



GACETA OFICIAL

Carlos Falquez Aguilar
ALCALDE DE MACHALA

AÑO 6 • EDICIÓN N.º 16
MACHALA, ENERO DE 2016

DICIEMBRE 2015

ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2016-2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización – COOTAD, en su artículo 496.- “Actualización del avalúo y de los catastros.- 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”, se ha procedido elaborar el proyecto de Ordenanza denominado “**ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2016-2017**”.

El Proyecto de Ordenanza contempla tres partes principales: La administración de la información catastral; la determinación del avalúo o base imponible de los predios urbanos y rurales; y la determinación de la tarifa para la obtención del impuesto predial urbano y rural.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, mediante la presente Ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial en la administración de la información catastral 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.

En este ámbito, la Ordenanza contempla los aspectos del mantenimiento de los datos en el Dominio de la Titularidad del predio, el mantenimiento catastral y del registro catastral.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO O BASE IMPONIBLE DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.

Los resultados apuntan además a dar cumplimiento a lo establecido por el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral, 497 en cuanto a la determinación del impuesto predial urbano, a mantener un base de datos actualizado y confiable para la respectiva emisión de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público.

Los avalúos guardan relación con los precios de mercados tanto del suelo como de las edificaciones, lo que permite proporcionar información actualizada.

La actualización del plano de valores obedece a los precios de mercado de cada sector homogéneo tal como lo dispone el COOTAD. En cuanto a las tablas de valores de las edificaciones, se han considerado los valores unitarios que rigen en el mercado de materiales para tales fines, obteniendo de esta manera avalúos aproximados a los términos reales del

mercado, manteniendo un margen hasta el 20% hacia abajo, recomendado desde el punto de vista técnico.

DETERMINACIÓN DE LA TARIFA PARA LA OBTENCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

El COOTAD en sus artículos 504 y 517 establece para la determinación de la tarifa para la obtención de los impuestos prediales urbanos y rurales, una banda impositiva con un porcentaje que oscilara entre el 0,25 por mil hasta el 5 por mil para los predios urbanos y un porcentaje de 0,25 por mil hasta el 3 por mil para los predios rurales.

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

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

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

Que el artículo 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 entre otros el impuesto sobre la propiedad urbana;

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

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

Que, el artículo 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;

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

Que, de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, 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;

Que, el artículo 509 del COOTAD establece que están exentas del pago de los impuestos sobre la propiedad urbana: 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; 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; entre otras;

Que, el artículo 511 del COOTAD dispone 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 Artículo 561 del COOTAD; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";

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

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

EXPIDE LA:
ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN
PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA,
BIENIO 2016-2017..

TÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL PREDIAL

CAPÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

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

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

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actuali-

zación y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El plano del valor del suelo tanto urbano como rural.



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

Artículo 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección encargada del Urbanismo en el GADM de Machala, por medio de su dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades, 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 encargada del Urbanismo en el GADM de Machala, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del Cantón Machala. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Dirección encargada del Urbanismo en el GADM de Machala, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique 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 2016-2017.

La Dirección encargada del Urbanismo en el GADM de Machala a través de la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades 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 encargada del 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 cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades para su actualización.

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

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

a) El catastro de los predios.-

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos

en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las 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.

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

Corresponde a la Dirección encargada del Urbanismo por medio de la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades, 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
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones
- Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:
- Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
- Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

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

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

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Financiera, notificará por la prensa a través de la Dirección encargada de la Comunicación externa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Machala, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2016-2017, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

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

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

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

TÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I DE LAS RESPONSABILIDADES

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

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

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

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

Los Notarios enviarán a la Dirección encargada del Urbanismo, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios



rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

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

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

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

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

- 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;
- 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;
- El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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.

1.1 Valor base del suelo urbano.-

- Zona homogénea 1.-

Valor del metro cuadrado: \$ 200,00.

Porcentaje por mil: 1,15

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 40,00.

- Zona homogénea 2.-

Valor del metro cuadrado: \$ 150,00.

Porcentaje por mil: 1,20

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 35,00.

- Zona homogénea 3.-

Valor del metro cuadrado: \$ 100,00.

Porcentaje por mil: 1,25

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 30,00.

- Zona homogénea 4.-

Valor del metro cuadrado: \$ 75,00.

Porcentaje por mil: 1,30

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 25,00.

- Zona homogénea 5.-

Valor del metro cuadrado: \$ 50,00

Porcentaje por mil: 1,35

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 20,00.

- Zona homogénea 6.-

Valor del metro cuadrado: \$ 35,00.

Porcentaje por mil: 1,40

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 15,00.

- Zona homogénea 7 (Urbano Marginal).-

Valor del metro cuadrado: \$ 15,00

Porcentaje por mil: 1,50

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 10,00

- Zona homogénea 8.-

Valor del metro cuadrado: \$ 1,00

Porcentaje por mil: 1,00

Contribución mínima por un predio de la zona: \$ 10,00

1.2 Factores de aumento y reducción.-

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN		
COMERCIAL	NOMENCLATURA	FACTOR
Zona Comercial 1	ZC1	2,00
Zona Comercial 2	ZC2	1,50
RESIDENCIAL	NOMENCLATURA	FACTOR
Zona Residencial 1	ZR1	2,00
Zona Residencial 2	ZR2	1,75
Zona Residencial 3	ZR3	1,25
Zona Residencial 4	ZR4	1,00
Zona Residencial 5	ZR5	0,75

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN		
ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	NOMENCLATURA	FACTOR
Zona de Expansión Urbana 1	ZEU1	1,00
Zona de Expansión Urbana 2	ZEU2	0,50

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

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

AT = Avalúo del terreno

VUS= Valor Unitario del Suelo

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

1. 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.

2.1. Cálculo del avalúo de las edificaciones.-

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

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

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos
Avalúo edificación = S x Vu x Cc

Avalúo de los adicionales constructivos = Vac x S x Fc

Formula general.-

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

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción

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

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

Vac = Avalúo del adicional Constructivo.

Sa= Superficie o volumen del adicional constructivo.

Fc = Factor de corrección.

