

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Balao: Sustitutiva que delimita y amplía el límite urbano, y establece las áreas de expansión .....	2
-	Cantón Chilla: Que regula el cobro del porcentaje del presupuesto referencial en todos los procesos de contratación pública .....	20
-	Cantón Echeandía: Que reforma a la Ordenanza sustitutiva que regula la administración y funcionamiento del servicio de cementerios .....	24
16-2021	Cantón Machala: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2022 - 2023 .....	29



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Debido al crecimiento poblacional es importante la delimitación del límite urbano del Cantón Balao, ya que su configuración territorial y las necesidades urbanísticas hacen necesario que se amplíe el territorio urbano, por lo que esta ordenanza tiene como función primordial reglamentar la delimitación y ampliación del límite urbano del Cantón Balao.

Por otra parte, es importante cumplir con las competencias y funciones determinadas en la ley respecto a la estructura urbana, debido al crecimiento de la urbe, es imprescindible que se establezca mecanismos que permitan a la administración pública cumplir con las responsabilidades y los requerimientos habitacionales de la población.

El objetivo de la delimitación urbana debe desarrollarse de forma técnica de tal manera que se cubran las expectativas y se justifica la necesidad de ampliar los límites urbanos, para establecer un ordenamiento físico territorial que permita el control y la regulación del uso y ocupación del suelo, para propender al desarrollo urbano que responda a las necesidades actuales y futura de la población Balaoense.

Es imprescindible el ordenamiento y control territorial de los espacios consolidados y en proceso de consolidación que abarcan las zonas del límite urbano por lo que es necesario regularizarlo por acto normativo, con la finalidad de cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, para lo cual se debe determinar las áreas y zonas de desarrollo urbano, con miras al bienestar de la comunidad y propender hacia el desarrollo urbano del cantón Balao.

Por lo expuesto, de acuerdo a la necesidad y apegado a las normas legales es necesario tomarse en consideración el desarrollo del proyecto de la Ordenanza para la ampliación de los límites en la zona urbano del Cantón Balao.

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN BALAO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el art. 238, de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana en ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, el art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador da: "Facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los Gobiernos Autónomos Descentralizados";

**Que**, de conformidad con el art. 241 de la constitución de la república se establece que: "la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los niveles de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

**Que**, el art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1 planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

**Que**, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que**, la constitución de la república en su artículo 415 dispone que "el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan

regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, el art. 54 del COOTAD establece que: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, el art. 55 del COOTAD establece que: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad plurinacionalidad y el respeto a la diversidad";

**Que**, art. 57 del COOTAD establece que: "Al concejo municipal le corresponde: e) aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

**Que**, el art. 501 inciso último del COOTAD establece que: "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**, el art. 12 del CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS, dispone que: "la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es

competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del sistema nacional descentralizado de planificación participativa.";

**Que**, el art. 44, literal b, del código orgánico de planificación y finanzas públicas señala que: "corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que** el art. 9 de la ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo de suelo, establece que: "el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar cursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. La planificación del ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno";

**Que**, para el ejercicio de las competencias que por mandato constitucional y legal les fueron asignadas a los gobiernos autónomos descentralizados, es necesaria una delimitación física detallada de su territorio;

En uso de las atribuciones establecidas en los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República y el literal a) del artículo 57 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se EXPIDE LA:

## **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DELIMITA Y AMPLÍA EL LÍMITE URBANO, Y ESTABLECE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO**

### **TITULO I**

#### **GENERALIDADES**

**Art. 1. AMBITO DE APLICACIÓN.-** Las disposiciones de la presente ordenanza, son de obligatorio cumplimiento en la jurisdicción del cantón Balao, en relación a la delimitación urbana.

**Art. 2. OBJETO.-** La presente ordenanza tiene por objeto delimitar, ampliar el límite urbano y establecer las áreas de expansión urbana en el cantón Balao, para lo cual se incorporaran zonas rurales consolidadas y adyacentes al actual límite de la ciudad.

### **Art. 3. DEFINICIONES:**

**Ampliacion.-** Acción y consecuencia de ampliar. Definiendo a ampliar como amplificar una cosa o hacerla más grande o extensa, añadiéndole algo.

**Ciudad.-** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

**Delimitación.-** Es la acción y efecto de delimitar. Este verbo hace referencia determinar los límites de algo. Por lo tanto, consiste en trazar una división (separando dos o más cosas) o en imponer un cerco (físico o simbólico).

**Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

**Límite Urbano.-** Línea imaginaria que delimita el área de extensión urbana diferenciándola del de las áreas rurales.

**Área Urbana.-** es el espacio urbano, medio urbano o centro urbano a los paisajes propios de las ciudades, con concentración poblacional, en los que se llevan a cabo todo tipo de construcciones e infraestructuras, llegando a convertirse en el espacio típico, característico, del ser humano contemporáneo.

**Área de Expansión Urbana.-** También llamada extensión o expansión suburbana. La expansión urbana se puede definir como el desarrollo residencial o comercial a bajas densidades dentro de terrenos sin desarrollar o por desarrollar. Por lo general, un grupo de personas se mudan a estas áreas en búsquedas de mejores zonas para residir coordinadas.

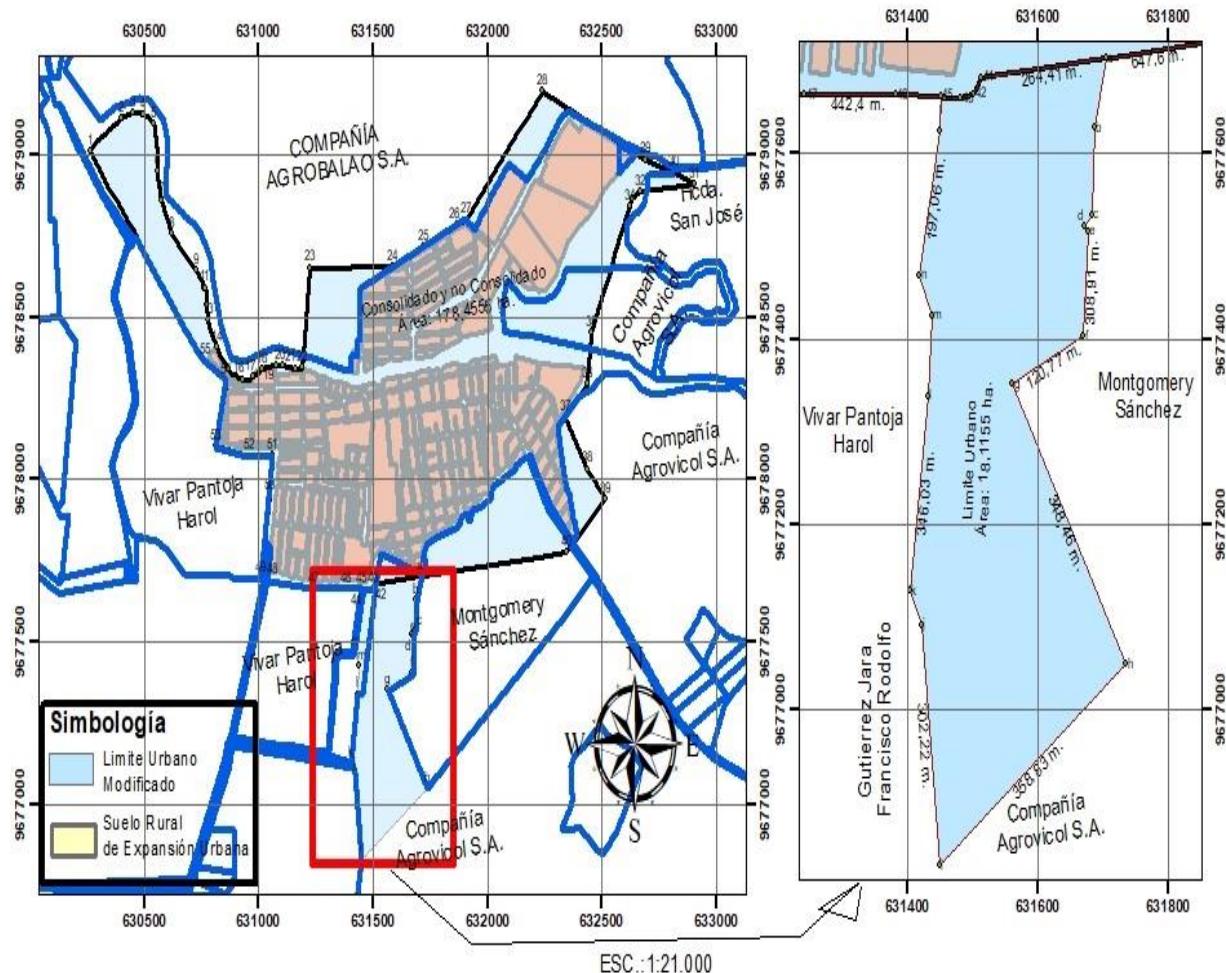
## **TITULO II**

### **DELIMITACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO**

**Art. 4. LÍMITE URBANO DE LA CIUDAD DE BALAO.-** Determíñese en la presente ordenanza el nuevo límite urbano de la ciudad de Balao, comprendido en las coordenadas geográficas y linderaciones siguientes:

