



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

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

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

Título II

DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Capítulo I

DE LAS RESPONSABILIDADES

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

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

Art. 14.- De los notarios y registrador de la propiedad.- El Registro de la Propiedad

mantendrá indefinidamente una conexión informática con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en base al Convenio de Transferencia Electrónica de datos, suministrando la siguiente información:

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

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

Capítulo II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

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

- Identificación predial.
- Tenencia.
- Descripción del terreno.



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

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

Art. 16.- Avalúo de la propiedad urbana.-

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

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

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

16.1 Avalúo del terreno.-

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos

estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

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

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

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

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



16.1.1 Valor base del suelo urbano.-

ZONIFICACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2024-2025		
ZONAS HOMOGENEAS	VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS	
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m2	Z1-A	\$ 400,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m2	Z2-A	\$ 300,00 c/m2
	Z2-B	\$ 225,00 c/m2
	Z2-C	\$ 195,00 c/m2
	Z2-D	\$ 187,50 c/m2
	Z2-E	\$ 150,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m2	Z3-A	\$ 200,00 c/m2
	Z3-B	\$ 175,00 c/m2
	Z3-C	\$ 150,00 c/m2
	Z3-D	\$ 130,00 c/m2
	Z3-E	\$ 110,00 c/m2
	Z3-F	\$ 100,00 c/m2
	Z3-G	\$ 86,00 c/m2
	Z3-H	\$ 80,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m2	Z4-A	\$ 131,25 c/m2
	Z4-B	\$ 112,50 c/m2
	Z4-C	\$ 97,50 c/m2
	Z4-D	\$ 82,50 c/m2
	Z4-E	\$ 75,00 c/m2
	Z4-F	\$ 67,50 c/m2
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m2	Z5-A	\$ 100,00 c/m2
	Z5-B	\$ 87,50 c/m2
	Z5-C	\$ 65,00 c/m2
	Z5-D	\$ 50,00 c/m2
ZONA HOMEGENEA 6 35,00 c/m2	Z6-A	\$ 45,50 c/m2
	Z6-B	\$ 43,75 c/m2
	Z6-C	\$ 35,00 c/m2
	Z6-D	\$ 29,75 c/m2
	Z6-E	\$ 26,25 c/m2
	Z6-F	\$ 23,80 c/m2
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 2,00 c/m2	Z8-A	\$ 2,00 c/m2

CONSIDERACIONES:

a) Los predios que se encuentren en la zona económica Z8-A, corresponden únicamente a los predios destinados exclusivamente en uso productivo ya sea agrícola o bioacuática (ciclo permanente); en caso de encontrarse desbrozados y sin uso productivo, deberán incorporarse inmediatamente en la zona económica respectiva por parte de la Dirección de Urbanismo.

b) Los predios que se encuentren fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza, considerados como centros poblados con características urbanas que constaren con los servicios básicos se categorizaran dentro de la zona homogénea Z6-C de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2024-2025, que no estén identificados en el Plano del valor base del suelo Rural.

c) Los predios rurales urbanizados ubicados fuera del límite Urbano aprobado mediante ordenanza que cuenten con acta entrega recepción definitiva o parcial con características urbanas que constaren con los servicios básicos se categorizaran dentro de la zona homogénea Z5-A de acuerdo a la zonificación correspondiente al Bienio 2024-2025.

16.1.2 Factores de aumento y reducción.-

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN		
Factor por accesibilidad a servicios		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Facc	2,00
		1,75
		1,50
		1,30
		1,25
		1,20
		1,10
		1,00
		0,85
		0,80
Limite factorial Inferior		0,70
Factor por aspectos Geométricos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Fgeo	1,00
		0,90
		0,85
Limite factorial Inferior		0,80
Factor por aspectos Topográficos		
	NOMENCLATURA	FACTOR
Limite factorial Superior	Ftog	1,00
		0,90
		0,85
		0,80
Limite factorial Inferior		0,75

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

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

AT = Avalúo del terreno

VUS = Valor Unitario del Suelo

FR = Factor Resultante

ST = Superficie del terreno

16.1.4. Cálculo del avalúo del terreno municipal destinado para la venta.-

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

16.1.5.- Asignar el valor de un dólar diez centavos (\$1.10) el metro cuadrado a los solares municipales, que se encuentran inmersos en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseionarios de predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala, así como los solares que conforman los barrios Leonor Aguilar Canessa, La Rosita, Manglar del Afro, Extensión del barrio Las Mercedes, San Francisco, Primero de Junio, El Edén, Arbolitos (Yépez, Centinela), Arbolitos (Provivienda), barrio Los Sauces y barrio 16 de Marzo y Extensión barrio San Estuardo.