Valor unitario de construcción.-



Tipo de estructura / paredes	1 - 3 PISOS					4 - 5 PISOS				6 - 9 PISOS				MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS				ACABADOS				ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F
Hormigón armado	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	406	483	265	384	512	640
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	

TABLADE VALORIZACIÓN DE ACABADOS																																		
PISO 25				PAREDES 18				TUMBADO 12				CUBIERTA 30				VENTANAS 8				VIDRIOS 7														
CLASE A	CLASE B	CLSAE A	CLSAE B	BALDOSA-VINIL	ENLUCIDO	NO TIENE	VIDRIO	ALUCOBÓN/ESPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE	CIELO RAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHANFEADO	NO TIENE	TEJAS	POLICARBONATO- ACRÍLICO	BALDOSA, CERÁMICA, SIMILARES	ASBESTO CEMENTO	STELL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE	ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMÚN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA ORDINARIA	NO TIENE	LAMINADO-PORALIZADO- REFLECTIVO	BRONCE-COLOR	CLARO	CATEDRAL	NO TIENE
25	21	16	13	8	4	0	18	15	10	4	0	12	10	8	4	0	30	25	20	16	16	4	0	18	14	11	8	4	0	7	5	4	2	0

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

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:

Valoración de adicionales constructivos.-

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD \$
MUROS		
Muro de Hormigón Armado	m3	238
Muro de Hormigón Cíclópeo	m3	119
Muro inclinado de Piedra	m3	60
Muro de Gaviones	m3	30
CERRAMIENTOS		
Ladrillo / Bloque sin Acabados	m2	43
Ladrillo / Bloque Enlucido y Pintado	m2	55
Adobe / Tapial	m2	26
Malla sobre Mampostería	m2	43
Hierro sobre Mampostería	m2	47
De Piedra	m2	34
De Hierro	m2	55
Cerco de Caña	m2	2
Enmallado	m2	39
Alambre de Púa	m2	3
Cerco Vivo	m2	1

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD \$
INSTALACIONES ESPECIALES		
Planta Eléctrica de Emergencia	u	1,500
Sistema de Climatización	u	2,500
Gas Centralizado	u	3,000
Bomba Hidroneumática	u	1,200
Sistema de Seguridad contra Incendio	u	1,500
Sistema de Vigilancia	u	800
Central Telefónica y Comunicación	u	1,200
Comunicación Satelital	u	1,500
Sistema de Música Ambiental	u	800
Sistema de Iluminación Fotocélula	u	300
Piscina	m2	268
Ascensor	u	30,000
Cisterna	m2	166
Escalera Eléctrica	u	3,500



Síguenos en Nuestras Redes Sociales



MunicipioMachala



@AlcaldiaMachala



@AlcaldiaMachala



Alcaldía de Machala



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	Factor	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, Gradass	18
			Circulación Vehicular Cubierta	19
			Cuarto De Máquinas/Basura	22
			Departamento	23
			Garita Guardianía	32
			Lavandería Edificio	41
			Mezzanine	43
			Parqueadero Edificio	51
			Patio/Jardín	52
Porche	56			
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 m2)	Centro Comercial	15
			Comercio Especializado	20
			Gasolinera	33
			Lavadora De Autos	39
			Mercado	42
5	1.30	Bancario	Banco/Financiera	6
			Restaurante/Bar	59
6	1.15	Hospedaje Hostelería	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

Nº	Factor	Grupo	Uso	Código
12	1.05	Recreativo abierto	Mirador	44
			Fuente De Agua/Espejo De Agua	72
13	1.20	Recreativo cubierto	Auditorio	3
			Baños Sauna/Hidromasaje/Spa	7
			Discoteca/Karaoke/Penas	24
			Prostíbulo/Casa De Citas	57
			Sala Comunal/Juegos/Gimnasio	61
14	1.10	Asistencia social	Sala De Cines/Teatro	62
			Centro De Asistencia Social	17
15	1.15	Centrales y	Centro De Rehabilitación	75
			Planta De Tratamiento De Agua	55
16	1.10	Seguridad	Estaciones De Bomberos	29
			Reclusorio	58
			Reten 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 Descubierta	Parqueadero Descubierta	50
22	0.11	Servicios	Balcón/Terraza	5
			Lavandería De Ropa	40
			Taller De Mecánica Automotriz	73
			Taller De Metal Mecánica	74
			Radio	77
23	0.45	Agropecuario	Televisora	78
			Caballeriza/Establo	11
24	0.09	Agrícola	Establo	28
			Invernadero	38

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

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

V_d= Valor Depreciado o valor de la construcción Usada

V_n= Valor Nuevo

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

D= Factor determinado por tabla

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

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

$$\% E = EC / V_u$$

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

V_u = Vida Útil



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

VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA			
ESTRUCTURA	TIPO CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Acero / Hierro	Edificios	70	10
Acero / Hierro	Casas	55	9
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Ladrillo Bloque	Casas	40	5
Madera	Casas	30	3
No Tiene	Casas	40	5

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

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

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

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

Estructura	NÚMERO DE PISOS			
	1-3	4-5	5-9	> 9
	USD \$ por m ²			
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

$$AV = AT + AC + AAC$$

imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

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

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

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

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

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director encargado del Urbanismo, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 23.- Determinación del impuesto predial urbano.- El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2016, 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.

TÍTULO III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I GENERALIDADES

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

Artículo 18.- Tributo aplicable.- Los predios del cantón Machala están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor



Artículo 24.- Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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 poseyeran 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 LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 25.- Exenciones de los impuestos.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

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

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

• Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio.

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

• Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio.

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

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

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

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

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

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

• Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.

• Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.

• Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

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

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

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

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



TÍTULO III DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD, E IMPUESTO LOS PREDIOS RURALES

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

Artículo 26.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.- Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$APr = ATr + VCr$$

APr: Avalúo de la propiedad rural AT: Avalúo del Terreno rural

AC: Avalúo de la construcción rural

Artículo 27.- Determinación del avalúo del suelo rural.-

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

ATr= Avalúo del terreno rural

S = Superficie del terreno

Vsh= Valor de sector homogéneo

Fa = Factor de afectación

Ge = Coeficientes geométricos

To = Coeficiente de topografía

AR = Coeficiente de accesibilidad al riego

AV = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación

CS = Coeficiente de calidad del suelo

SB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

1. Valor base del suelo rural.-

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

Valor de la hectárea: \$ 5.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

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

Valor de la hectárea: \$ 5.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino Agrícola-Minifundio.-

Valor de la hectárea: \$ 4.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino Bioacuatico.-

Valor de la hectárea: \$ 4.000,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

- Destino habitacional predios menores a 1000 m2.-

Valor del metro cuadrado: \$ 5,00

Porcentaje por mil: 1,75 x 1000

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

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

b.- Plantaciones

Banano:

Valor por unidad: \$ 0,20

Unidades por hectárea: 800

Cacao:

Valor por unidad: \$ 0,20

Unidades por hectárea: 800

Otras:

Valor por unidad: \$ 0,10

Unidades por hectárea: 1.000

Artículo 28.- Determinación del avalúo de las edificaciones.- La tabla de valores de la construcción, es la que se aplica para las edificaciones en general, indicadas en esta Ordenanza.

Artículo 29.- Determinación de la tarifa.- El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2016, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza.

Artículo 30.- Mantenimiento del catastro rural.- Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por el Subdirección de Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Artículo 31.- Exoneraciones y rebajas del impuesto predial rural.- Para efectos de la emisión del impuesto predial rural, se considerarán todas las rebajas y exoneraciones contempladas en el COOTAD, la presente Ordenanza y demás leyes.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 32.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal de Machala, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

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

Artículo 33.- 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.

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

Artículo 34.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 35.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

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

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

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

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

Artículo 36.- 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 %



PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Segunda quincena de abril	3 %
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Artículo 37.- Recargos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Artículo 38.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Artículo 39.- Interés de mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Artículo 40.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 41.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 42.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Machala.- Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Machala. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

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

tes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

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

CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS

Artículo 43.- Reclamos y recursos.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Artículo 44.- 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 encargado del Urbanismo, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

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

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 45.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección in situ, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección encargada del Urbanismo por medio de la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 46.- 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 del Avalúo y Catastro de las Propiedades del GADM de Machala.

- Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de las Propiedades del GADM de Machala.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.

- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección encargada del 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 encargado del 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 encargada del Urbanismo y a la Dirección Financiera del GADM de Machala un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

2.1. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior, de los predios rurales;

2.2. Particiones entre condóminos;

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas;

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director encargado del Urbanismo en el GADM de Machala.

3. Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al GADM de Machala, un reporte de los ciudadanos de 65 años en adelante, que residiendo en la ciudad de Machala hayan fallecido en el mes anterior, esto en base al convenio de consulta, transferencia e Intercambio de información que se suscriba con la máxima autoridad de la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación.

4. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 47.- 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 encargada del Urbanismo en el GADM de Machala, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieren con las medidas in situ, 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 especifica-



ciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección encargada del Urbanismo en el GADM de Machala.

- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

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

Artículo 48.- 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 encargada del Urbanismo del GADM 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 GADM Municipal del Cantón Machala, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

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

Artículo 49.- Certificaciones.- La Dirección Financiera y/o la Dirección encargada del Urbanismo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección encargada del Urbanismo a través de la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades del GADM de Machala conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

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

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección encargada del Urbanismo por medio de la de-

pendencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades del GADM de Machala entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Machala para el bienio 2016-2017.

Artículo 50.- 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 del Avalúo y Catastro de la Propiedades del GADM de Machala en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría Municipal de la Propiedad del cantón Machala, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala.

Artículo 51.- De la facultad de investigación y de sanción.- El Director encargado del Urbanismo solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realicen 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.

Artículo 52.- 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, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 53.- 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 encargado del 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.- La presente Ordenanza regirá desde el primero de enero del 2016, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan sin efecto la "Ordenanza que contiene la actualización de valores en las normas de avalúos para las edificaciones y el plano del valor de la tierra a regir en el bienio 2014-2015, en el área urbana del cantón Machala" y la "Ordenanza que Regula los Avalúos, Recaudación y Administración a los predios Rústicos para el Bienio 2014-2015".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Urbanismo.

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

TERCERA: Hasta que esté conformado el nuevo catastro de predios rurales mediante el barrido predial, para el bienio 2016-2017 se considerará el modelo de valoración y los parámetros de valoración del suelo y edificaciones, contenidos en la presente Ordenanza para la zona rural. Una vez que se vaya generando la información, será incorporada al catastro para su uso inmediato.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez promulgada en el Registro Oficial.

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

Machala, diciembre 24 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, Dr. Jonny Zavala Pineda,
ALCALDESA (E.) DE MACHALA. SECRETARIO GENERAL.

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 2016-2017**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones ordinarias de 17 y 24 de diciembre del 2015, respectivamente.

Machala, diciembre 24 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.



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

Machala, diciembre 24 del 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a la señora Alcaldesa (e.), 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 MACHALA, BIENIO 2016-2017**, para su respectiva sanción y aprobación.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte,
ALCALDESA (E.) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2016-2017**, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial y su publicación de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, diciembre 24 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte,
ALCALDESA (E.) 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 2016-2017**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial por la Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, Alcaldesa (e) de Machala, a los veinte y cuatro días de diciembre del año dos mil quince.

Machala, diciembre 24 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.

TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las contribuciones especiales son los tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

La diferencia entre el impuesto y la contribución especial de mejoras, es que en el impuesto hay una actividad inmediata e indirecta, en cambio, en la contribución especial de mejoras, no solo se da un beneficio económico para el individuo sino que también hay una actividad por parte de la Municipalidad que es inmediata.

Los recursos económicos que han generado la Ordenanza que Establece el Cobro de la Contribución Especial de Mejoras por Obra o Conjunto de Obras que se ejecutan dentro de la Jurisdicción del Cantón Machala, vigente desde el 7 de Enero del 2011, fecha en que fue publicada en el Registro Oficial No. 357, han permitido que el GAD Municipal pueda ejecutar importantes obras de beneficio para todos los habitantes del Cantón, así como poder continuar con el desarrollo de la planificación propuesta por esta administración.

