



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 188**

**Quito, viernes 29 de  
diciembre de 2017**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson  
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de Abogados  
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:

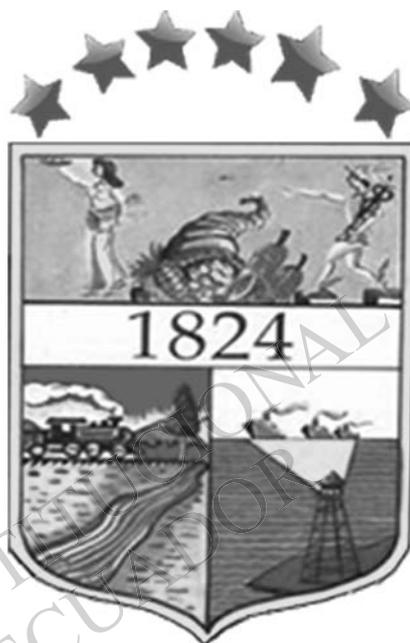
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE MACHALA**

**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 BIENIO 2018 - 2019**

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA**

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

**Que**, el Art. 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el Art. 139 del COOTAD 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentaran por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

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

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

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

- 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 georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 del COOTAD, establece que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

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

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

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente

artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

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

**Que**, de conformidad con el Art. 507 del COOTAD, 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 del COOTAD 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 COOTAD en su Art. 510.- Exenciones temporales establece que gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de 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 del COOTAD establece que a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

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

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

**Que**, en el COOTAD en su Art. 517.- Banda impositiva establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto 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 COOTAD en su Art. 520.- 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 COOTAD en su Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

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

#### **EXPIDE:**

**ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2018-2019.**

#### **TÍTULO I**

#### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

#### **CAPÍTULO I**

## DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

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

El catastro predial es el inventario o 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.

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

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

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

**Artículo 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.

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

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de 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.

**Artículo 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.

**Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.-** Corresponde a la Dirección de Urbanismo en el GADM de Machala, por medio de su dependencia a cargo de la Subdirección Régimen Urbanístico de la Propiedad, 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 GADM 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 GADM 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 2017-2018.

La Dirección de Urbanismo en el GADM de Machala a través de la dependencia a su cargo Subdirección de Régimen Urbanístico de la Propiedad, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

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

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

A la Dirección de 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad 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.

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

**a) El catastro de los predios.-**

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, 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; alcuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

**Artículo 9.- 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad, 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.

**Artículo 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

**Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.-** La Dirección Financiera, 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 2017-2018, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

**Artículo 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

**Artículo 13.- De los propietarios.-** Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera 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.

**Artículo 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, 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

**Artículo 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.

**Artículo 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.-

ZONA HOMOGÉNEA	VALOR METRO CUADRADO	PORCENTAJE POR MIL
Zona homogénea 1	\$ 200,00	1,15
Zona homogénea 2	\$ 150,00	1,20
Zona homogénea 3	\$ 100,00	1,25
Zona homogénea 4	\$ 75,00	1,30
Zona homogénea 5	\$ 50,00	1,35
Zona homogénea 6	\$ 35,00	1,40
Zona homogénea 7	\$ 15,00	1,50
Zona homogénea 8	\$ 1,00	1,10

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

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION		
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
Limite factorial Superior		
Factor por aspectos Geometricos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Fgeo	1,00
		0,90
		0,85
Limite factorial Superior		0,80
Factor por aspectos Topograficos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Ftog	1,00
		0,90
		0,85
		0,80
Limite factorial Superior		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

**16.2 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 evaluada 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 =  $S \times Vu \times Cc$

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

**Formula general.-**

**$Ac = (S \times Vu \times Cc) + (Vac \times Sa \times Fc)$**

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, entepiso, cubiertas y acabados de pisos, paredes, tumbados, ventanas, vidrios y puertas.

Cc = 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.

Fc = 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 CONSTRUCCION		
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION MATERIAL TIPO HORMIGON ARMADO		
	NOMENCLATURA	VALOR
HORMIGON ARMADO 1	Ho.Ao. 1	550,00
HORMIGON ARMADO 2	Ho.Ao. 2	400,00
HORMIGON ARMADO 3	Ho.Ao. 3	300,00
HORMIGON ARMADO 4	Ho.Ao. 4	200,00
HORMIGON ARMADO 5	Ho.Ao. 5	100,00
HORMIGON ARMADO 6	Ho.Ao. 6	60,00
HORMIGON ARMADO 7	Ho.Ao. 7	20,00
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION MATERIAL TIPO MADERA		
	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
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION MATERIAL TIPO CAÑA		
	NOMENCLATURA	VALOR
CAÑA-1	C-1	40,00
CAÑA-1	C-2	35,00
CAÑA-1	C-3	30,00
CAÑA-1	C-4	25,00
CAÑA-1	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 CONSERVACION Y CONSTRUCCION	
ESTADO	FACTOR
SUPERIOR	1,20
NORMAL	1,00
REGULAR	0,70
MAL ESTADO	0,50
DETERIORADA	0,20
EN CONSTRUCCION 1 (40 %)	0,40
EN CONSTRUCCION 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 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.

