismo, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Urbanismo atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 47.- De las inspecciones.**- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o

verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

#### Título IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

##### Capítulo I GENERALIDADES

Art. 48.- De la coordinación interinstitucional.- Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Machala, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

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

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

- Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por la dependencia a cargo de la Subdirección de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, exceptuando a los predios urbanizados que cuenten con acta de entrega recepción definitiva o parcial; así mismo, en los trámites que se realizan en aplicación de la Ordenanza para Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Machala, quedarán exentos de la presentación de levantamiento Planimétrico por única vez al regularizar el bien, para lo cual se tomará los linderos y medidas establecidas en la Resolución Administrativa que los regula.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.

- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Urbanismo, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.

- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o

cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Machala, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director de Urbanismo, los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala ejercerán las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y penales respectivas.

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

2.1. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior, de los predios rurales;

2.2. Particiones entre condóminos;

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas;

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Urbanismo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

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

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

Art. 49.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Urbanismo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la

Propiedad del cantón Machala, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

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

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4; y, en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla, cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Urbanismo en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 50.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.- Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

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

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

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

**Art. 51.- Certificaciones.-** La Dirección Financiera y/o la Dirección de Urbanismo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente. La Dirección de Urbanismo a través de la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala para el bienio 2024-2025.

**Art. 52.-** De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Machala, adjuntando

copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

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

**Art. 53.- De la facultad de investigación y de sanción.-** El Director de Urbanismo solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.

3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

**Art. 54.- Sanciones tributarias.-** Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

**Art. 55.- De la negativa de información o de datos falsos.-** Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director Financiero, a petición del Director de Urbanismo, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

**Art. 56.- De la negativa de información o de datos falsos.-** Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director de Urbanismo, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en

general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

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

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

### DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Sustitúyase el literal b) del artículo 5 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, con el siguiente texto:

b.- Pago de un canon de arrendamiento según el avalúo catastral municipal y vigente a la fecha de efectuar el contrato de arrendamiento, calculado de la siguiente manera:

- El 0.5 % anual del valor del solar cuya área no supere los 200 mts<sup>2</sup>.
- El 1% anual del valor del solar cuya área sea desde 201 mts<sup>2</sup> hasta 400mts<sup>2</sup>.
- El 1.5% anual del valor del solar cuya área sea de 401 mts<sup>2</sup> en adelante.

Este pago deberá realizarse anualmente. Los valores en mora por arrendamiento se cobrarán por la vía coactiva, de conformidad con las normas aplicables vigentes;

Segunda.- Los solares que se encuentren inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Machala, así como los solares ubicados en la Urbanización Leonor Aguilar Canessa, se constituirán obligatoriamente en patrimonio familiar, y no podrán ser cedidos, traspasados o vendidos, así como se prohíbe su enajenación durante CINCO años.

Tercera.- La información predial de los centros poblados de la cabecera parroquial rural, también será incorporada conforme a los parámetros de valoración que se señalan en la presente Ordenanza.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Hasta que esté en vigencia el descuento del 70% y del \$ 1.10, los peticionarios accederán directamente a la compra del solar, sin que sea necesario el contrato de arrendamiento, siempre y cuando justifiquen estar en posesión del terreno por un periodo

mayor a 3 años y con el pago original de predios urbanos.

Segunda.- El pago total se realizará por los metros que conste en el catastro municipal, de existir un excedente de área el día de la inspección, el peticionario cancelará el valor restante por el excedente; así mismo si se llegará a realizar el pago en exceso, la Dirección Financiera emitirá las correspondientes notas de crédito.

Tercera.- La Dirección de Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, emprenderá por los medios de comunicación, prensa escrita, radiodifusión incluido redes sociales una campaña de difusión de la presente ordenanza, y la Dirección de Partición Ciudadana su difusión en los barrios.

#### DISPOSICION REFORMATORIA

Primera.- Refórmese el artículo 22.1 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal g) el siguiente párrafo:

g) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP.

