



GACETA OFICIAL

Darío Macas Salvatierra
Alcalde de Machala

AÑO 25
MACHALA, DICIEMBRE DE 2025

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 2026-2027.

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 ibídem 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 ibídem 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 ibídem, prescribe que la

posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

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

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

Que, el Art. 139 ibídem dice, Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso



a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

Que, el Art. 491 ibídem, norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearán para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales o metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; e,
- i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Que, el Art. 492 ibídem, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 494 ibídem, 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 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de

condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo;

Que, el Art. 496 ibídem, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.



Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código;

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

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

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

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

Que, en el Art. 499 ibídem, establece que las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad

registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano;

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

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

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 504 ibídem, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscila entre un mínimo de cero puntos veinticinco



por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, de conformidad con el Art. 506 ibídem, establece que cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorranteando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

Que, de conformidad con el Art. 507 ibídem, establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen

parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) "No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general;

Que, el Art. 509 ibídem, establece que están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será



proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributa por lo no expropiado;

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

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

No tendrán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un

año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones;

Que, el Art. 511 ibídem, establece que, a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

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

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

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

Que, en el Art. 516 ibídem.- Valoración de los predios rurales establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al



riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Que, en el Art. 517 ibídem.- Banda impositiva establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, en el Art. 520 ibídem.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no excede de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforestar con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar

la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley;

Que, en el Art. 522 ibídem.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios teleinformáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código;

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

Que, en el artículo 16 del Código Tributario.- Hecho generador.- Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo.

Que, el artículo 17 ibidem.- Calificación del hecho generador.- Cuando el hecho generador consista en un acto jurídico, se calificará conforme a su verdadera esencia y



naturaleza jurídica, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados.

Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen.

Que, la Ley Orgánica de las Personas Adultas, Adultas Mayores en su artículo 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos. adultos mayores y discapacidad.

Que, la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad en su artículo 83.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad 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 del pago neto del título de predios urbanos.

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

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

EXPIDE:

La 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 2026-2027.

Título I
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Capítulo I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

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

El catastro predial es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física,



jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

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

Art. 2.- Dominio de la propiedad. - El dominio, que se llama también 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.

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

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

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

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

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

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

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

. El plano general del territorio del Cantón Machala.

- El plano de las áreas urbanas y rurales, incluyendo centros poblados y asentamientos humanos, con su división catastral, indicando el perímetro que los delimita.

- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la delimitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.

- Los planos de las zonas o sectores en los que se divide el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

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

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

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

Art. 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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.

Es responsabilidad indelegable de la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del Cantón Machala. En estos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

La Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, queda facultada para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier bien inmueble. 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, implica una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2026-2027.

La Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala a través de la dependencia a su cargo la Subdirección de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible de acuerdo a la presente ordenanza.

La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde determinar el impuesto predial como también aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones con base a lo determinado en la presente ordenanza.

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.

La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada le corresponde resolver mediante resolución motivada las reclamaciones en materia tributaria.

La Dirección de Urbanismo, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará a la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastros para su actualización.

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



predios de manera particular.

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

a) El catastro de los predios.-

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

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

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

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

Corresponde a la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo la

Subdirección de Avalúos y Catastros, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión
- Bajas de registros catastrales
- Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal
- Transferencia de dominio
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales y reclamos administrativos.
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutes y/o compensaciones.

Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de la recaudación municipal realizar las siguientes aplicaciones:

- Aplicación de las exoneraciones, deducciones, reducciones y rebajas de acuerdo a la ley.

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

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios



cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

Capítulo II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 11.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, notificará por la prensa a través de la Dirección encargada de la Comunicación, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Machala, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

La publicación deberá efectuarse a más tardar el treinta y uno (31) de diciembre del año previo al inicio del nuevo bienio fiscal, mediante aviso en la prensa de circulación local y, adicionalmente, en medios digitales oficiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, tales como la Gaceta Municipal Electrónica, el portal web institucional y el tablón digital de avisos públicos.

Por razones de optimización presupuestaria, la publicación en prensa podrá limitarse a un aviso general resumido, que señale expresamente el medio digital o dirección web donde conste el detalle completo de la actualización catastral, las tablas de valores, metodología aplicada y plazos para la presentación de reclamos.