FACTOR POR TIEMPO DE VIDA UTIL	
DEPRECIACION	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	
GALPON	FACTOR
GALPON TIPO 1	0,30
GALPON TIPO 2	0,20

## 16.2.3 Valoraciones específicas en caso de reclamos y expropiaciones.-

## 16.2.4

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	7	1	2	2	3	1	2	3	4	25	3	4	4	2	3	5	657
Acero / hierro	6	1	2	2	3	1	2	3	3	24	3	4	4	2	3	5	640
Ladrillo / bloque	5	1	1	2	3	1	1	2	3	20	3						
Madera	4	1	1	2	3	1	1	3									
Cañal	3	42															
No tiene	1	24															

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 C	CLASE D	BALDOSA-VINIL	ENLUCIDO	NO TIENE	VIDRIO	ALUCOBÓN	ZEPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE	CIELO RAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHANFEADO	NO TIENE	TEJAS	POLICARBONATO	BALDOSA CERÁMICA	ASBESTO CEMENTO	STELL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE	ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMIN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA ORDINARIA	NO TIENE	LAMINADO-PORALIZADO	BRONCE-COLOR	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	18	1	1	8	4	0	7	5	4	2	0	

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

### 16.2.5 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 Incendio	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 Fotocélula	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	<b>Habitacional (incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)</b>	Almacén/Comercio Menor/Local	2
			Batería Sanitaria	8
			Bodega	9
			Casa	12
			Casa Barrial	13
			Circulación Peatonal, Cubierta, Hall, Corredor, Gradass	18
			Circulación Vehicular Cubierta	19
			Cuarto De Máquinas/Basura	22
			Departamento	23
			Garita Guardianía	32
			Lavandería Edificio	41
			Mezzanine	43
			Parqueadero Edificio	51
			Patio/Jardín	52
			Porche	56
2	1.15	<b>Industrial</b>	Tanque De Agua/Cisterna	65
			Bodega Comercial/Industrial	10
			Galpón	31
3	1.10	<b>Oficinas Administración</b>	Nave Industrial	46
			Oficina Privada	47
4	1.30	<b>Comercial (comercios con área ocupada superior a 1000 m<sup>2</sup>)</b>	Oficina Pública	48
			Centro Comercial	15
			Comercio Especializado	20
			Gasolinera	33
			Lavadora De Autos	39
5	1.30	<b>Bancario</b>	Mercado	42
			Restaurante/Bar	59
6	1.15	<b>Hospedaje Hotelería</b>	Banco/Financiera	6
			Hostal	34
			Hostería	35
			Hotel	36
7	1.10	<b>Educativo</b>	Motel	45
			Aula	4
			Centro Cultural	16
			Colegio/Bachillerato	76
			Centro De Educación Básica	81
8	1.10	<b>Salud</b>	Centro De Educación Inicial	82
			Dispensar Médico/Cent De Salud	25
			Sala De Hospitalización	64
			Clínica	80
9	1.20		Escenario Deportivo Cubierto	27