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

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



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

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

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

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

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

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

16.1.10.- La Subdirección de Avalúos y Catastros, será la encargada de otorgar el certificado de avalúos, el mismo que

contendrá el número de solar, manzana, código catastral y el valor a cancelar, previo la presentación de la petición.

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

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

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

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

16.2.1 Cálculo del avalúo de las edificaciones.-

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



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

AC = Avalúo de la Edificación + Avalúo Adicionales Constructivos

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

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

Fórmula general.-

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

Ac = Avalúo de la Construcción.

S = El área o superficie de la construcción

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

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

Vac = Avalúo del adicional Constructivo.

Sa = Superficie o volumen del adicional constructivo.

Fe = Factor de corrección.

16.2.2 Valor unitario de construcción.-

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

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

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN		
VALOR UNITARIO DE LA CONTRUCCÓN MATERIA. TIPO HORMIGÓN ARMADO		
	NOMENCLATURA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO 1	Ho.Ao. 1	550,00
HORMIGÓN ARMADO 2	Ho.Ao. 2	400,00
HORMIGÓN ARMADO 3	Ho.Ao. 3	300,00
HORMIGÓN ARMADO 4	Ho.Ao. 4	200,00
HORMIGÓN ARMADO 5	Ho.Ao. 5	100,00
HORMIGÓN ARMADO 6	Ho.Ao. 6	60,00
HORMIGÓN ARMADO 7	Ho.Ao. 7	20,00

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO MADERA		
	NOMENCLATURA	VALOR
MADERA-1	M-1	300,00
MADERA-2	M-2	200,00
MADERA-3	M-3	150,00
MADERA-4	M-4	100,00
MADERA-5	M-5	80,00
MADERA-6	M-6	60,00
MADERA-7	M-7	20,00

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO CAÑA		
	NOMENCLATURA	VALOR
CAÑA-I	C-1	40,00
CAÑA-1	C-2	35,00
CAÑA-I	C-3	30,00
CAÑA-1	C-4	25,00
CAÑA-I	C-5	20,00
CAÑA-1	C-6	15,00
CAÑA-1	C-7	10,00

Factores de corrección del avalúo de la construcción.-

Se consideran los siguientes factores de corrección:

a. Factor según estado de la construcción. -

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

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

b. Factor según depreciación.-



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

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

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

c. Factor tipo Galpón.-

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

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

16.2.3 Valoración específica aplicados a reclamos y expropiaciones.-

Tipo de estructura / paredes	1 - 3 PISOS					4 - 5 PISOS					6 - 9 PISOS					MAS DE 9 PISOS			
	ACABADOS					ACABADOS					ACABADOS					ACABADOS			
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F		
Hormigón armado	71 34 41	13 13 41	22 12 12	29 9 8	36 6 5	14 4 4	23 3 2	32 2 1	41 1 0	25 5 3	35 4 1	42 2 5	49 9 8	28 8 0	39 7 0	50 1 1	67 5 7		
Acer o / hierro	66 62 20	12 20 8	20 8 8	28 4 5	35 3 4	13 4 5	22 3 1	31 2 9	40 8 0	24 4 1	34 5 1	43 6 3	50 3 5	27 5 4	38 4 2	49 1 2	64 0 0		
Ladrillo / bloque	54 40 44	10 06 74	16 67 27	22 62 02	28 20 30	11 11 33	18 85 56	25 86 66	32 40 00	20 28 22	28 10 66								
Mader	45 50 14	10 10 44	20 80 18	28 00 80	30 00 00	11 11 63	16 60 30	30 00 00											
Caña	33 33 42	42 22 22																	
No tiene	10 04 44	24 24 44																	

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

La categoría de acabados es el promedio de las que se tiene en la ficha catastral, para eso se debe promediar de los 6 tipos de acabados que tenemos y en función de eso ver en que categoría encaja, tomando en cuenta que los acabados A son los más económicos y los acabados F son los de lujo o más costosos.