Por lo antes expuesto es anhelo del GAD Municipal de Machala, establecer un valor acorde a la realidad económica del país y de la colectividad machaleña para determinar el cobro de la contribución especial de mejoras.

EL I. CONCEJO CANTONAL DE MACHALA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 83, numeral 7 de la Carta Magna, prescribe que las ecuatorianas y ecuatorianos tienen el deber y responsabilidad de promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular,...

Que, los gobiernos autónomos descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, bajo los principios de solidaridad y subsidiaridad, entre otros, conforme estipula el artículo 238, inciso primero de la Constitución de la República;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Art. 264 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, de conformidad con el artículo 270 de la Constitución de la República, los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros;

Que, las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán en forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes, según ordena el artículo 286 de igual cuerpo jurídico;

Que, la Norma Suprema en el artículo 287, preceptúa que solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales de mejoras establecidas por ley;

Que, el régimen tributario se regirá por los principios de eficiencia, simplicidad administrativa, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, de conformidad con el artículo 300 ibídem;

Que, el artículo 301 de la Constitución de la República, señala que sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley;

Que, el literal a) del Art. 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, COOTAD, señala como uno de sus objetivos la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano;

Que, el Art. 54 del COOTAD, ordena que es función de GAD Municipal 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 legales;

Que, el artículo 55 letra e) del COOTAD, señala que los GAD's tienen la competencia exclusiva de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras; el Art. 57, literal c) ibídem, determina que es atribución del concejo municipal crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribución

especial de mejoras por los servicios que presta y obras que ejecuta;

Que, el COOTAD en el artículo 163, preceptúa la potestad de los gobiernos autónomos descentralizados de generar sus propios recursos financieros; y, el inciso segundo del artículo 166 del COOTAD, ordena las tasas y contribución especial de mejoras, generales o específicas, creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados, ingresarán necesariamente a su presupuesto o cuando corresponda, al de sus empresas;

Que, el Art. 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades determinarán mediante ordenanza las contribuciones especiales de mejoras, a obras a ejecutarse en beneficio del cantón;

Que, el artículo 8 del Código Tributario, reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades para dictar disposiciones para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de la administración;

Que, el inciso segundo del artículo 11 del Código Tributario, dispone imperativamente que las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores;

En uso de las atribuciones que le confiere el literal e) del artículo 55 y los literales a), b) y c) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

La TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA.

Art. 1.- Reemplácese el artículo 5, por el siguiente:

Art. 5.- Valor de la contribución especial de mejoras.- Todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del límite urbano del cantón Machala, pagarán simultáneamente



con el impuesto predial urbano, una contribución especial de mejoras equivalente al 1 por mil del avalúo total del predio, cualquiera que sea su título legal.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

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

Machala, diciembre 29 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, Dr. Jonny Zavala Pineda,
ALCALDESA (E.) DE MACHALA. SECRETARIO GENERAL.

CERTIFICO:

Que la presente **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones extraordinarias de 28 y 29 de diciembre del 2015, respectivamente.

Machala, diciembre 30 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.

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

Machala, diciembre 30 del 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a la señora Alcaldesa (e.), el original y las copias de la **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA**, para su respectiva sanción y aprobación.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, ALCALDESA (E.) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **TERCERA REFORMA**

A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial y su publicación de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, diciembre 30 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte,
ALCALDESA (E.) DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que la presente **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRA O CONJUNTO DE OBRAS QUE SE EJECUTAN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial por la Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, Alcaldesa (e) de Machala, a los treinta días de diciembre del año dos mil quince.

Machala, diciembre 30 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL.

ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 227 Ibídem establece que la Administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, la Constitución de la República en el artículo 238, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad inter territorial, integración y participación ciudadana;

Que, la Norma Suprema en su artículo 240 manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 14, inciso segundo de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre sus competencias exclusivas: "... En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar

procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana;

Que, este mismo cuerpo de ley en su artículo 6, inciso primero dispone que ninguna función del Estado ni autoridad extraña, podrá interferir en la autonomía política administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 53 de la norma precedente, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización y ejecutiva prevista en este código;

Que, el COOTAD en su artículo 350 establece que para el cobro de los créditos de cualquier naturaleza que existieran a favor del gobierno cantonal, estos y sus empresas, ejercerán la potestad coactiva por medio de los respectivos tesoreros o funcionarios recaudadores de conformidad con las normas de este código;

Que, la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, esto es el Alcalde, podrá designar recaudadores externos y facultarlos para ejercer la acción

coactiva en las secciones territoriales; estos coordinarán su accionar con el tesorero de la entidad respectiva;

Que, el artículo 351 Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que el procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Orgánico Tributario y supletoriamente las del Código de Procedimiento Civil, cualquiera fuera la naturaleza de la obligación cuyo pago se persiga;

Que, el artículo 993 del Código de Procedimiento Civil determina que "...La jurisdicción coactiva tiene por objeto hacer efectivo el pago de lo que, por cualquier concepto, se deba al Estado y a las demás instituciones del sector público que por ley tiene esta jurisdicción;...";

Que, el artículo 352 del Código Orgánico Tributario y 998 del Código de Procedimiento Civil, en referencia al título de crédito manifiesta que el procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito que lleva implícita la orden de cobro, por lo que no será necesario para iniciar la ejecución coactiva, orden administrativa alguna;

Que, los títulos de crédito los emitirá la autoridad competente, cuando la obligación se encuentre determinada, líquida y de plazo vencido; basado en catastros, títulos ejecutivos, cartas de pago, asientos de libros de contabilidad, y en general por cualquier instrumento privado o público que pruebe la existencia de la obligación en concordancia con lo establecido en el artículo 997 del Código de Procedimiento Civil;

Que, ante la falta de recursos, la recuperación de la cartera vencida es una alternativa para fortalecer las finanzas municipales y de esta manera elevar el nivel de eficiencia de la administración;



Que, es de fundamental importancia fortalecer la capacidad operativa y de gestión en este ámbito a efectos de lograr la recuperación de la cartera vencida, y contar oportunamente con los recursos que se requieren para mejorar la capacidad económica del GAD Municipal;

Que, es necesario contar con una ordenanza que facilite la sustanciación oportuna de un mayor número de causas para la recaudación de valores adeudados a esta institución; y, En uso de las atribuciones que le concede los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República y el artículo 57, literal a) del COOTAD:

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA.