		<b>Cubierto</b>	Piscina Cubierta	53
10	1.05	<b>Deportivo Abierto</b>	Escenarios Deportivos Abiertos	26
			Piscina Descubierta	54
11	1.00	<b>Deportivo abierto (canchas)</b>	Canchas De Césped Sintético	68
			Canchas Engramadas	69
			Canchas Encementadas	70
			Canchas De Arcilla	71
12	1.05	<b>Recreativo abierto</b>	Mirador	44
			Fuente De Agua/Espejo De Agua	72
13	1.20	<b>Recreativo cubierto</b>	Auditorio	3
			Baños Sauna/Hidromasaje/Spa	7
			Discoteca/Karaoke/Peñas	24
			Prostíbulo/Casa De Citas	57
			Sala Comunal/Juegos/Gimnasio	61
			Sala De Cines/Teatro	62
14	1.10	<b>Asistencia social</b>	Centro De Asistencia Social	17
			Centro De Rehabilitación	75
15	1.15	<b>Centrales y</b>	Planta De Tratamiento De Agua	55
16	1.10	<b>Seguridad</b>	Estaciones De Bomberos	29
			Reclusorio	58
			Reten Policial/Cuartel	60
			Unidad Policial Comunitaria	79
17	1.05	<b>Servicio Funerario</b>	Cementerio	14
			Funerarias	30
18	1.20	<b>Culto Religioso</b>	Convento	21
			Iglesia/Capilla	37
			Sala De Culto	63
19	1.10	<b>Anden Terminales</b>	Aeropuerto	1
			Terminal Terrestre	66
			Terminal Marítimo	67
20	1.00	<b>Parqueadero Cubierto / Servicios</b>	Parqueadero cubierto	49
21	0.50	<b>Parqueadero Descubier</b>	Parqueadero Descubierta	50
22	0.11	<b>Servicios</b>	Balcón/Terraza	5
			Lavandería De Rona	40
			Taller De Mecánica Automotriz	73
			Taller De Metal Mecánica	74
			Radio	77
			Televisora	78
23	0.45	<b>Agropecuario</b>	Caballeriza/Establo	11
			Establo	28
24	0.09	<b>Agrícola</b>	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:

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

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción

Usada Vn= 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.

$$\% E = EC / Vu$$

$$\% E = \% \text{ de la edad combinada con el estado de conservación} = D EC =$$

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	8
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:

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA**

RANGO % DE EDAD/ESTADO DE CONSERVACIÓN	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

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

**Artículo 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 - COOTAD.

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

**Artículo 20.- Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias 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.

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

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

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas 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, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

## CAPÍTULO II

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

**Artículo 23.- Determinación del impuesto predial urbano.-** El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2018, 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.

**Artículo 24.- 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

**Artículo 25.- 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.

**Artículo 26.- 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.
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 periodo 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**

**Artículo 27.- 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

**Artículo 28.- Determinación del avalúo del suelo rural.-**

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

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: \$ 5.000,00  
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: \$ 5.000,00  
Porcentaje por mil: 1,75 x 1000
- Destino Agrícola-Minifundio.-  
Valor de la hectárea: \$ 4.000,00  
Porcentaje por mil: 1,75 x 1000
- Destino Bioacuatico.-  
Valor de la hectárea: \$ 4.000,00  
Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA**

- Destino habitacional predios menores a 1000 m<sup>2</sup>.  
Valor del metro cuadrado: \$ 5,00  
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: \$ 0,20

Unidades por hectárea: 800

**Cacao:**

Valor por unidad: \$ 0,20

Unidades por hectárea: 800

**Otras:**

Valor por unidad: \$ 0,10

Unidades por hectárea: 1.000

**Artículo 29.- 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.

**Artículo 30.- Determinación de la tarifa.-** El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2018, 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.

**Artículo 31.- 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad.

**Artículo 32.- 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 COOTAD, la presente Ordenanza y demás leyes.

**CAPÍTULO II  
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO**

**Artículo 33.- 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 GAD 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.

**Artículo 34.- 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.

**Artículo 35.- 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.

**Artículo 36.- 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.

**Artículo 37.- 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%

**Artículo 38.- Recargos en la recaudación.-** Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

**Artículo 39.- 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.

**Artículo 40.- 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.

**Artículo 41.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

**Artículo 42.- 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.

**Artículo 43.- 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

**Artículo 44.- 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.

**Artículo 45.- 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.

**Artículo 46.- 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad, 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

**Artículo 47.- De la coordinación interinstitucional.-** Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad del GADM de Machala.
  - Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por la dependencia a cargo de la Subdirección de Régimen Urbanístico de la Propiedad del GADM de Machala.
  - 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 GADM 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 GADM 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 GADM de Machala.

3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al GADM 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.

**Artículo 48.- 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 GADM 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 en el GADM 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.

**Artículo 49.- 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 GAD 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 GAD 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.

**Artículo 50.- 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad del GADM 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad del GADM 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 GAD Municipal de Machala para el bienio 2018-2019.

**Artículo 51.- 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 Régimen Urbanístico de la Propiedad del GADM del GADM 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.

**Artículo 52.- 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 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.

**Artículo 53.- 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.

**Artículo 54.- 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.

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.-** La presente Ordenanza regirá desde el primero de enero del 2018, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

**TERCERA.-** 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 2016-2017”.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles:

- a. Los que han sufrido afectaciones territoriales.
- b. Los que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la

UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Urbanismo.