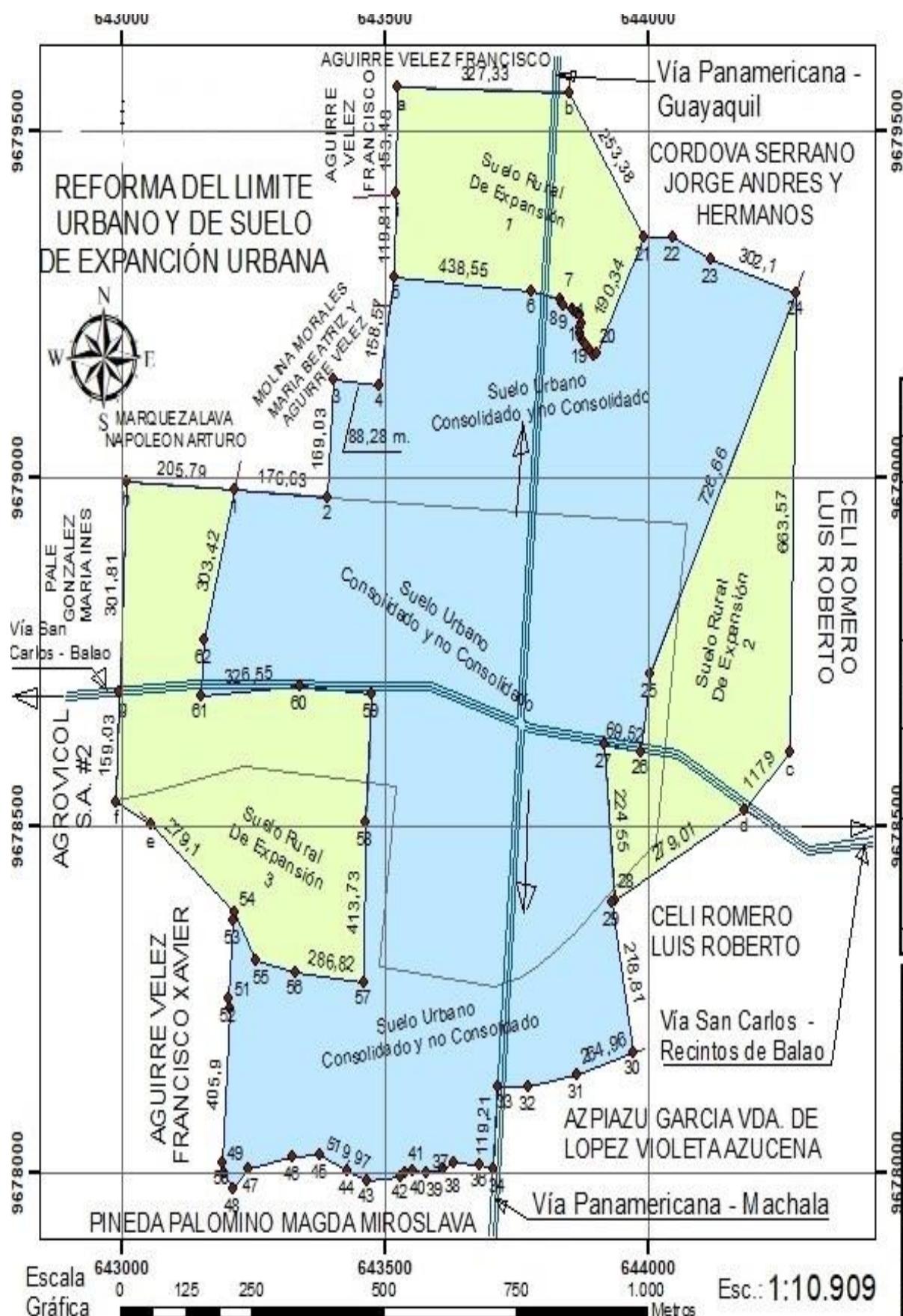
REFORMA DEL LÍMITE URBANO - CABECERA CANTONAL								
LINDEROS Y MESURAS								
PTO. CARDINAL	VERTICES						LINDERO	DISTANCIA
	DESDE	X	Y	HASTA	X	Y		
NORTE	1	630262,15	9679012,48	2	630399,31	9679113,23	Desde el eje de la vía puerto Balao hacia el Márgen izquierdo del Río Balao	170,67
	2	630399,31	9679113,23	22	631191,74	9678347,67	Desde el punto 2 siguiendo aguas arribas hasta el vertice 22	1350,74
	22	631191,74	9678347,67	23	631222,37	9678653,9	Compañía AGROBALAO S.A.	316,67
	23	631222,37	9678653,9	24	631587,27	9678656,7		349,45
	24	631587,27	9678656,7	27	631905,71	9678800,21		349,45
	27	631905,71	9678800,21	28	632242	9679197		520,13
	28	632242	9679197	31	632907,31	9678909,76		725,6
SUR	40	632348,47	9677775,98	a	631704,95	9677703,4	Montgomery Sánchez	647,6
	a	631704,95	9677703,40	f	631670,00	9677403,00		308,91
	f	631670,00	9677403,00	g	631561,00	9677351,00		120,77
	g	631561,00	9677351,00	h	631734,96	9677049,07		348,46
	h	631734,96	9677049,07	i	631450,00	9676831,00	Agrovicol S.A	358,83
	i	631450,00	9676831,00	k	631405,00	9677128,00	Gutiérrez Jara Francisco Rodolfo	302,22
	k	631405,00	9677128,00	n	631419,06	9677468,32	Vivar Saldaña Andrés Alexander	346,03
	n	631419,06	9677468,32	45	631451,31	9677662,41		197,06
	45	631451,31	9677662,41	49	631011,01	9677693,35	Harol Vivar	442,4
ESTE	31	632907,31	9678909,76	37	632342,19	9678190,31	Hcda. San José y compañía Agrovicol S.A	1029,89
	37	632342,19	9678190,31	39	632513,88	9677938,01	Agrovicol S.A	306,09
	39	632513,88	9677938,01	40	632348,47	9677775,98		231,54
OESTE	49	631011,01	9677693,35	51	631059,37	9678073,95	Vivar Pantoja Harol	383,72
	51	631059,37	9678073,95	53	630812,97	9678103,97		248,73
	53	630812,97	9678103,97	54	630856,64	9678305,04		206,11
	54	630856,64	9678305,04	1	630262,15	9679012,48		930
AREA DEL LIMITE URBANO CABECERA CANTONAL:					1'965.709,14 m <sup>2</sup> = 196,571 ha.			

## REFORMA DEL LÍMITE URBANO - CABECERA CANTONAL



**Art. 5.- LÍMITE URBANO DE SAN CARLOS DEL CANTÓN BALAO.-** El nuevo límite urbano del Recinto San Carlos está comprendido en las coordenadas geográficas y linderaciones siguientes:

REFORMA DEL LÍMITE URBANO SAN CARLOS								
LINDEROS Y MESURAS								
Pto. Cardinal	VERTICES					LINDERO	DISTANCIA	
	DESDE	X	Y	HASTA	X	Y		
NORTE	1	643214,62	9678982,38	2	643390,96	9678972,27	Molina Morales Maria Beatriz y Aguirre Velez	176,63
	2	643390,96	9678972,27	3	643401	9679141		169,03
	3	643401	9679141	4	643489	9679134		88,28
	4	643489	9679134	5	643516,93	9679290,09		158,57
	5	643516,93	9679290,09	21	643991,59	9679346,13	Suelo rural de expansión urbana	628,89
	21	643991,59	9679346,13	24	644280,2	9679267,35	Cordova Serrano - Jorge Andres y Hermanos	302,10
SUR	30	643971,3	9678172,44	33	643713,02	9678122,63	Azpiazu Garcia Vda. de Lopez Violeta Azucena	264,96
	33	643713,02	9678122,63	34	643704,5	9678003,72	Vía Panamericana	119,21
	34	643704,5	9678003,72	48	643210,6	9677975,12	Pineda Palomino Magda Miroslava	519,97
Este	24	644280,2	9679267,35	26	643985,65	9678605,34	Suelo rural de expansión urbana y una distancia	726,66
	26	643985,65	9678605,34	27	643916,83	9678615,17		69,52
	27	643916,83	9678615,17	28	643935,4	9678391,38		224,55
	28	643935,4	9678391,38	30	643971,3	9678172,44	Celi Romero Luis Roberto	218,81
OESTE	48	643210,6	9677975,12	54	643215	9678373	Aguirre Velez Francisco Xavier	405,9
	54	643215	9678373	57	643458	9678274	Suelo rural de expansión urbana	79,65
	57	643458	9678274	59	643474,78	9678687,3		413,73
	59	643474,78	9678687,3	61	643149,17	9678687,1		326,55
	61	643149,17	9678687,1	1	643214,62	9678982,38		303,42
AREA TOTAL LÍMITE URBANO SAN CARLOS:					863.822,00 m <sup>2</sup> = 86,3822 ha.			