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto hacer efectivo el pago de los valores que por créditos tributarios y no tributarios adeuden las personas naturales o jurídicas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, mediante la vía coactiva.

Art. 2.- Sujeto activo.- El sujeto activo del crédito tributario y no tributario, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, cuya acción de cobro será ejercida por la máxima autoridad, a través de la dependencia, dirección u Órgano administrativo que la ley determina.

Art. 3.- Sujeto pasivo.- El sujeto pasivo, es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria y no tributaria, sea como contribuyente o como responsable; siendo considerados como tales, las herencias yacentes, las comunidades de bienes y las demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio independiente de sus miembros, susceptible de imposición.

Art. 4.- Informe Trimestral del Tesorero.- El Tesorero Municipal, cada trimestre preparará un informe de todos los títulos de crédito o convenio de pago, liquidaciones o determinación de obligaciones tributarias o no tributarias, que sean líquidas, determinadas y de plazo vencido, que se encuentren firmes o ejecutoriadas, mismo que contendrá el estado actual de las obligaciones, presentándose en orden alfabético, indicando los números de títulos y monto de lo adeudado por cada impuesto, contribuciones especiales de mejoras, tasas, etc.. Informe que será remitido al Alcalde y/o Alcaldesa, al Director Financiero con la finalidad de que se disponga al Coordinador de la Sección Coactivas inicien los procesos de cobros respectivos que permitan recuperar la cartera vencida.

Art. 5.- Del personal de la Sección Coactiva.- de conformidad con la estructura orgánica que la Institución requiere, dicha área estará formada por un Coordinador de la Sección de Coactiva quien ejercerá las funciones de juez de Coactiva, contará con Secretarios Ad-hoc de Coactivas, auxiliares, notificadores, uno o más depositarios judiciales, uno o más abogados, que actuarán bajo la dirección del Tesorero Municipal, cuyas obligaciones son:

El juez de coactiva llevará los procesos a su cargo y asumirán las responsabilidades que el COOTAD asigna al Tesorero Municipal respecto al procedimiento de ejecución coactiva, una vez expedida la resolución dictada por la máxima autoridad administrativa; sin perjuicio de las atribuciones privativas del Tesorero.

Los Secretarios Ad-Hoc de Coactiva actuarán conforme a las instrucciones del Juez de Coactivas, sentarán las razones que procesalmente correspondan y cumplirán las funciones que la ley y la presente ordenanza prescriben.

a) El Coordinador de la Sección de Coactiva, de preferencia y por las competencias a su cargo, será de profesión abogado, quien de conformidad con su competencia administrativa, controlará las labores del juzgado de coactiva, de manera directa, llevará el control respecto de la distribución de los autos de pago, así como un control y supervisión de despachos de procesos, a fin de que se hagan de manera oportuna y ágil, el control estadístico del número de citaciones y notificaciones, la revisión y control de determinados procesos en los que sea requerido por el Director Financiero, controlar que se dé el soporte logístico del personal de coactivas, y del manejo adecuado de los archivos.

b) Los Secretarios Ad-Hoc de Coactivas: Serán aquellos asignados por la autoridad competente de acuerdo con las necesidades de la institución; quienes serán responsables de organizar, foliar y mantener actualizado el expediente de coactiva; elaborar las notificaciones y citaciones que correspondan, el envío de los deprecatorios o comisiones respectivas, entregar la documentación relacionada con el proceso coactivo al Abogado Municipal o los abogados que se hagan cargo de la tramitación legal del proceso coactivo.

c) Los auxiliares de coactiva serán responsables de mantener los expedientes ordenados y actualizados; además de las funciones que le asigne los Secretarios Ad-hoc de Coactiva.

d) Los notificadores: Tendrán a su cargo la responsabilidad de notificar y citar al o los contribuyentes y otras personas naturales y jurídicas contra quienes se vaya a iniciar el proceso coactivo, y terceras personas que la norma establezca, sentarán razón de la notificación o citación realizada, en la que constaran el nombre completo del coactivado, la fecha, la hora y el lugar de efectuada la misma, la forma de cómo se practica la diligencia de notificación o citación.

e) Del Abogado Municipal y/o los abogados externos: son quienes tendrán a su cargo los procesos coactivos que le sean asignados por el Coordinador de la Sección de Coactivas.

La responsabilidad de los profesionales del derecho comienza desde la fecha de su designación y continúa durante toda la sustanciación de la causa, para cuyo efecto se debe llevar un control de acciones coactivas, mediante los mecanismos establecidos en la sección de coactiva, el seguimiento y evaluación del mismo, efectuados por el Coordinador de la Sección de Coactiva, el mismo que verifica el avance de cada uno de los procesos coactivos, y de ser necesario implementar en forma inmediata los correctivos que correspondan para la buena marcha del proceso.

f) Depositario Judicial: Le corresponde custodiar los bienes que se obtengan por efecto del secuestro, embargo; o los que sean entregados por el deudor como garantía de pago.

Art. 6.- Depositario judicial.- En las acciones coactivas que siga el GAD Municipal de Machala, podrá designarse libremente en cada caso, depositarios judiciales para los embargos, secuestros o retenciones; y, alguaciles para la práctica de estas diligencias,

Art. 7.- El Depositario Judicial designado para garantizar la integridad de los bienes que reciba en custodia, obtendrá del GAD Municipal de Machala las garantías y seguridades necesarias de acuerdo a la naturaleza de los bienes dados a su cuidado y deberá contar con lugares que presten las seguridades del caso para su almacenamiento.

El valor de los gastos del cuidado y mantenimiento de los bienes secuestrados o embargados, se los determinará en la liquidación de las costas procesales y correrán a cargo del coactivado.

Art. 8.- Contratación de personal externo.- De conformidad con lo establecido en el artículo 350 del COOTAD, Máxima Autoridad Administrativa podrá contratar recaudadores externos y facultarlos para ejercer la ejecución coactiva, estos coordinarán su accionar con el Coordinador de la Sección de Coactivas de la entidad.