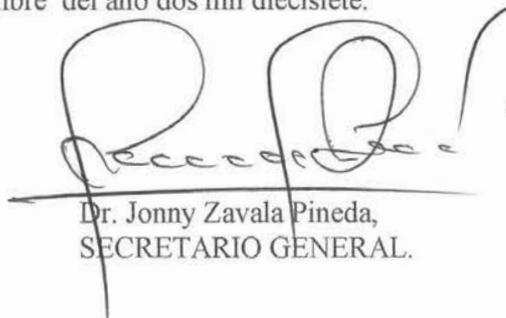
**SEGUNDA:** La información predial de los centros poblados de la cabecera parroquial rural, también será incorporada conforme a los parámetros de valoración que se señalan en la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Machala, diciembre 14 del 2017



Ing. Carlos Falquez Aguilar,  
ALCALDE DE MACHALA.

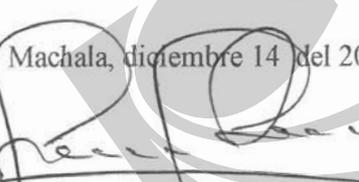



Dr. Jonny Zavala Pineda,  
SECRETARIO GENERAL.

**CERTIFICO:**

Que la presente **ORDENANZA PARA LA FORMACION Y ADMINISTRACION DE LA INFORMACION PREDIAL; DETERMINACION DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON MACHALA, BIENIO 2018-2019**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones extraordinaria y ordinaria de 12 y 14 de diciembre del 2017, respectivamente.

Machala, diciembre 14 del 2017.



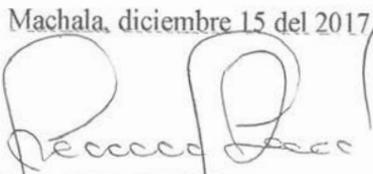
Dr. Jonny Zavala Pineda,  
SECRETARIO GENERAL.



**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.**  
Machala, diciembre 15 del 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde el original y las copias de la **ORDENANZA PARA LA FORMACION Y ADMINISTRACION DE LA INFORMACION PREDIAL; DETERMINACION DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON MACHALA, BIENIO 2018-2019**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 15 del 2017.

  
Dr. Jonny Zavala Pineda,  
SECRETARIO GENERAL.

Ing. CARLOS FALQUEZ AGUILAR,  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO 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 FORMACION Y ADMINISTRACION DE LA INFORMACION PREDIAL; DETERMINACION DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON MACHALA, BIENIO 2018-2019**, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial y su publicación en la Gaceta Oficial y la página Web Institucional, de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, diciembre 15 del 2017.