Segunda.- Refórmese el artículo 22.2 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal h) el siguiente párrafo:

h) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP.

Tercera.- Refórmese el artículo 22.3 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el siguiente párrafo:

- Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Cuarta.- Refórmese el artículo 22.2 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal f) el siguiente párrafo:

f) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Quinta.- Refórmese la Disposición Transitoria Segunda de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, por el siguiente contenido:

Segunda.- Con la finalidad de regular a quienes posean hasta dos solares municipales o terrenos propios y que tengan en ellos construcciones, están obligados a efectuar los trámites para comprar el terreno municipal, hasta la culminación de la presente ordenanza, caso contrario el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, se reserva iniciar las acciones administrativas y/o legales que le asistan.

En lo que respecta a quienes poseen sus solares ubicados dentro de la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Machala, y la Urbanización Leonor Aguilar Canessa, por esta única vez podrán acceder a la compra-venta, solo quienes posean hasta un solar privado.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primero.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda sin efecto la "Ordenanza Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y, Determinación del Impuesto Predial de Los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, bienio 2022-2023".

Segundo.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda sin efecto la "Reforma a la Ordenanza para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y, Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, Bienio 2022-2023, aprobada en sesiones ordinarias 1 y 13 de julio del 2022, y "Segunda Reforma a la Ordenanza para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, Bienio 2022-2023, aprobada en sesiones ordinarias 7; 14 suspendida y continuada el 19 de junio del 2023".

#### DISPOSICIONES FINALES

Primero.- La presente Ordenanza se aplicará una vez aprobada por el I. Concejo Cantonal y promulgada en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web institucional.

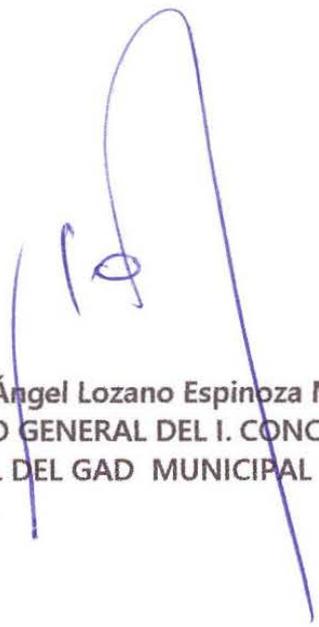
Segundo.- El descuento a realizarse del 70% por la venta de los terrenos municipales y los solares con el valor de un \$ 1.10 el metro cuadrado, tendrá una vigencia de 6 meses.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala a los 06 días de diciembre de 2023.

Machala, diciembre 06 de 2023.

  
Ing. Darío Macas Salvatierra.  
ALCALDE DEL CANTÓN MACHALA.

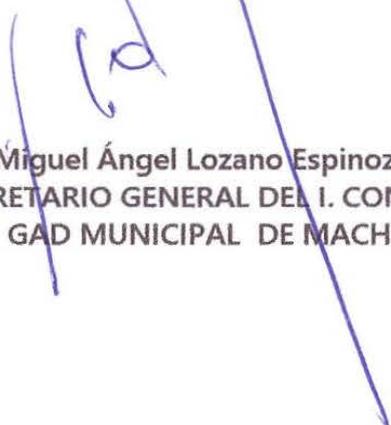
  
Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO  
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE  
MACHALA.



**CERTIFICO:**

Que, la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en sesiones extraordinaria y ordinaria de noviembre 10 y 06 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.

Machala, diciembre 06 de 2023.

  
Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.**

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 18 de 2023.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, diciembre 18 de 2023.

Ing. Darío Macas Salvatierra,  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.



CERTIFICO:

Que, la presente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, diciembre 18 de 2023.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.



**CERTIFICO:**

Que, la **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025**; fue aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en sesiones extraordinaria y ordinaria de noviembre 10 y 06 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente, es fiel copia del original.

Machala, 27 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
**MIGUEL ANGEL LOZANO  
ESPINOZA**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO  
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/AM

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

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

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