El perfil del personal necesario lo establecerá la Dirección de Talento Humano y será aprobado por el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 9.- De los títulos de crédito.- Las obligaciones contenidas en los títulos de crédito deberán ser líquidas, determinadas y de plazo vencido con sujeción a lo dispuesto en los artículos 149, 150 del Código Tributario y 352 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Los títulos de crédito serán emitidos por el Director Financiero a través de la Subdirección de Tesorería, conforme al art. 948 C.P.C.

Art. 10.- Notificación por la prensa de la obligación tributaria.- Dentro de los treinta días siguientes a la culminación de cada ejercicio económico anual, cuando así corresponda, la Dirección Financiera notificará a los deudores de créditos tributarios, mediante avisos de carácter general, en los casos y de conformidad con lo establecido en los artículos 106, 107, 111 y 151 de la Codificación del Código Tributario, en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad de Machala, concediéndoles ocho días de plazo para el pago.

En los demás casos de deudas y, o pagos pendientes a favor de la GAD Municipal de Machala, por otros conceptos distintos a lo señalado en el inciso anterior, las citaciones y, o notificaciones se harán en cualquier tiempo, siguiendo lo que al respecto establece la Codificación del Código Tributario, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ordenanzas, y demás normas legales aplicables.

En el caso de los títulos de crédito que se emitan por obligaciones tributarias cuya beneficiaria sea la GAD Municipal de Machala, por un monto inferior a veinte dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 100.00), por concepto de capital, la citación del auto de pago podrá realizarse con una sola notificación por la prensa en uno de los diarios de mayor circulación del cantón, aun cuando se conozca el domicilio del coactivado. Lo indicado de conformidad con lo previsto en la Disposición General Primera de la Ley de Reforma Tributaria.

Para los efectos de este trámite especial, la cuantía está referida al capital y no a los intereses, costas, multas, honorarios, ni a los valores que correspondan a diferentes tributos que se recauden con periodicidad mensual o anual, según sea el caso, los cuales se calcularán al tiempo del pago del título.

Los títulos de crédito cuyo capital fuere inferior a veinte dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 100.00), y que tuvieren identidad de sujeto pasivo y concepto, se acumularán anualmente para los efectos del cobro, sin que por tal acumulación pierdan independencia cada una de las obligaciones tributarias entre sí.

Art. 11.- Del ejercicio de la acción o jurisdicción coactiva.- La acción o jurisdicción coactiva se ejercerá para el cobro de créditos tributarios y no tributarios que se adeudare al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, previa expedición del correspondiente título de crédito, cuando los cobros sean anuales, correspondientes al ejercicio económico anterior; con mora de noventa días, cuando sean mensuales, trimestrales o semestrales de conformidad con lo dispuesto en el Art. 157 del Código Tributario y el Art. 993 y 1000 del Código de Procedimiento Civil, así como los que se originen en mérito de actos o resoluciones administrativas firmes o ejecutoriadas.

Art. 12.- Atribuciones.- La acción o jurisdicción coactiva será ejercida por el Coordinador de la Sección de Coactiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, y las personas que designe el Alcalde, de conformidad con lo indicado en el inciso 1ro. y 2do. del Art. 158 del Código Tributario en concordancia con el Art. 64 y 65 del mismo cuerpo legal.

Art. 13.- Procedimiento.- El Director Financiero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, autorizará la emisión de los títulos de crédito en la forma y con los requisitos establecidos en los Arts. 149, 150 y 151 del Código



Tributario. Los títulos de crédito de las obligaciones tributarias o no tributarias para su ejecución se obtendrán a través de los sistemas establecidos o automatizados en la Entidad municipal generándose un listado de los títulos que se enviarán al respectivo Juez de Coactiva hasta el 31 de enero de cada año posterior a la emisión, para que se inicien los juicios coactivos correspondientes, indicando las características del sujeto pasivo de la relación tributaria como son: nombre, razón social, número del título de crédito, valor del título y demás datos que faciliten su identificación y localización.

Art. 14.- Citación con el auto pago a los deudores.- Vencido el plazo señalado en el artículo 151 del Código Tributario y en aplicación del artículo 161 del Código Tributario, sin que el deudor hubiere satisfecho la obligación requerida o solicitado facilidades de pago, el ejecutor dictará el auto de pago contra el deudor para que cancele la deuda o dimita bienes dentro de tres días contados desde el siguiente al de la citación de esta providencia; conminándole de que, de no hacerlo, se embargarían bienes equivalentes a la deuda, intereses y costas.

Art. 15.- Solemnidades sustanciales.- En el procedimiento coactivo se aplicará lo dispuesto en los artículos 346 - 966 del Código de Procedimiento Civil y 165 del Código Tributario, es decir se observará el cumplimiento de las solemnidades sustanciales a saber: a) Legal intervención del funcionario ejecutor; b) Legitimidad de personería del coactivado; c) Aparejar el título de crédito o copia certificada del mismo, con el auto de pago para la validez del proceso; d) Que la obligación sea determinada, líquida y de plazo vencido; y, e) Citación con el auto de pago al coactivado.

Art. 16.- Medidas cautelares.- Antes de la emisión, dentro o posterior de la providencia del auto de pago, el Juez de Coactivas podrá disponer el arraigo o la prohibición de ausentarse del país, el secuestro, la retención o la prohibición de enajenar bienes, la retención de créditos o fondos. Al efecto, no necesitará trámite previo.

Art. 17.- Embargo.- Si no se pagare la deuda, ni se hubiera dimitido bienes en el término ordenado en el auto de pago, previa razón sentada por el Secretario Ad-hoc, del incumplimiento de la obligación, el ejecutor ordenará el embargo, que se realizará de acuerdo a la Sección Segunda del Capítulo V Sección 2, artículo 166 del Código Tributario. El funcionario ejecutor podrá solicitar el auxilio de las autoridades civiles, militares y policiales para la recaudación y ejecución de los embargos ordenados en providencia en aplicación a lo dispuesto en el artículo 438, 439, 951, 955 del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano.