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



TABLA DE VALORIZACIÓN DE ACABADOS

PISO 25					PAREDES 18					TUMBADO 12					CUBIERTA 30					VENTANAS 8					VIDRIOS 7										
25	CLASE A	MARMOL		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	
	CLASE B	CLASE A	CLASE B																																CLASE B

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

16.2.4 Valoración de adicionales constructivos.-

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

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE	VALOR USD \$
MUROS		
Muro de Hormigón Armado	m ³	238
Muro de Hormigón Ciclópeo	m ³	119
Muro inclinado de Piedra	m ³	60
Muro de Gaviones	m ³	30
CERRAMIENTOS		
Ladrillo / Bloque sin Acabados	m ²	43
Ladrillo / Bloque Enlucido y Pintado	m ²	55
Adobe / Tapial	m ²	26
Malla sobre Mampostería	m ²	43
Hierro sobre Mampostería	m ²	47
De Piedra	m ²	34
De Hierro	m ²	55
Cerco de Caña	m ²	2
Enmallado	m ²	39
Alambre de Púa	m ²	3
Cerco Vivo	m ²	1
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	u	1,500
Sistema de Vigilancia	u	800
Central Telefónica y Comunicación	u	1,200
Comunicación Satelital	u	1,500
Sistema de Música Ambiental	u	800
Sistema de Iluminación Fotocélula	u	300
Piscina	m ²	268
Ascensor	u	30,000
Cisterna	m ²	166
Escalera Eléctrica	u	3,500



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

Factor Uso de Suelo.-

Nº	Factor	Grupo	Uso	Código
1	1.00	Habitacional (incluye comercios menores, servicios de confección y compostura a nivel artesanal)	Almacén/Comercio	2
			Batería Sanitaria	8
			Bodega	9
			Casa	12
			Casa Barrial	13
			Circulación Peatonal, Cubierta, Hall, Corredor,	18
			Circulación Vehicular	19
			Cuarto De Máquinas/Basura	22
			Departamento	23
			Garita Guardianía	32
			Lavandería Edificio	41
			Mezanine	43
			Parqueadero Edificio	51
			Patio/Jardín	52
			Porche	56
			Tanque De Agua/Cisterna	65
2	1.15	Industrial	Redena Comercial/Industrial	10
			Galpón	31
3	1.10	Oficinas Administración	Nave Industrial	46
			Oficina Privada	47
4	1.30	Comercial (comercios con área ocupada superior a 1000 m²)	Oficina Publica	48
			Centro Comercial	15
			Comercio Especializado	20
			Gasolinera	33
			Lavadora De Autos	39
5	1.30	Bancario	Mercado	42
			Restaurante/Bar	59
6	1.15	Hospedaje Hotelería	Banco/Financiera	6
			Hostal	34
			Hostería	35
			Hotel	36
7	1.10	Educativo	Motel	45
			Aula	4
			Centro Cultural	16
			Colegio/Bachillerato	76
			Centro De Educación Básica	81
8	1.10	Salud	Centro De Educación Inicial	82
			Dispensar Medico/Cent De	25
			Sala De Hospitalización	64
9	1.20	Deportivo Cubierto	Clínica	80
			Escenario Deportivo	27
10	1.05	Deportivo Abierto	Piscina Cubierta	53
			Escenarios Deportivos	26
11	1.00	Deportivo abierto (canchas)	Piscina Descubierta	54
			Canchas De Césped Sintético	68
			Canchas Engramadas	69
			Canchas Encementadas	70
12	1.05	Recreativo abierto	Canchas De Arcilla	71
			Mirador	44
			Fuente De Agua/Espejo De Agua	72
13	1.20	Recreativo cubierto	Auditorio	3
			Baños	7
			Discoteca/Karaoke/Penas	24
			Prostíbulo/Casa De Citas	57
			Sala	61
14	1.10	Asistencia social	Sala De Cines/Teatro	62
			Centro De Asistencia Social	17
15	1.15	Centrales y Seguridad	Centro De Rehabilitación	75
			Planta De Tratamiento De	55
16	1.10	Seguridad	Estaciones De Bomberos	29
			Reclusorio	58
			Retén Policial/Cuartel	60
17	1.05	Servicio Funerario	Unidad Policial	79
			Cementerio	14
18	1.20	Culto Religioso	Funerarias	30
			Convento	21
			Iglesia/Capilla	37
19	1.10	Anden Terminales	Sala De Culto	63
			Aeropuerto	1
			Terminal Terrestre	66
			Terminal Marítimo	67
20	1.00	Parqueadero Cubierto / Servicios	Parqueadero cubierto	49
			Parqueadero Descubierto	50
22	0.11	Servicios	Balcón/Terraza	5
			Lavandería De Ropa	40
			Taller De Mecánica	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:

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

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción

Usada Vn= Valor Nuevo

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

D= Factor determinado por tabla

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

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

$$\% E = EC / Vu$$

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

Edad de la Construcción

Vu = Vida Útil

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

$$AV = AT + AC + AAC$$

Título III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Capítulo I GENERALIDADES

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

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

ZONIFICACION DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2024-2025			
ZONAS HOMOGENEAS	VALOR DE LAS ZONAS HOMOGENEAS		PORCENJE POR MIL
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m2	Z1-A	\$ 400,00 c/m2	1.45
	Z2-A	\$ 300,00 c/m2	1.50
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m2	Z2-B	\$ 225,00 c/m2	
	Z2-C	\$ 195,00 c/m2	
	Z2-D	\$ 187,50 c/m2	
	Z2-E	\$ 150,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m2	Z3-A	\$ 200,00 c/m2	1.55
	Z3-B	\$ 175,00 c/m2	
	Z3-C	\$ 150,00 c/m2	
	Z3-D	\$ 130,00 c/m2	
	Z3-E	\$ 110,00 c/m2	
	Z3-F	\$ 100,00 c/m2	
	Z3-G	\$ 86,00 c/m2	
	Z3-H	\$ 80,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m2	Z4-A	\$ 131,25 c/m2	1.60
	Z4-B	\$ 112,50 c/m2	
	Z4-C	\$ 97,50 c/m2	
	Z4-D	\$ 82,50 c/m2	
	Z4-E	\$ 75,00 c/m2	
	Z4-F	\$ 67,50 c/m2	
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m2	Z5-A	\$ 100,00 c/m2	1.65
	Z5-B	\$ 87,50 c/m2	
	Z5-C	\$ 65,00 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 6 35,00 c/m2	Z6-A	\$ 45,50 c/m2	1.70
	Z6-B	\$ 43,75 c/m2	
	Z6-C	\$ 35,00 c/m2	
	Z6-D	\$ 29,75 c/m2	
	Z6-E	\$ 26,25 c/m2	
	Z6-F	\$ 23,80 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2	1.80
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2	
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 2,00 c/m2	Z8-A	\$ 2,00 c/m2	1.40



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

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

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

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

el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 21.- Determinación del sujeto pasivo.-

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

Art. 22.- Administración tributaria municipal.-

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

Art. 23.- Avalúo Imponible.- El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad



actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

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

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

Capítulo II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

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

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

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

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con

las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

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

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

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

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

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

h) Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no 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 LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS Y LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

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

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

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

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

1. Tendrán exoneración permanente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor

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

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

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

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

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

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

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

Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades



y organismos del sector público, o su equivalente, que el Director Financiero solicitará a la Oficina de Planificación de la Presidencia de la República.

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaría 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.

dente.

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

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

Título III

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

Capítulo I

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

Art. 28.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural.-

Para la determinación del avalúo de la propiedad rural, se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$APr = ATr + VCr$$

APr: Avalúo de la propiedad rural

AT: Avalúo del Terreno rural

AC: Avalúo de la construcción rural

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

Valoración individual del terreno

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

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

ATr = Avalúo del terreno rural

S = Superficie del terreno

Vsh = Valor de sector homogéneo

Fa = Factor de afectación

Ge = Coeficientes geométricos

To = Coeficiente de topografía

AR = Coeficiente de accesibilidad al riego

AV = Coeficiente de accesibilidad a vías de