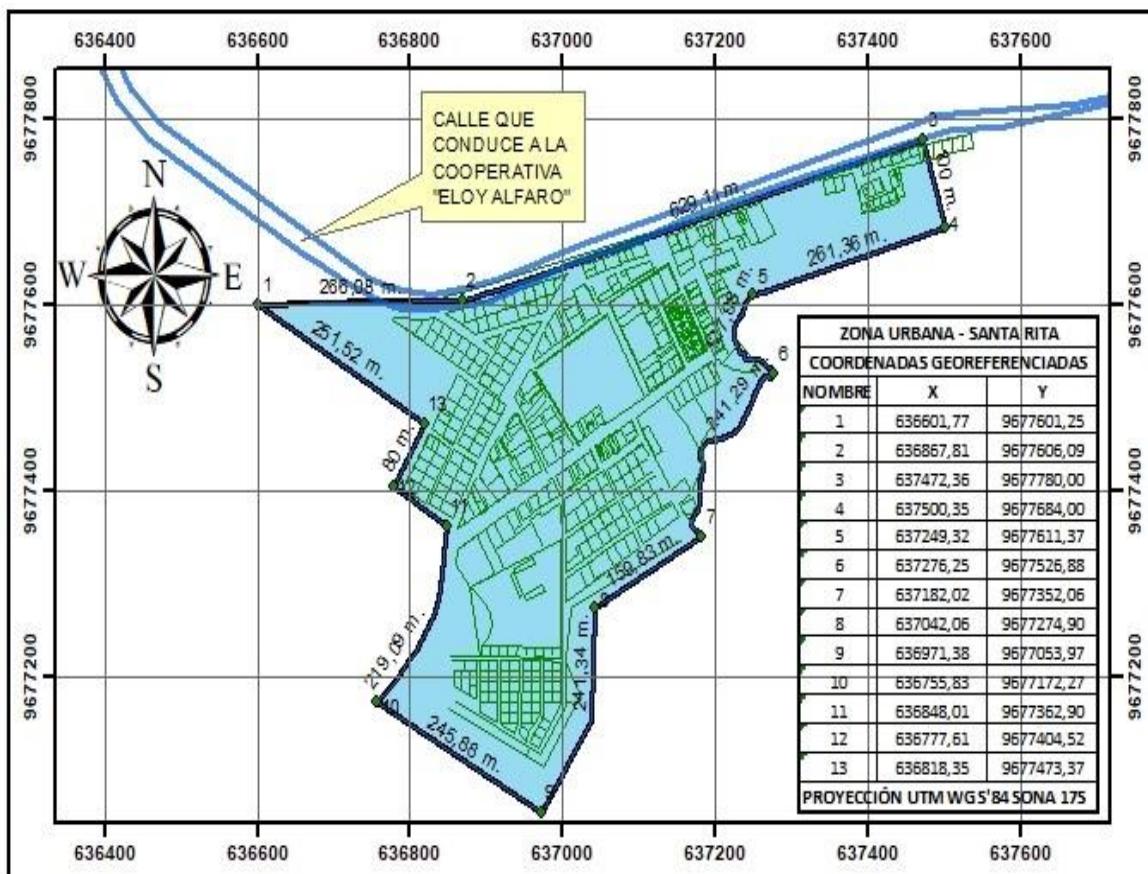


**Art. 6.- LÍMITE URBANO DE SANTA RITA DEL CANTÓN BALAO.-** El límite urbano del sector Santa Rita se mantiene, y se encuentra comprendido en las coordenadas geográficas y linderaciones siguientes:

LÍMITE URBANO SANTA RITA DEL CANTÓN BALAO								
Pto. Cardinal	DESDE			HASTA			Descripción	DISTANCIA (m.)
	VERTICE S	X (m)	Y (m)	VERTICE S	X (m)	Y (m)		
NORTE	PUNTO N°. 1	636601,77	9677601,25	PUNTO N°. 2	636867,81	9677606,09	Ubicado en el eje de la prolongación de la calle "B", a la misma latitud geográfica de la unión del eje de la calle "A", con el eje de la calle "1" (carretera San Carlos - Balao);	266,08
	PUNTO N°. 2	636867,81	9677606,09	PUNTO N°. 3	637472,36	9677780	El paralelo geográfico al Este, hasta la unión del eje de la calle "A", con el eje de la calle "1", punto N°. 2;	
ESTE Y SUR	PUNTO N°. 3	637472,36	9677780	PUNTO N°. 4	637500,35	9677684	De dicha unión, continúa por el eje de la calle "1", al Oeste hasta el punto N°. 3, situado a 150 metros al Oeste de su cruce con el estero Tangeo Chico.	629,11
	PUNTO N°. 4	637500,35	9677684	PUNTO N°. 5	637249,32	9677611,37	El meridiano geográfico al Sur, hasta intersecar la paralela Sur a la Calle "1" (cuya prolongación conduce a San Carlos), que pasa a 100 metros de su eje, punto N°. 4;	100,00
	PUNTO N°. 5	637249,32	9677611,37	PUNTO N°. 6	637276,25	9677526,88	De dicha intersección continúa por la paralela indicada, al Oeste hasta intersecar la margen derecha del estero Tangeo Chico, Punto N°. 5	261,36
	PUNTO N°. 6	637276,25	9677526,88	PUNTO N°. 7	637182,02	9677352,06	Siguiendo por la margen derecha del estero referido, aguas abajo, hasta su unión con la margen derecha del estero Tangeo, punto N°. 6	127,08
	PUNTO N°. 7	637182,02	9677352,06	PUNTO N°. 8	637042,06	9677274,9	De dicha unión sigue por la margen derecha del estero Tangeo aguas abajo, hasta intersecar la paralela Sur a la Calle "6", que pasa a 50 metros de su eje, punto N°. 7;	241,29
	PUNTO N°. 8	637042,06	9677274,9	PUNTO N°. 9	636971,38	9677053,97	Continuando por la paralela indicada, al Suroeste, hasta intersecar la paralela Oriental a la Calle "C", que pasa a 50 metros de su eje, punto N°. 8;	159,83
							Siguiendo por la última paralela indicada, al Suroeste, hasta intersecar la paralela sur Occidental a la Calle "8", que pasa a 50 metros de su eje, Punto n°. 9	241,34

SUR Y OESTE	PUNTO N°. 9	636971,38	9677053,97	PUNTO N°. 10	636755,83	9677172,27	continúa por la paralela Sur Occidental a la calle "8", que pasa a 50 metros de su eje, al Noroeste, hasta intersecar el eje de la calle "2" (cuya prolongación conduce a la hacienda Concesión), Punto N°. 10	245,88
	PUNTO N°. 10	636755,83	9677172,27	PUNTO N°. 11	636848,01	9677362,9	De dicha intersección continúa por el eje de la calle "2", al Noreste, hasta intersecar la paralela Sur Occidental a la calle "B", que pasa a 80 metros de su eje, punto N°. 11	219,09
	PUNTO N°. 11	636848,01	9677362,9	PUNTO N°. 12	636777,61	9677404,52	Siguiendo por la paralela indicada al Noreste, hasta intersecar la paralela Noroccidental a la calle "2", que pasa a 80 metros de su eje, punto No.12;	81,78
	PUNTO N°. 12	636777,61	9677404,52	PUNTO N°. 13	636818,35	9677473,37	De dicha intersección continúa por la última paralela indicada, al Noreste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle "B", punto N°.13	80,00
	PUNTO N°. 13	636818,35	9677473,37	PUNTO N°. 1	636601,77	9677601,25	De esta intersección, continua por el eje de la prolongación de la calle "B", al Noroeste, hasta el punto N°. 1, situado a la misma latitud geográfica de la unión de la calle "A", con el eje de la calle "1" (que constituye la carretera San Carlos - Balao)	251,52
AREA TOTAL LÍMITE URBANO SANTA RITA:				<b>224716,16 m<sup>2</sup> = 22,4716 ha.</b>				