Art. 18.- Depositario y Perito.- El Juez de Coactivas designará, al Alguacil y Depositario, para los embargos, y retenciones quienes prestaran su promesa para la práctica de estas diligencias ante él y quienes percibirán los honorarios de ley, quedando sujetos a las obligaciones que les impone la misma,

Art. 19.- Designación de peritos.- El funcionario ejecutor designará un perito para el avalúo de los bienes embargados, con el que se conformará el coactivado o nominará el suyo dentro de dos días de notificado. Los peritos designados deberán ser profesionales o técnicos de reconocida probidad, o personas que tengan suficientes conocimientos sobre los bienes objeto del avalúo y que, preferentemente, residan en el lugar en que se tramita la coactiva. El ejecutor señalará día y hora para que, con juramento, se posesionen los peritos y, en la misma providencia les concederá un plazo, no mayor de cinco días, salvo casos especiales, para la presentación de sus informes.

Art. 20.- DEUDOR.- Una vez citado con el auto de pago, el deudor podrá cancelar el valor adeudado o dimitir bienes, más los intereses y costas procesales, en dinero efectivo o cheque certificado a órdenes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en cualquier estado del proceso judicial, hasta antes del remate, previa autorización del Juez de Coactivas y la liquidación respectiva.

Art. 21.- Interés por mora y recargos de ley.- El contribuyente coactivado, además de cubrir los recargos de ley, pagará un interés anual de mora, cuya tasa será la que fije trimestralmente el Banco Central del Ecuador o la entidad competente para hacerlo desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.; de conformidad con lo dispuesto en el Art. 21 del Código Tributario, no podrá exceder más del 10% del total de la recaudación por concepto de honorarios y costas de ejecución en aplicación del artículo 210 del Código Tributario.

Art. 22.- Remates.- Llegado el día del remate de bienes inmuebles las posturas se presentarán desde las quince horas hasta las dieciocho horas ante los Secretarios Ad-hoc de Coactiva en que se lleve a cabo el remate, quien pondrá al pie de cada una la fe de presentación correspondiente, anotando el día y la hora en que hubieren sido presentadas, autorizando con su firma dicha anotación. Las posturas que fueren presentadas antes de las quince horas o después de las dieciocho horas del día señalado para el remate, no se admitirán, y si de hecho fueran recibidas, no se tomarán en cuenta y mandará el juez de coactiva que se devuelvan. Cerrado el remate los valores consignados en dinero en efectivo en las posturas deberán ser entregados el mismo día por el Secretario Ad-hoc de Coactiva al Subdirector Tesorería, para su custodia, debiendo suscribir el acta de entrega y recepción respectiva en presencia del Juez de Coactiva y Tesorero Municipal. Dichos valores deberán mantenerse en custodia hasta que sean ingresados al arca municipal o devueltos al postor, según corresponda.

No serán admisibles las posturas que no cubran de contado el crédito del coactivante en dinero en efectivo, en cheque certificado o de gerencia de banco a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala. Tampoco serán admisibles las posturas que, en el primer señalamiento, ofrezcan menos de las dos terceras partes del avalúo de los bienes embargados, o la mitad en posteriores remates, ni las que ofrezcan plazos superiores a 5 años.

En las posturas se deberá acompañar el formulario de licitud de fondos por los valores consignados en dinero en efectivo que superen los US\$ 5,000.00.

En las posturas que respecto del saldo la oferta ofrece formas de pago a plazo se deberán adjuntar los siguientes documentos:

PERSONA JURIDICA:

Copia de la declaración del Impuesto a la Renta del último ejercicio económico exigible antes del remate. Original y sustitutiva de ser el caso.

Copias de Balances presentados en la Superintendencia de Compañías del último ejercicio económico exigible antes del remate.

Flujo de efectivo que demuestre la capacidad de pago de la postura ofertada.

PERSONA NATURAL:

Trabajador independiente

Copia de la declaración del Impuesto a la Renta del último año exigible antes del remate (si cumple con la base imponible). Original y sustitutiva de ser el caso.

Flujo de efectivo que demuestre la capacidad de pago de la postura ofertada.

Trabajador dependiente

Copia del Comprobante de retención a la fuente del Impuesto a la Renta por ingresos de trabajo en relación de dependencia (formulario 107) del último año exigible antes del remate.

Flujo de efectivo que demuestre la capacidad de pago de la postura ofertada.

Dentro de los tres días posteriores al remate el Juez de Coactiva examinará la legalidad de las posturas presentadas que cumplan con los requisitos legales, y calificará el orden de preferencia de las admitidas, en presencia del Secretario Ad-Hoc del proceso y el Tesorero Municipal.

Las posturas a largo plazo serán examinadas en lo que respecta a la capacidad para el cumplimiento de obligaciones, por el Director Financiero o el delegado que designe para tal efecto, cuyo informe será considerado para establecer el orden de preferencia en posturas de plazos iguales por parte del juez de Coactiva.

El juez de Coactiva establecerá el orden de preferencia de las posturas de conformidad con el artículo 189 del Código Tributario. En la misma providencia si hubiere más de un postor admitido, señalará día y hora en que tenga lugar una subasta entre los postores admitidos. Si no hubiere más que un postor admitido se procederá a la calificación y adjudicación conforme a las normas previstas para tal efecto en el Código Tributario.

La subasta entre posturas tendrá como base inicial la oferta calificada como preferente en el Auto de Admisión y Calificación de Posturas. El día y hora señalado en la convocatoria, el ejecutor concederá a los postores concurrentes quince minutos para que puedan mejorar sus ofertas, hasta por tres veces consecutivas. Los postores intervendrán verbalmente. El orden de intervención de los postores será el siguiente: En primera oportunidad, el postor cuya oferta haya sido calificada en menor orden de preferencia, y continuará en su intervención, el postor que le siga en mayor grado de preferencia, hasta llegar a la intervención del postor calificado como preferente que será el último en intervenir en los tres actos de mejoramiento de las ofertas.

La inasistencia del postor a la subasta se entenderá ratificación de su postura. En caso de igualdad de ofertas se decidirá por la suerte conforme lo previsto en el artículo 190 del Código Tributario. De lo actuado en la subasta se dejará constancia en acta suscrita por el ejecutor, el actuario y los interesados que quisieren hacerlo.

