



GACETA OFICIAL

DARÍO MACAS SALVATIERRA
ALCALDE DE MACHALA

AÑO 11 · EDICIÓN N° 48
MACHALA, SEPTIEMBRE DE 2021

ORDENANZA N° 10-2021

EI I. CONCEJO CANTONAL 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, establece 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 es competencia privativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

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

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

Que, la Ordenanza para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón Máchala, bienio 2020-201, fue discutida y aprobada en sesiones extraordinarias de diciembre 16 y 19 del 2019 en primero y segundo debate, normativa que una vez aprobada por el Concejo Cantonal fue publicada en el Registro Oficial-Edición Especial N° 242 del 15 de enero del 2020;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, impone a las municipalidades y distritos metropolitanos la obligación de mantener 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 el antes invocado Código;

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

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

Que, en el artículo 509 del COOTAD se fijan como exentas del pago de los impuestos sobre la propiedad urbana dos tipos de predios: Los unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y, Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; los que



pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y que los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a las actividades y funciones que las indicadas instituciones realizan.

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

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

Que, el Artículo 7 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 2020-2021, establece que le corresponde a la Dirección de Urbanismo del GADM de Machala, por medio de su dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastros, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

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 de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

La siguiente: **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2020-2021.**

Artículo 1.- Incorpórese en el Artículo 16) Avalúo de la propiedad urbana, el numeral 16.1.4.- El cálculo para establecer el valor del predio destinado para la venta del terreno municipal será la reducción del 70%, se exceptúa de este porcentaje los solares inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseedores de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman la Urbanización Leonor Aguilar Canessa.

Artículo 2.- Asignar el valor de un dólar diez centavos (\$1.10) el metro cuadrado a los solares municipales, que se encuentran inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseedores de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman la Urbanización Leonor Aguilar

Canessa.

Artículo 3.- El descuento a realizarse del 70% por la venta del terreno municipal y los solares con el valor de un \$ 1.10 el metro cuadrado, tendrá una vigencia de 6 meses.

Artículo 4.- El pago a realizarse por la venta del terreno municipal se formalizará con un abono del 50% del predio con descuento, y el valor restante esto es el 50% se realizará hasta 6 meses después a partir de la fecha del primer pago.

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

Artículo 5.- Para acceder al beneficio del 70% de descuento se realizará previamente el pago del 50% del total del predio con descuento, posteriormente deberán continuar con el proceso establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales.

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

Artículo 6.- Los solares con el descuento del 70%, para la suscripción de la escritura pública de compra-venta se realizara obligatoriamente la cancelación restante del total de la deuda del predio con descuento, otorgándoles el plazo establecido en el artículo 4 párrafo primero de la presente ordenanza.

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

Artículo 7.- Las personas que accedan a la compra del terreno municipal de conformidad al artículo **22.3** de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, como requisito previo al pago presentarán lo siguiente:

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

- Declaración juramentada de la construcción existente en el terreno.

Artículo 8.- La Subdirección de Avalúos y Catastros, será la encargada de otorgar el certificado de avalúos, el mismo que contendrá el número de solar, manzana, código catastral y el valor a cancelar, previo la presentación de la petición.

Artículo 9.- Se excluye de este beneficio las personas que se han acogido a los convenios de pago por concepto de compraventa de terreno; y las resoluciones emitida por Concejo Cantonal que contengan algún descuento por compraventa de solar. Se excluyen de este beneficio los trámites de excedente de área.

Artículo 10.- Las Direcciones de Urbanismo; Financiera; y, de Infraestructura Tecnológica, procederán a aplicar lo dispuesto en la presente reforma ordenanza, en la parte que les competa.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Los solares que se encuentren inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial del cantón Machala, así como los solares ubicados en la Urbanización Leonor Aguilar



Canessa, se constituirán obligatoriamente en patrimonio familiar; y, no podrán ser cedidos, traspasados o vendidos, así como se prohíbe su enajenación durante **CINCO** años.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

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

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

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

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

g) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Machala “Aguas Machala-EP”.

SEGUNDA.- Refórmese el artículo **22.2** de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el

Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal **h)** el siguiente párrafo:

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

TERCERA.- Refórmese el artículo **22.3** de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose en el literal **f)** el siguiente párrafo:

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

CUARTA.- Refórmese el artículo **22.4** de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales, incluyéndose el literal **f)** el siguiente párrafo:

f) Certificación de estar al día con el servicio de agua potable, o convenio de pago suscrito con la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Machala “Aguas Machala-EP”.

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

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

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Reforma a la Ordenanza para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Cantón Machala, Bienio 2020-2021, aprobada en sesión de fecha 4 de noviembre del 2020; dejándose a salvo los trámites ingresados hasta la promulgación de esta ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO.- La presente Reforma a la Ordenanza se aplicará una vez aprobada por el Concejo Cantonal y entrará en vigencia una vez publicada en la Gaceta Municipal y página web institucional, sin perjuicio de su promulgación el Registro Oficial.

SEGUNDO.- La presente Reforma a la Ordenanza tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

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

Machala, septiembre 8 de 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra,
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2020-2021**, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate en las sesiones ordinarias de septiembre 1° y 8 de 2021, respectivamente.

Machala, septiembre 8 de 2021.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

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

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde, el original y las copias de la **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA**



PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2020-2021, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, septiembre 13 de 2021.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
MACHALA.**

Ing. Darío Macas Salvatierra,
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
MACHALA.**

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA,** BIENIO 2020-2021, y ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales, y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes.

Machala, septiembre 13 de 2021.

Ing. Darío Macas Salvatierra,
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
MACHALA.**

CERTIFICO:

Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y**

ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2020-2021, fue sancionada y ordenada su publicación en la Gaceta Municipal, pág. web institucional y Registro Oficial, de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, por el Ing. Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veinte y uno.

Machala, septiembre 13 de 2021.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
**SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
MACHALA.**

T





