# SANTA RITA

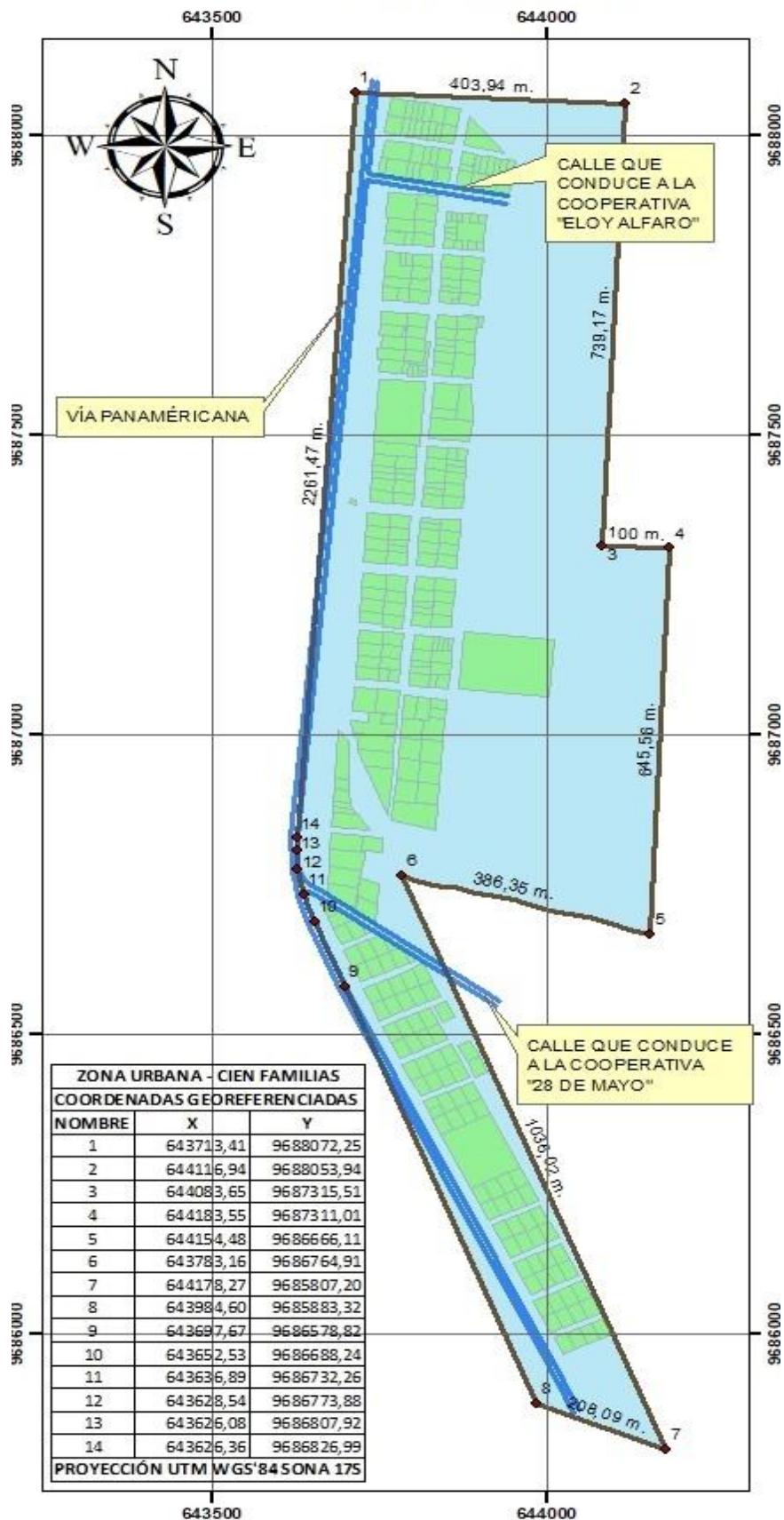


**Art. 7.- LÍMITE URBANO DE CIEN FAMILIAS DEL CANTÓN BALAO.-** El límite urbano del sector Cien Familias se mantiene, y se encuentra comprendido en las coordenadas geográficas y linderaciones siguientes:

LÍMITE URBANO DE CIEN FAMILIAS								
Pto. Cardinal	DESDE			HASTA			Descripción	DISTANCIA (m.)
	VERTICES	X (m)	Y (m)	VERTICES	X (m)	Y (m)		
NORTE	PUNTO N°. 1	643713,41	9688072,25	PUNTO N°. 2	644116,94	9688053,94	Ubicado en la intersección de la paralela Norte a la Calle "C" (cuya prolongación conduce a la Cooperativa Eloy Alfaro), que pasa a 200 metros de su eje, con el eje de la calle "1", (carretera Guayaquil - Machala); continúa por la paralela indicada al Noreste, hasta intersecar la paralela indicada al Noreste, hasta intersecar la paralela Oriental a la calle "3", que pasa a 200 metros de su eje, punto N°. 2.	403,94

ESTE	PUNTO N°. 2	644116,94	9688053,94	PUNTO N°. 3	644083,65	9687315,51	Del punto N°. 2, continúa por la paralela Oriental a la calle "3", que pasa a 200 metros de su eje, al Sureste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle "H", punto N°. 3;	739,17
	PUNTO N°. 3	644083,65	9687315,51	PUNTO N°. 4	644183,55	9687311,01	De dicha intersección, continúa por el eje de la prolongación de la Calle "H", al Noreste, hasta intersecar la paralela oriental a la calle "3#", que pasa a 300 metros de su eje, punto N°. 4;	100
	PUNTO N°. 4	644183,55	9687311,01	PUNTO N°. 5	644154,48	9686666,11	De dicha intersección continúa por la última paralela indicada, al Sureste hasta intersecar la margen izquierda del estero Cañas, Punto N°. 5	645,56
	PUNTO N°. 5	644154,48	9686666,11	PUNTO N°. 6	643783,16	9686764,91	Continuando por la margen Izquierda del Estero Indicado, aguas abajo, hasta intersecar la paralela Nororiental a la Calle "1", que pasa a 150 metros de su eje, punto N°. 6	386,35
	PUNTO N°. 6	643783,16	9686764,91	PUNTO N°. 7	644178,27	9685807,2	Continuando por la paralela indicada al Sureste, hasta el punto N°. 7, situado a la misma latitud geográfica de la unión del eje de la calle cuya prolongación conduce a la Cooperativa 28 de Mayo, con el eje de la calle "1";	1036,02
SUR Y OESTE	PUNTO N°. 7	644178,27	9685807,2	PUNTO N°. 8	643984,6	9685883,32	El paralelo geográfico al Oeste, hasta la unión del eje de la calle cuya prolongación conduce a la Cooperativa 28 de Mayo, con el eje de la Calle "1", punto No.8;	208,09
	PUNTO N°. 8	643984,6	9685883,32	PUNTO N°. 1	643713,41	9688072,25	Continuando por el eje de la Calle "1", al Noroeste, hasta intersecar la paralela Norte a la Calle "C", que pasa a 200 metros de su eje, Punto 1.	2261,47
AREA TOTAL LÍMITE URBANO CIEN FAMILIAS:				767935,57 m <sup>2</sup> = 76,7936 ha.				

# CIEN FAMILIAS



## TITULO III

### DELIMITACIÓN DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA

**Art. 8.-** En la Zona Urbana de San Carlos, mediante el proceso técnico necesario, se ha visto la imperiosa necesidad de definir la delimitación del área de expansión urbana, misma que se ubica en 3 sectores del perímetro urbano de San Carlos:

**Art. 8.1.- AREA DE EXPANSIÓN URBANA 1 DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTÓN BALAO.**- Los límites del área de expansión urbana 1 del Recinto San Carlos del Cantón Balao, son los siguientes:

LINDEROS Y MESURAS DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA (1) SAN CARLOS								
PTO. CARDINAL	VERTICES						LINDERO	DISTANCIA
	DESDE	X	Y	HASTA	X	Y		
NORTE	a	643523,15	9679563,3	b	643850,41	9679556,5	Aguirre Vélez Francisco Xavier	327,33
SUR	5	643516,93	9679290,1	20	643900,58	9679179	Suelo Urbano consolidado y no consolidado	438,55
ESTE	b	643850,41	9679556,5	21	643991,59	9679346,1	Córdova Serrano - Jorge Andrés y hermanos	253,38
	21	643991,59	9679346,1	20	643900,58	9679179	Suelo Urbano consolidado y no consolidado	190,34
OESTE	i	643519,66	9679409,9	a	643523,15	9679563,3	Aguirre Vélez Francisco Xavier	153,48
	5	643516,93	9679290,1	i	643519,66	9679409,9	Molina Morales María Beatriz y Aguirre Vélez	119,81
EXPANSIÓN URBANA AREA (1):					123374,86 m <sup>2</sup> = 12,3375 ha.			

**Art. 8.2.- AREA DE EXPANSIÓN URBANA 2 DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTÓN BALAO.**- Los límites del área de expansión urbana 2 del Recinto San Carlos del Cantón Balao, son los siguientes:

LINDEROS Y MESURAS DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA (2) SAN CARLOS								
PTO. CARDINAL	VERTICES						LINDERO	DISTANCIA
	DESDE	X	Y	HASTA	X	Y		
NORTE	24	644280,20	9679267,35	24	644280,20	9679267,35	TERMINA EN VERTICE	-
SUR	c	644266,92	9678603,92	d	644181,72	9678522,42	Celi Romero Luis Roberto	117,90
	d	644181,72	9678522,42	28	643935,40	9678391,38		279,01
ESTE	24	644280,20	9679267,35	c	644266,92	9678603,92	Celi Romero Luis Roberto	663,57
OESTE	24	644280,20	9679267,35	26	643985,65	9678605,34	Suelo Urbano consolidado y no consolidado	726,66
	26	643985,65	9678605,34	27	643916,83	9678615,17		69,52
	27	643916,83	9678615,17	28	643935,40	9678391,38		224,55
EXPANSIÓN URBANA AREA (2):					146349,87 m <sup>2</sup> = 14,6350 ha.			

**Art. 8.3.- AREA DE EXPANSIÓN URBANA 3 DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTÓN BALAO.**- Los límites del área de expansión urbana 3 del Recinto San Carlos del Cantón Balao, son los siguientes:

LINDEROS Y MESURAS DEL EXPANSIÓN URBANA (3) SAN CARLOS								
PTO. CARDINAL	VERTICES				HASTA		LINDERO	DISTANCIA
	DESDE							
NORTE	h	643009,17	9678994,17	1	643214,62	9678982,38	Márquez Álava Napoleon Arturo	205,79
SUR	f	642988,32	9678533,80	54	643215,00	9678373,00	Aguirre Velez Francisco Xavier	279,10
	54	643215,00	9678373,00	57	643458,00	9678274,00	Suelo Urbano consolidado y no consolidado	286,82
ESTE	57	643458,00	9678274,00	59	643474,78	9678687,30	Suelo Urbano consolidado y no consolidado	413,73
OESTE	h	643009,17	9678994,17	g	642995,51	9678692,66	Pale Gonzalez María Ines	301,81
	g	642995,51	9678692,66	f	642988,32	9678533,80	AGROVICOL S.A.	159,03
EXPANSIÓN URBANA AREA (3):					203.592,23 m <sup>2</sup> =20,3592 ha.			