El Juez de Coactiva dentro de los tres días siguientes a la presentación de la postura única admitida, o del día señalado para la subasta, resolverá cual es la mejor postura y establecerá el orden de preferencia de las demás, de conformidad con lo establecido en el Código Tributario, esta Ordenanza, y demás normativa aplicable.

Ejecutoriado el auto de calificación de posturas o resuelto por la jueza o juez de lo contencioso tributario la apelación que se haya interpuesto al auto de calificación definitivo de posturas, el juez de coactiva dispondrá que el postor declarado preferente consigne dentro de cinco días, el saldo del valor ofrecido de contado. Si el postor no efectúa esa consignación con sus valores, se declarará la quiebra del remate y se notificará al postor que le sigue en preferencia.

Consignado dentro del término de ley el valor ofrecido de contado por el Postor declarado preferente, antes de expedirse el Auto de Adjudicación, se podrá aceptar cesión de derechos.

23. Del Abogado.- Director del juicio: Obligaciones.- Los abogados - directores de juicios serán designados por el Alcalde, quienes tendrán a su cargo los juicios coactivos que le sean asignados por el Coordinador de la Sección Coactiva. La responsabilidad del mismo, comienza con la citación del auto de pago y continúa durante toda la sustanciación de la causa, para cuyo efecto se llevará un control del juicio, mediante los mecanismos establecidos en el Juzgado de Coactiva, el seguimiento y evaluación del mismo, serán efectuados por el Coordinador de Coactivas en su caso quien deberá efectuar el avance cada uno de los juicios así como implementar los correctivos del caso de manera inmediata.

El perfil de los abogados lo establecerá la Dirección de Talento Humano en base a los parámetros proporcionado por la Dirección Financiera y será aprobado por el Alcalde.



Art. 24.- Del Pago de honorarios.- Por no tener relación de dependencia con la Municipalidad, los abogados - directores de juicio, por sus servicios percibirán hasta el 10% del monto total recaudado por concepto de honorarios profesionales, del que se efectuará las deducciones previstas en la ley; porcentaje en el que incluye los costos devengado por el Alguacil, Depositario Judicial, peritos, diligencia de embargos, almacenamiento y demás diligencias que se requiera; estos valores serán cancelados por cuenta del coactivado al Director del Proceso previa certificación de conformidad de la ejecución del proceso de cobro emitido por el Coordinador de la Sección de Coactiva.

Art. 25.- De la citación y la notificación.

Citación.- La citación de la providencia con el auto de pago se efectuará en persona al coactivado o su representante, o por tres boletas dejadas en días distintos en el domicilio del deudor, por el Secretario Ad.hoc de Coactiva, o por el que designe como tal el funcionario ejecutor. La citación procederá por la prensa, cuando se trate de herederos o personas cuya individualidad o residencia sea imposible determinar y surtirá efecto diez después de la última publicación. El citador y notificador dejará constancia, bajo su responsabilidad el lugar, día, hora y forma en que dio cumplimiento a esta diligencia. La notificación de las providencias y actuaciones posteriores al coactivado o su representante legal, se hará siempre que haya señalado domicilio especial para el efecto, por el funcionario o empleado a quien la ley, el reglamento o el propio órgano de la administración designe.

Notificación por casilla judicial.- Para efectos de la práctica de esta forma de notificación, toda providencia que implique un trámite de conformidad con la ley que deba ser patrocinado por un profesional del derecho, debe señalar un número de casilla y/o domicilio judicial para recibir notificaciones; podrá también utilizarse esta forma de notificación en trámites que no requieran la condición antes indicada, si el compareciente señala un número de casilla judicial para recibir notificaciones. La Administración Tributaria Municipal podrá notificar los actos administrativos dentro de las veinticuatro horas de cada día. Si la notificación fuere recibida en un día u hora inhábil, surtirá efectos el primer día hábil o laborable siguiente a la recepción. Las citaciones que deben hacerse por la prensa, las hará el Juez de Coactiva o Director del Proceso asignado. En todo lo relativo a las citaciones y notificaciones se observará lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano y Código Orgánico Tributario.

Art.26. Formas de citación.- A más de la forma prevista para la citación en la disposición anterior se tomará en cuenta las señaladas en el Código Orgánico Tributario y Código de Procedimiento Civil.

Art. 27. Fe pública.- Las citaciones practicadas por los Secretarios Ad-hoc, tienen el mismo valor que si hubieren sido

hechas por el Secretario de Coactiva; y, las actas y razones sentadas por aquellos que hacen fe pública.

Art. 28.- Derogatoria.- Con la aprobación de la presente ordenanza quedan derogados cualquier ordenanza o reglamento; así como las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia, se hubieran aprobado con anterioridad.

Art. 29.- Vigencia.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez publicada en la Gaceta Oficial Municipal, dominio web institucional, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Art. 30.- Disposición final.- De la ejecución de la presente ordenanza, encárguese la Dirección Financiera, Secretaría General y Talento Humano.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del GAD Municipal de Machala, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil quince.

Machala, diciembre 31 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte, ALCALDESA (E.) DE MACHALA

Dr. Jonny Zavala Pineda, SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO:

Que la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA**, fue discutida y aprobada por el I. Concejo del GAD Municipal de Machala en primer y segundo debate en sesiones extraordinaria de diciembre 29 y ordinaria de diciembre 31 del 2015, respectivamente.

Machala, diciembre 31 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO DE MACHALA

Machala, diciembre 31 del 2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a la señora Alcaldesa (e) el original y las copias de la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCE-**

DIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 31 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL

**Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte,
ALCALDESA (E.) DE MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA**, y ordeno su publicación de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las Leyes.

Machala, diciembre 31 del 2015.

Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte,
ALCALDESA (E.) DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN COACTIVA DE CRÉDITOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS QUE SE ADEUDAN AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA**, fue sancionada y ordenada su publicación por la Lcda. Patricia Henríquez de Ugarte-Alcaldesa (e.) de Machala, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil quince, de conformidad con el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Machala, diciembre 31 del 2015.

Dr. Jonny Zavala Pineda,
SECRETARIO GENERAL