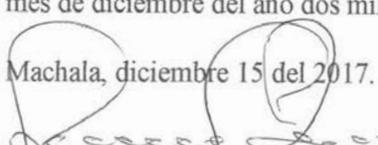
  
Ing. Carlos Falquez Aguilar,  
**ALCALDE DE MACHALA.**

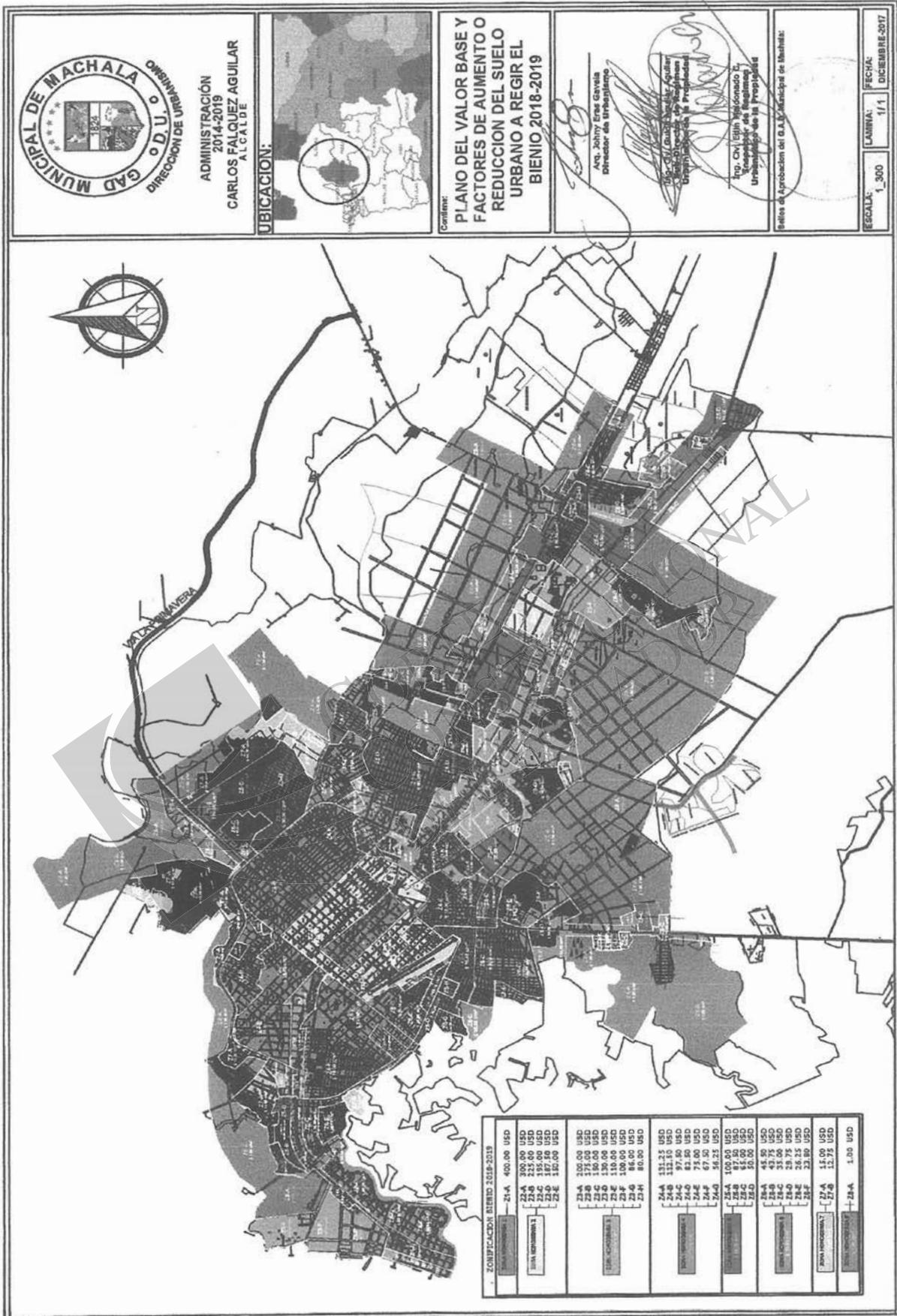


**CERTIFICO:**

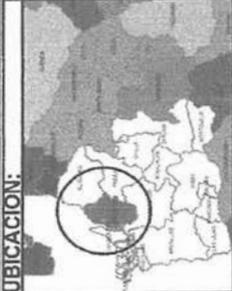
Que la presente **ORDENANZA PARA LA FORMACION Y ADMINISTRACION DE LA INFORMACION PREDIAL; DETERMINACION DEL AVALUO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTON MACHALA, BIENIO 2018-2019**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial y su publicación en la Gaceta Oficial y la página Web Institucional, por el Ing. Carlos Falquez Aguilar-Alcalde de Machala, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Machala, diciembre 15 del 2017.

  
Dr. Jonny Zavala Pineda,  
SECRETARIO GENERAL.



ADMINISTRACIÓN  
2014-2019  
CARLOS FALQUEZ AGUILAR  
ALCALDE



Confirma:  
**PLANO DEL VALOR BASE Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCION DEL SUELO URBANO A REGIR EL BIENIO 2018-2019**

Ing. Johnny Eric Gavala  
Director de Infrastuctura

Ing. CIVIL Carlos Falcón Aguilera  
Sub-Director de Infrastuctura  
Urbanización y Mantenimiento de la Propiedad

Ing. CIVIL Espin Velázquez L.  
Inspector de Infrastuctura  
Urbanización y Mantenimiento de la Propiedad

Señales de Aprobación del G.A.D. Municipal de Machala:

ESCALA: 1:300  
LÁMINA: 1/1  
FECHA: DICIEMBRE 2017

**EQUIFICACION BIENIO 2018-2019**

SECTOR 1	21-A	400.00 USD
SECTOR 2	22-A	100.00 USD
	22-B	225.00 USD
	22-C	137.50 USD
	22-E	137.50 USD
SECTOR 3	23-A	100.00 USD
	23-B	150.00 USD
	23-C	150.00 USD
	23-E	150.00 USD
	23-F	80.00 USD
	23-H	80.00 USD
SECTOR 4	24-A	112.25 USD
	24-B	97.50 USD
	24-C	81.50 USD
	24-D	71.00 USD
	24-E	56.25 USD
SECTOR 5	25-A	100.00 USD
	25-B	87.50 USD
	25-C	50.00 USD
	25-D	50.00 USD
SECTOR 6	26-A	41.50 USD
	26-B	43.75 USD
	26-C	33.75 USD
	26-E	26.25 USD
	26-F	23.50 USD
SECTOR 7	27-A	15.00 USD
	27-B	15.75 USD
SECTOR 8	28-A	1.00 USD