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** La presente ordenanza deroga todas las ordenanzas anteriores que fueron aprobadas por el Concejo Municipal de Balao, en materia de delimitaciones urbanas y que se interpongan a la presente ordenanza

**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**TERCERO.-** Forme parte de la presente ordenanza los planos de la Cabecera Cantonal, Recintos San Carlos, Cien Familias y Santa Rita del Cantón Balao, en los que se encuentran replanteados los límites de la zona urbana y área de expansión urbana descritas en los artículos que anteceden.

**CUARTO.-** Los predios cuya superficie se encuentren atravesados por la línea divisoria del límite urbano serán considerados como urbanos o rurales, según el sector donde quedará la mayor proporción de área de terreno.

**QUINTO.-** Todo aquello que no se contemplare en la presente ordenanza, se sujetará a lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, y demás leyes de la materia.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Balao, a los veintidós días del mes de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
REMIGIO  
JONNATAN MOLINA  
YANEZ

Remigio Jonnatan Molina Yáñez  
ALCALDE GAD MUNICIPAL DE BALAO



Firmado electrónicamente por:  
MARIA DOLORES  
COCHANCELA  
AYALA

Ab. María Cochancela Ayala  
SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE

**CERTIFICO.-** Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates, en sesiones de 21 de diciembre de 2021; y, 22 de diciembre de 2021, la misma que fue remitida al señor Alcalde Sr. Jonnatan Molina Yáñez, para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Balao, a los cinco días del mes de enero de dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:  
MARIA DOLORES  
COCHANCELA  
AYALA

Ab. María Cochancela Ayala  
SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE

**Sr, REMIGIO JONNATAN MOLINA YÁNEZ ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.-**

Al tenor de lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido código orgánico, SANCTIONO expresamente la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE DELIMITA Y AMPLÍA EL LÍMITE URBANO, Y ESTABLECE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO”** y, dispongo su promulgación de conformidad con la ley.- Balao, a los cinco días del mes de enero de dos mil veintidós.



Firmado electrónicamente por:  
**REMIGIO  
JONNATAN MOLINA  
YANEZ**

Remigio Jonnatan Molina Yáñez  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Sr. Remigio Jonnatan Molina Yáñez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, el 05 de enero de 2022; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial.- Balao, 05 de enero de 2022.



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA DOLORES  
COCHANCELA  
AYALA**

Ab. María Cochancela Ayala  
**SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE**

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA**

### **Considerando:**

**Que**, de conformidad con lo establecido en el artículo 238 de la Constitución de la República, los gobiernos autónomos descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, en directa concordancia con lo establecido en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización "COOTAD";

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos municipales tienen la competencia exclusiva de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, en la parte final del inciso cuarto del artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece exclusivamente que el oferente adjudicado, una vez recibida la notificación de adjudicación, pagará a la entidad el valor previsto en forma previa en los pliegos, y con el cual se cubra exclusivamente los costos de levantamiento de textos, reproducción y edición de los pliegos, de ser el caso;

**Que**, es de necesidad imperiosa regular los procesos de contratación en el pago por los gastos de operación y sobre todo generar condiciones claras que aseguren la participación amplia de los oferentes en los procesos de contratación que organiza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla;

**Que**, con fecha 19 de octubre del 2010, se publicó en el Registro Oficial el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismo que deroga a la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

**Que**, con fecha 21 de enero del 2014, se publicó en el Registro Oficial la ley Reformatoria al COOTAD; y, en uso de las autorizaciones que le confiere a los artículos 57 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

### **Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL EN TODOS LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA.**

**Artículo 1.- Ámbito de aplicación.** - La presente ordenanza tiene aplicación obligatoria en todos los procesos de Contratación pública que realice u organice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla de acuerdo al Plan Anual de Contrataciones "PAC".

**Artículo 2.- Monto.** - En cumplimiento a lo dispuesto en la parte última del inciso cuarto del artículo 31 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el oferente adjudicado, una vez recibida la notificación de adjudicación, previo a la suscripción del contrato, pagara el valor referencial constante en los pliegos, que cubra los costos de levantamiento de textos, reproducción y edición de pliegos, de acuerdo a la siguiente tabla:

DESDE	HASTA	VALOR
5.000,00	100.000,00	100,00
100.001,00	200.000,00	125,00
200.001,00	300.000,00	150,00
300.001,00	400.000,00	175,00
400.001,00	500.000,00	200,00
500.001,00	600.000,00	225,00
600.001,00	700.000,00	250,00
700.001,00	En adelante	275,00

Están exentos de los valores señalados las adquisiciones realizadas por catálogo y de Ínfima Cuantía.

**Artículo 3.- Lugar dónde debe hacer el pago.** - El oferente adjudicado cancelará el monto determinado en el Art. 2 de esta ordenanza, en la oficina de Recaudación Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla, cuyo Título de Crédito será emitido por la Dirección Financiera, el que servirá como documento habilitante para la firma del contrato.

**Artículo 4.- Obligatoriedad de hacer constar en los pliegos.** - En los pliegos elaborados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla, obligatoriamente hará constar el valor que tendrá que pagar el adjudicatario de un contrato, tomando como base para el cálculo el precio referencial del contrato.

**Artículo 5.- Informe mensual.** - La Unidad de Compras Públicas o gestor de compras públicas presentará un informe mensual de las adquisiciones de bienes y servicios que se aplique dentro de este reglamento ante la dirección Financiera.

**Artículo 6.- Contratos de ínfima cuantía.** - En los procesos de Ínfima Cuantía que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chilla, los oferentes adjudicados quedaran exentos de las tasas establecidas en la presente ordenanza.

**Artículo 7.- Derogatorias.** - Con la vigencia de la presente ordenanza, queda derogada cualquier ordenanza, resolución, reglamento o cualquier otra disposición que se oponga a este instrumento legal.

**Artículo 8.- Vigencia.** - la presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chilla, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**RICHARD SAMUEL  
CARTUCHE MALLA**



Firmado electrónicamente por:  
**CARMEN ROSA  
RIOS GUANUCHE**

**Lic. Richard Cartuche Malla**  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA

**Dra. Carmen Ríos Guanuche**  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA

**CERTIFICO:** Que, la presente “ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL EN TODOS LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA”, fue conocida, analizada; en primer debate en sesión extraordinaria de fecha, 13 de diciembre del año dos mil veintiuno; y aprobada en sesión ordinaria de fecha, 21 de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**CARMEN ROSA  
RIOS GUANUCHE**

**Dra. Carmen Ríos Guanuche**  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA

**SECRETARÍA.** - Chilla, 29 de diciembre de 2021,- a las quince horas, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **remito al Lic. Richard Samuel Cartuche Malla, Alcalde del cantón**, la presente Ordenanza **para su sanción u observación**.



Firmado electrónicamente por:  
**CARMEN ROSA  
RIOS GUANUCHE**

**Dra. Carmen Ríos Guanuche**  
SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA

**ALCALDÍA.-** Chilla, 04 de enero de 2022.- a las nueve horas; de conformidad con lo prescrito en los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DEL PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO REFERENCIAL EN TODOS LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLA”**, y autorizo su promulgación y publicación de acuerdo a la Ley. Ejéctuese. - Lic. Richard Cartuche Malla, ALCALDE.



Lic. Richard Cartuche Malla  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA**

**CERTIFICO:** Que, la ordenanza precedente, proveyó y firmó el señor alcalde del GAD Municipal del cantón Chilla, en el día y hora señalada.



Dra. Carmen Ríos Guanuche  
**SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHILLA**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El servicio público que prestan los Cementerios Municipales, es considerado con uno de los prioritarios que requiere la población Echeandiense, encajándose en una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón para atender de manera eficiente, oportuna, respetando la sensibilidad que este servicio requiere; es vital estar vigilantes, como Autoridad Municipal, de las necesidades más sentidas de los ciudadanos, en consecuencia, es necesario contar con los instrumentos que ayuden a estar a la altura de lo que la población demanda, con una visión definida de las realidades sociales de nuestro cantón, siendo menester lograr una convivencia armoniosa, ordenada y de respeto.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandia, con el compromiso de mejorar continuamente la prestación de servicios, especialmente con una población demandante que día a día crece de manera acelerada, y bajo el principio de solidaridad ante la pérdida de un ser querido, ofrece en sus cementerios los servicios de inhumación, exhumación, sin duda alguna, con eficiencia y responsabilidad.

Por lo expresado anteriormente y conscientes de la gran responsabilidad que exige el artículo 54 letra I) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, en aras de entregar servicios de calidad y calidez a la población, presenta la Ordenanza que norma la administración y funcionamiento de los Cementerios del cantón Echeandía, con el fin de contar con una normativa actualizada que contemple aspectos jurídicos, financieros, operativos y administrativos que viabilicen el uso de los Cementerios Municipales generando confianza entre la ciudadanía y la Institución Municipal, con la finalidad de construir una ciudad más humana, más solidaria que coadyuve al bien común, mejorando continuamente los servicios que se brinden a la ciudadanía Echeandiense.

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

### Considerando:

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, Administrativa y financiera;

**Que**, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República, concede a los gobiernos municipales la competencia para crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras en concordancia con el literal e) Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que**, el literal I) del artículo 54 del COOTAD establece como función del gobierno autónomo municipal la prestación del servicio de cementerios;

**Que**, en el literal d) del artículo 55 del “COOTAD”, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales prestar servicios públicos, y, el literal e) faculta crear o modificar mediante ordenanzas tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

**Que**, el artículo 414 del COOTAD manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural.

**Que**, el artículo 416 del COOTAD expresa que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

**Que**, el literal h) del artículo 418 del COOTAD, considera como bienes afectados al servicio público a los cementerios;

**Que**, el artículo 460, Forma de los contratos, de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 166, del 21 de enero de 2014, establece que todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia.

**Que**, el inciso segundo del artículo 87 del Código Orgánico de la Salud, determina que los cementerios y criptas son los únicos sitios autorizados para la inhumación de cadáveres y deberán cumplirse las normas establecidas por la autoridad sanitaria nacional y la correspondiente municipalidad. En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y literales a) y c) del art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**Que**, el Concejo Cantonal en dos sesiones ordinarias aprobó la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CEMENTERIOS EN EL CANTÓN ECHEANDIA, la misma que fue publicada en el Registro Oficial, Suplemento, No. 543-de fecha miércoles, 22 de septiembre del 2021.

**Que**, el Art. 3 de la mencionada Ordenanza no establece claramente quien es el responsable de la administración del cementerio.

**Que**, el Art. 31 de la Ordenanza, que indica el procedimiento para la celebración de los contratos, debe determinar quién es el servidor público encargado de la suscripción de los contratos.

**Que**, es necesario que este instrumento jurídico (contratos) esté suscrito por el Director Departamental que supervise y controle las actividades de la Jefatura de Saneamiento Ambiental que se encarga de la administración.

Con estos antecedentes y con la finalidad de no permitir vacíos legales que se presten para distintas interpretaciones a esta normativa en vigencia, se .....

**Expide:**

**La REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CEMENTERIOS EN EL CANTÓN ECHEANDIA**

**Art. 1.-** Se reemplaza el contenido del Art. 3 por el siguiente texto:

**“Art. 3.- De la Administración y Regulación de los Cementerios Municipales.** La administración y regulación de los cementerios municipales, y su funcionamiento se sujetará a las leyes, su propia normativa y otros organismos afines. La administración estará cargo de la Unidad de Saneamiento Ambiental.

*La planificación, proyección, construcción, y la distribución de sus áreas internas, y externas las realizará la Dirección de Planificación del GADMCE.*

*Loa Dirección de Planificación supervisará el cumplimiento de la normativa por parte de la Unidad de Saneamiento Ambiental.*

*Los contratos de arriendo serán suscritos por el Director de Planificación del GADMCE, como máxima autoridad del área. ”*

**Art. 2.-** Se reemplaza el contenido del Art. 31 por el siguiente texto:

**“Art. 31.- De la celebración de los contratos.** Para la celebración del contrato de arrendamiento de nichos, columbarios, sepulturas, mausoleos, etc. el departamento jurídico elaborará el respectivo documento o contrato. El contrato será suscrito por el peticionario y el Director/a de Planificación del GADMCE.

*Previo a la firma del contrato, la persona natural o jurídica interesada consignará en la Tesorería Municipal, el valor del canon de arrendamiento del primer año; y en los primeros diez días de cada año depositará el valor correspondiente al año siguiente hasta completar los diez años del contrato”.*

La presente reforma a la Ordenanza Sustitutiva entrará en vigencia inmediatamente después de su aprobación y su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Echeandía, provincia Bolívar, en la sala de sesiones del GADMCE, a los 20 días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**FRANKLIN PATRICIO  
ESCUDERO SÁNCHEZ**

Ing. Patricio Escudero Sánchez.  
**ALCALDE DEL GADMCE**



Firmado electrónicamente por:  
**HERMENES VINICIO  
CAMACHO MORALES**

MSc. Vinicio Camacho.  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.**

**CERTIFICO:** Que la “**La REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CEMENTERIOS EN EL CANTÓN ECHEANDIA**”, fue aprobada en primer y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinarias celebradas el 13 y 20 de diciembre del 2021, respectivamente.

Echeandía, 21 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**HERMENES VINICIO  
CAMACHO MORALES**

MSc. Vinicio Camacho.  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.**

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIÓN la “**La REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CEMENTERIOS EN EL CANTÓN ECHEANDIA**”, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de la publicación de la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, y el Registro Oficial.

Echeandía, 21 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**FRANKLIN PATRICIO  
ESCUDERO SÁNCHEZ**

Ing. Patricio Escudero Sánchez.  
**ALCALDE DEL GADMCE.**

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, y el Registro Oficial, la **“REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE CEMENTERIOS EN EL CANTÓN ECHEANDIA”**, y ordeno su PROMULGACIÓN, el Ing. Patricio Escudero Sánchez, Alcalde del cantón Echeandía, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.**

Echeandía, 21 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**HERMENES VINICIO  
CAMACHO MORALES**

MSc. Vinicio Camacho.

**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ECHEANDIA.**

## ORDENANZA N° 16-2021

### 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 avaluada, 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 ( $0,25 \times 1000$ ) ni superior al tres por mil ( $3 \times 1000$ ), 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:**

**La siguiente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2022-2023.**

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

**Capítulo I  
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

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

El catastro predial es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado

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

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

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

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

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

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

**Art. 4.- Del registro catastral.**- Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el

avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral. El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del Cantón Máchala.
- 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 divide.
- 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 divide el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

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

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a lo números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

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

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

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

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

La Dirección de Urbanismo del GADM de Máchala, 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 2022-2023.

La Dirección de Urbanismo en el GADM de Máchala a través de la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastros, 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 Avalúos y Catastros para su actualización.

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

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

a) El catastro de los predios.-

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos;
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
  - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
  - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II

### APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 11.- **Notificaciones a los contribuyentes.**- La Dirección Financiera, notificará por la prensa a través de la Dirección encargada de la Comunicación externa, a

los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Máchala, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2022-2023, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

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

- a) **Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa.-** Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,
- b) **Predio sin edificación.-** Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente Ordenanza.

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

### Capítulo I DE LAS RESPONSABILIDADES

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

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

Art. 14.- De los notarios y registrador de la propiedad.- El Registro de la Propiedad mantendrá indefinidamente una conexión informática con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 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 Máchala.
- Clave catastral,
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, Calles, Barrio, parroquia, etc.)
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).

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

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

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

- Identificación predial.
- Tenencia.

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

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

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

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- c) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, 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 –

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2022-2023		
ZONAS HOMOGENEAS		VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m <sup>2</sup>	Z1-A	\$ 400,00 c/m <sup>2</sup>
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m <sup>2</sup>	Z2-A	\$ 300,00 c/m <sup>2</sup>
	Z2-B	\$ 225,00 c/m <sup>2</sup>
	Z2-C	\$ 195,00 c/m <sup>2</sup>

	Z2-D	\$ 187,50 c/m2
	Z2-E	\$ 150,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m2	Z3-A	\$ 200,00 c/m2
	Z3-B	\$ 175,00 c/m2
	Z3-C	\$ 150,00 c/m2
	Z3-D	\$ 130,00 c/m2
	Z3-E	\$ 110,00 c/m2
	Z3-F	\$ 100,00 c/m2
	Z3-G	\$ 86,00 c/m2
	Z3-H	\$ 80,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m2	Z4-A	\$ 131,25 c/m2
	Z4-B	\$ 112,50 c/m2
	Z4-C	\$ 97,50 c/m2
	Z4-D	\$ 82,50 c/m2
	Z4-E	\$ 75,00 c/m2
	Z4-F	\$ 67,50 c/m2
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m2	Z5-A	\$ 100,00 c/m2
	Z5-B	\$ 87,50 c/m2
	Z5-C	\$ 65,00 c/m2

	Z5-D	\$ 50,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 6 35,00 c/m2	Z6-A	\$ 45,50 c/m2
	Z6-B	\$ 43,75 c/m2
	Z6-C	\$ 35,00 c/m2
	Z6-D	\$ 29,75 c/m2
	Z6-E	\$ 26,25 c/m2
	Z6-F	\$ 23,80 c/m2
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 1,00 c/m2	Z8-A	\$ 1,00 c/m2

Nota:

- a.- Los predios que se encuentren en la zona económica 8, corresponden únicamente los predios destinados a uso productivo ya sea agrícola o bioacuática, caso contrario deberán incorporarse inmediatamente en la zona económica respectiva por parte de la Dirección de Urbanismo”.
- b.- Los predios que se encuentren fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza, considerados como centros poblados con características urbanas que constaren con los servicios básicos se categorizaran dentro de la zona homogénea Z6-C de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2022-2023.
- c.- Los predios rurales urbanizados ubicados fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza que cuenten con acta entrega recepción definitiva o parcial con características urbanas que constaren con los servicios básicos se

categorizaran dentro de la zona homogénea Z5-B de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2022-2023.

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

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

AT = Avalúo del terreno

VUS = Valor Unitario del Suelo

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

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

16.1.5.- Asignar el valor de un dólar diez centavos (\$1.10) el metro cuadrado a los solares municipales, que se encuentran inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y posecionarios de predios qué se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman la Urbanización Leonor Aguilar Canessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.2 Avalúo de edificaciones.- Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser 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 = Avaluó de la Edificación + Avaluó Adicionales Constructivos**

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

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

#### Fórmula general.-

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

**Ac = Avaluó de la Construcción.**

**S = El área o superficie de la construcción**

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

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

**Vac = Avaluó del adicional Constructivo.**

**Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo.**

Fe = Factor de corrección.

#### 16.2.2 Valor unitario de construcción.-

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

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

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR UNITARIO DE LA CONTRUCCIÓN MATERIA. TIPO HORMIGÓN ARMADO		
	NOMENCLATURA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO 1	Ho.Ao. 1	550,00
HORMIGÓN ARMADO 2	Ho.Ao. 2	400,00
HORMIGÓN ARMADO 3	Ho.Ao. 3	300,00
HORMIGÓN ARMADO 4	Ho.Ao. 4	200,00
HORMIGÓN ARMADO 5	Ho.Ao. 5	100,00
HORMIGÓN ARMADO 6	Ho.Ao. 6	60,00
HORMIGÓN ARMADO 7	Ho.Ao. 7	20,00
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. 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 CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO CAÑA		
	NOMENCLATURA	VALOR
CAÑA-I	C-1	40,00
CAÑA-1	C-2	35,00
CAÑA-I	C-3	30,00
CAÑA-1	C-4	25,00
CAÑA-I	C-5	20,00
CAÑA-1	C-6	15,00
CAÑA-1	C-7	10,00

Factores de corrección del avalúo de la construcción.-

Se consideran los siguientes factores de corrección:

a. Factor según estado de la construcción. -

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

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

**b. Factor según depreciación.-**

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

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

FACTOR POR TIEMPO DE VIDA UTIL	
DEPRECIACIÓN	FACTOR
Rango de 0 a 5 años	1,00
Rango de 5 a 10 años	0,95
Rango de 10 a 15 años	0,90
Rango de 15 a 20 años	0,85
Rango de 20 a 25 años	0,80
Rango de 26 años a delante	0,75

**c. Factor tipo Galpón.-**

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

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

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

Tipo de estructura / paredes	1 - 3 PISOS					4 - 6 PISOS				6 - 9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F
Hormigón armado	71	134	211	292	360	149	232	321	410	253	354	421	498	280	390	571	657
Acero / hierro	66	122	200	288	345	134	221	319	380	241	351						
Ladrillo / bloque	54	104	167	262	320	113	185	286	340	202	316						
Madera	45	107	149	280	300	116	164	307									
Caña	33	42															
No tiene	10	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 A	CLASE B	CLASE A	CLASE B	VIDRIO	ALUCOBONITESPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE	CHILO FAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHANFREADO	NO TIENE	TEJAS	POLIACRILONATO- ACHÍNICO	BALDOSA, CERÁMICA, SIMILARES	ASBESTO CEMENTO	STEEL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE	ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMUN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA-ORDINARIA	NO TIENE	LAMINADO-PORALIZADO- REFLECTIVO	VIDRIO- COLOR	CLARO	CATEDRAL	NO TIENE
25	23	16	13	8	4	18	15	10	4	8	12	10	8	4	8	30	25	20	16	16	4	8	18	14	11	8	4	8	7	5	4	2	0

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

#### 16.2.4 Valoración de adicionales constructivos.-

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

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE	VALOR USD \$
MUROS		
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
CERRAMIENTOS		
Ladrillo / Bloque sin Acabados	m <sup>2</sup>	43
Ladrillo / Bloque Enlucido y Pintado	m <sup>2</sup>	55
Adobe / Tapial	m <sup>2</sup>	26
Malla sobre Mampostería	m <sup>2</sup>	43
Hierro sobre Mampostería	m <sup>2</sup>	47
De Piedra	m <sup>2</sup>	34
De Hierro	m <sup>2</sup>	55
Cerco de Caña	m <sup>2</sup>	2
Enmallado	m <sup>2</sup>	39
Alambre de Púa	m <sup>2</sup>	3

Cerco Vivo	m <sup>2</sup>	1
<b>INSTALACIONES ESPECIALES</b>		
Planta Eléctrica de Emergencia	u	1,500
Sistema de Climatización	u	2,500
Gas Centralizado	u	3,000
Bomba Hidroneumática	u	1,200
Sistema de Seguridad contra	u	1,500
Sistema de Vigilancia	u	800
Central Telefónica y Comunicación	u	1,200
Comunicación Satelital	u	1,500
Sistema de Música Ambiental	u	800
Sistema de Iluminación 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.-

Nº	Facto r	Grupo	Uso	Código
1	1.00	Habitacional (incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)	Almacén/Comercio Menor/Local	2
			Batería Sanitaria	8
			Bodega	9
			Casa	12
			Casa Barrial	13
			Circulación Peatonal, Cubierta, Hall, Corredor, Gradas	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

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

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

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

$$Vd = Vn(R + (I-R)(I-D))$$

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 = % 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	10
Ladrillo Bloque	Casas	40	5
Madera	Casas	30	3
No Tiene	Casas	40	5

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

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

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

d. Factor "D".- El procesamiento para encontrar el factor D, está en función del estado de construcción y el % de la Edad= EC / Vu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AV = AT + AC + AAC

**Título III**  
**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL**

**Capítulo I**  
**GENERALIDADES**

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

**Art. 18.- Tributo aplicable.-** Los predios del cantón Máchala 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.

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2022-2023			
ZONAS HOMOGENEAS		VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS	PORCENJE POR MIL
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m <sup>2</sup>	Z1-A	\$ 400,00 c/m <sup>2</sup>	1.25
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m <sup>2</sup>	Z2-A	\$ 300,00 c/m <sup>2</sup>	1.30
	Z2-B	\$ 225,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z2-C	\$ 195,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z2-D	\$ 187,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z2-E	\$ 150,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-A	\$ 200,00 c/m <sup>2</sup>	1.35

<b>ZONA HOMOGENEA 3</b> 100,00 c/m <sup>2</sup>	Z3-B	\$ 175,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-C	\$ 150,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-D	\$ 130,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-E	\$ 110,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-F	\$ 100,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-G	\$ 86,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z3-H	\$ 80,00 c/m <sup>2</sup>	
<b>ZONA HOMOGENEA 4</b> 75,00 c/m <sup>2</sup>	Z4-A	\$ 131,25 c/m <sup>2</sup>	1.40
	Z4-B	\$ 112,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z4-C	\$ 97,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z4-D	\$ 82,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z4-E	\$ 75,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z4-F	\$ 67,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z4-G	\$ 56,25 c/m <sup>2</sup>	
<b>ZONA HOMOGENEA 5</b> 50,00 c/m <sup>2</sup>	Z5-A	\$ 100,00 c/m <sup>2</sup>	1.45
	Z5-B	\$ 87,50 c/m <sup>2</sup>	
	Z5-C	\$ 65,00 c/m <sup>2</sup>	
	Z5-D	\$ 50,00 c/m <sup>2</sup>	
<b>ZONA HOMOGENEA 6</b> 35,00 c/m <sup>2</sup>	Z6-A	\$ 45,50 c/m <sup>2</sup>	1.50
	Z6-B	\$ 43,75 c/m <sup>2</sup>	
	Z6-C	\$ 35,00 c/m <sup>2</sup>	

	Z6-D	\$ 29,75 c/m2	
	Z6-E	\$ 26,25 c/m2	
	Z6-F	\$ 23,80 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2	1.60
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 1,00 c/m2	Z8-A	\$ 1,00 c/m2	1,20

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

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

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 haciendo cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 21.- 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 Máchala, 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.

Art. 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

**Art. 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 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza.

**Art. 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

Art. 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.

Art. 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.

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

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

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

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

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

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

existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.
- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

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

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

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

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

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

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

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

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

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

4. Los 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

Art. 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

Art. 28.- Determinación del avalúo del suelo rural.-

Valoración individual del terreno

ATr = S x Vsh x Fa

Fa = Ge x Po X To x AR x AV x CS x SB

ATr = Avalúo del terreno rural

S = Superficie del terreno

Vsh= Valor de sector homogéneo

Fa = Factor de afectación

Ge = Coeficientes geométricos

To = Coeficiente de topografía

AR = Coeficiente de accesibilidad al riego

AV = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación

CS = Coeficiente de calidad del suelo

SB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

1. Valor base del suelo rural.-

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

Valor de la hectárea: \$ 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 Bioacuático.-

Valor de la hectárea: \$ 4.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- 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

Art. 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.

Art. 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 2022, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada

zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza

Art. 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 Avalúos y Catastro.

Art. 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

Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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%

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 43.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Máchala.-** Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Machala. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.

7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

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

### Capítulo III DE LOS RECLAMOS

**Art. 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.

**Art. 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.

Art. 46.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reintegro, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

## Título IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

### Capítulo I GENERALIDADES

Art. 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 Avalúos y Catastro del GADM de Machala.

- Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por la dependencia a cargo de la Subdirección de Uso y Gestión de Suelo del GADM de Machala, exceptuándose los predios urbanizados que cuenten con acta entrega recepción definitiva o parcial.

- 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 Máchala 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 Máchala 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.

**Art. 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 Máchala, 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 solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieren 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 Máchala.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de

identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

- Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla, cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Urbanismo en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 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 Máchala, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Urbanismo.

Art. 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 Avalúos y Catastro del GADM de Máchala conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del GADM de Máchala 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 2022-2023.

**Art. 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 Avalúos y Catastro 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.

**Art. 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 avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.

3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

**Art. 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.

**Art. 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".
- El 1% anual del valor del solar cuya área sea desde 201 mts<sup>2</sup> hasta 400mts<sup>2</sup>.
- El 1.5% anual del valor del solar cuya área sea de 401 mts<sup>2</sup> en adelante.

Este pago deberá realizarse anualmente. Los valores en mora por arrendamiento se cobrarán por la vía coactiva, de conformidad con las normas aplicables vigentes;

Segunda.- Los solares que se encuentren inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Machala, así como los solares ubicados en la Urbanización Leonor Aguilar Canessa, se constituirán obligatoriamente en patrimonio familiar, y no podrán ser cedidos, traspasados o vendidos, así como se prohíbe su enajenación durante CINCO años.

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

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Hasta que esté en vigencia el descuento del 70% y del \$ 1.10, los peticionarios accederán directamente a la compra del solar, sin que sea necesario el contrato de arrendamiento, siempre y cuando justifiquen estar en posesión del terreno por un periodo mayor a 3 años y con el pago original de predios urbanos.

Segunda.- El pago total se realizará por los metros que conste en el catastro municipal, de existir un excedente de área el día de la inspección, el peticionario cancelará el valor restante por el excedente; así mismo si se llegara a realizar el pago en exceso, la Dirección Financiera emitirá las correspondientes notas de crédito.

Tercera.- La Dirección de Comunicación del G.A.D. Municipal de Machala, emprenderá por los medios de comunicación, prensa escrita, radiodifusión incluido redes sociales una campaña de difusión de la presente ordenanza, y la Dirección de Participación Ciudadana su difusión en los barrios.

#### DISPOSICIÓN REFORMATORIA

Primera.- Refórmese el artículo 22.1 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal g) el siguiente párrafo:

g) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscripto con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Segunda.- Refórmese el artículo 22.2 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal h) el siguiente párrafo:

h) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscripto con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Tercera.- Refórmese el artículo 22.3 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el siguiente párrafo:

- Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscripto con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Cuarta.- Refórmese el artículo 22.2 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal f) el siguiente párrafo:

f) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscripto con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Machala "Aguas Machala EP".

Quinta.- Refórmese la Disposición Transitoria Segunda de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, por el siguiente contenido:

Segunda.- Con la finalidad de regular a quienes posean hasta dos solares municipal o terrenos propios y que tengan en ellos construcciones, están obligados a efectuar los trámites para comprar el terreno municipal, hasta la culminación de la presente ordenanza, caso contrario el GAD Municipal se reserva iniciar las acciones administrativas y/o legales que le asistan.

En lo que respecta a quienes poseen sus solares ubicados dentro de la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial del Cantón Machala, y la Urbanización Leonor Aguilar Canessa, por esta única vez podrán acceder a la compra – venta, solo quienes posean hasta un solar privado.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primero.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda sin efecto la "Ordenanza Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de Los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, bienio 2020-2021".

Segundo.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda sin efecto la "Reforma a la Ordenanza para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, Bienio 2020-2021, aprobada en sesión de fecha 8 de septiembre del 2021; dejándose a salvo los trámites ingresados hasta la promulgación de esta ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primero.- La presente Ordenanza se aplicará una vez aprobada por el Concejo Cantonal y promulgada en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web institucional.

Segundo.- El descuento a realizarse del 70% por la venta del terreno municipal y los solares con el valor de un \$ 1.10 el metro cuadrado, tendrá una vigencia de 6 meses.

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



SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que, la presente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2022-2023, fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinaria de quince de diciembre; y, extraordinaria de veinte y tres días de diciembre de dos mil veinte y uno, respectivamente; conforme lo establecido en el Art. 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Machala, diciembre 23 del 2021



Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA

SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y las copias de la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MÁCHALA, BIENIO 2022-2023, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 30 del 2021

Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA



En uso a la facultad concedida en el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MÁCHALA, BIENIO 2022-2023, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. Web Institucional, 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, 30 de diciembre del 2021

Ing. Civil Darío Macas Salvatierra,  
ALCALDE DEL CANTÓN MÁCHALA



**SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE MACHALA**

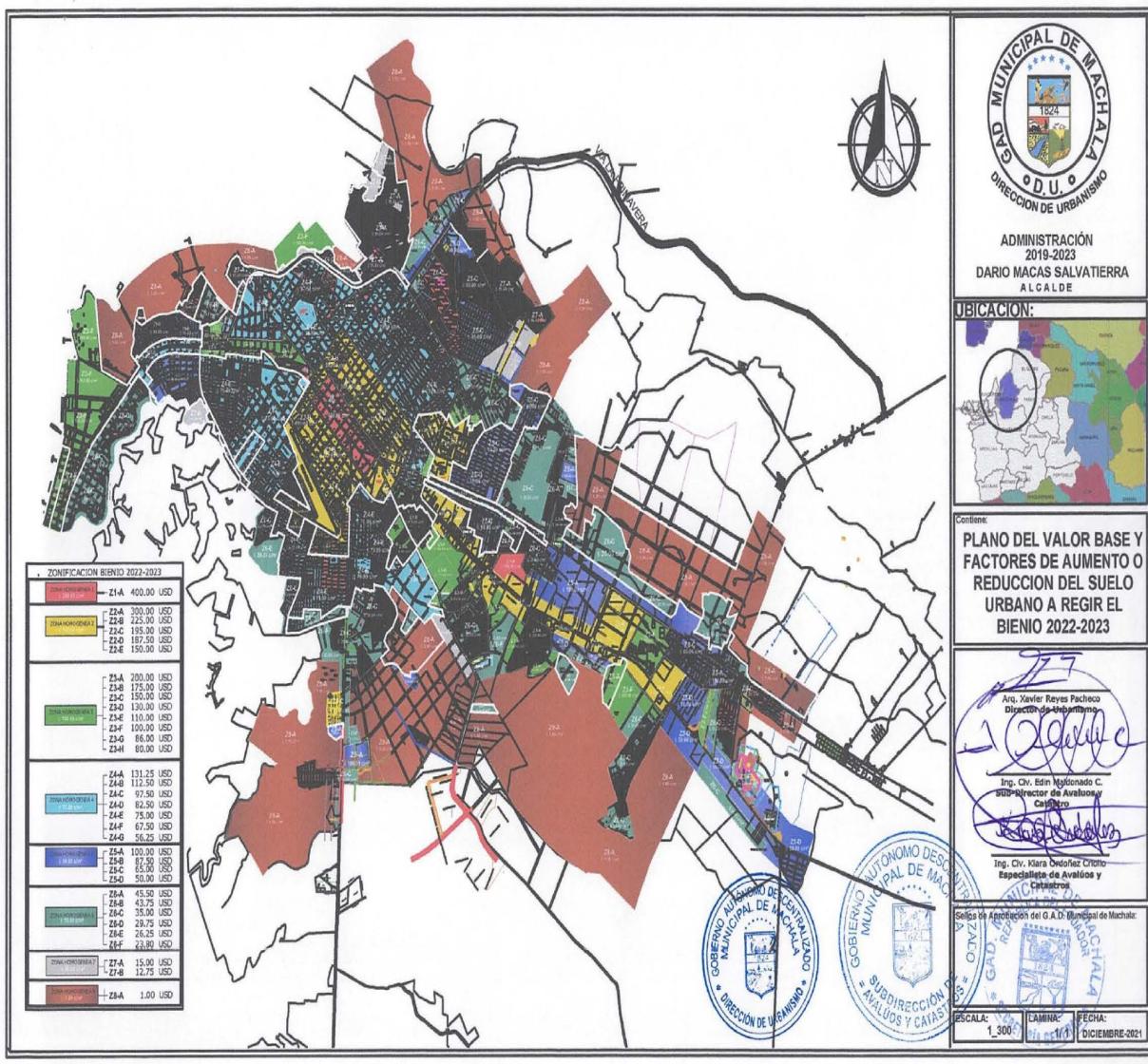
**CERTIFICO:**

Que, la presente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MÁCHALA, BIENIO 2022-2023, fue sancionada y ordena su promulgación el Ing. Civil Darío Macas Salvatierra- Alcalde del Cantón Machala, en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. Web Institucional, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 ibídem del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 30 del 2021

Abg. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL  
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA**





**CERTIFICO:**

Que, la **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2022-2023**, fue aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en primer y segundo debate en sesiones ordinaria de diciembre 15 de 2021 y extraordinaria de diciembre 23 de 2021, en primer y segundo debate respectivamente, es fiel copia del original.

Machala, enero 05 de 2022



Firmado electrónicamente por:  
**MIGUEL ANGEL  
LOZANO  
ESPINOSA**

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc  
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO  
CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www регистрацией.гоб.ек](http://www регистрацией.гоб.ек)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.