La Dirección Financiera dejará constancia documental de la publicación realizada, incluyendo el aviso impreso, la evidencia digital y la certificación de accesibilidad pública de la información por un plazo mínimo de quince (15) días hábiles.

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 con base al avalúo del suelo, y sumando 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 el artículo 507 del COOTAD.

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, con 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, a 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 de 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, como también en el plano del valor del suelo, 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

16.1 Avalúo del terreno.-

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

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



el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios.

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 el 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 2026-2027		
ZONAS HOMOGENEAS	VALOR DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS	
ZONA HOMOGENEA 1 200,00 c/m2	Z1-A	\$ 400,00 c/m2
ZONA HOMOGENEA 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 HOMOGENEA 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
ZONA HOMOGENEA 4 75,00 c/m2	Z3-H	\$ 80,00 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

ZONA HOMOGENEA 5 50,00 c/m2	Z4-F	\$ 67,50 c/m2
	Z4-G	\$ 56,25 c/m2
ZONA HOMOGENEA 6 35,00 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 HOMOGENEA 7 15,00 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 HOMOGENEA 8 \$ 2,00 c/m2	Z7-A	\$ 15,00 c/m2
	Z7-B	\$ 12,75 c/m2
ZONA HOMOGENEA 8 \$ 2,00 c/m2	Z7-C	\$ 2,25 c/m2
	Z8-A	\$ 2,00 c/m2

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
Limite factorial Inferior		0,80
Factor por aspectos Geométricos		
Limite factorial Superior	Fgeo	1,00
		0,90
		0,85
		0,80
Limite factorial Inferior		0,70
Factor por aspectos Topográficos		
Limite factorial Superior	Ftog	1,00
		0,90
		0,85
		0,80
		0,75
Limite factorial Inferior		0,70



1 6.1.3 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. qq

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

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 posecionarios de predios qué se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Machala.

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

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

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

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

Los solares con el valor de \$1.10 el metro cuadrado, accederán a este beneficio

realizando previamente el pago de contado por la venta del solar, posteriormente deberán continuar con el proceso establecido en la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de solares municipales.

16.1.8.- Los solares con el descuento del 70%, para la suscripción de la escritura pública de compra-venta se realizará obligatoriamente la cancelación restante del total de la deuda del predio con descuento, otorgándoles el plazo establecido en el artículo 16.1.6 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 de predios de propiedad privada;

En cuanto a los excedentes de área en terrenos municipales se acogen a lo dispuesto en el art. 16.1.4.

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 asignan 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

$$\text{Avalúo edificación} = S \times Vu \times Ce$$

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

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

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

Vac = 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 CONTRUCCIÓN MATERIA. TIPO HORMIGÓN ARMADO		
	NOMENCLATURA	VALOR
HORMIGÓN ARMADO 1	Ho.Ao. 1	550,00
HORMIGÓN ARMADO 2	Ho.Ao. 2	400,00
HORMIGÓN ARMADO 3	Ho.Ao. 3	300,00
HORMIGÓN ARMADO 4	Ho.Ao. 4	200,00
HORMIGÓN ARMADO 5	Ho.Ao. 5	100,00
HORMIGÓN ARMADO 6	Ho.Ao. 6	60,00
HORMIGÓN ARMADO 7	Ho.Ao. 7	20,00
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO MADERA		
	NOMENCLATURA	VALOR
MADERA-1	M-1	300,00
MADERA-2	M-2	200,00
MADERA-3	M-3	150,00
MADERA-4	M-4	100,00
MADERA-5	M-5	80,00
MADERA-6	M-6	60,00
MADERA-7	M-7	20,00
VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN MATERIA. TIPO CAÑA		
	NOMENCLATURA	VALOR
CAÑA-1	C-1	40,00
CAÑA-1	C-2	35,00
CAÑA-1	C-3	30,00
CAÑA-1	C-4	25,00
CAÑA-1	C-5	20,00
CAÑA-1	C-6	15,00
CAÑA-1	C-7	10,00



Factores de corrección del avalúo de la construcción.-

Se consideran los siguientes factores de corrección:

a. Factor según estado de la construcción. -

La Tabla de parámetros de valoración responde al 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.-

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

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

FACTOR POR TIEMPO DE VIDA ÚTIL	
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 adelante	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 ACABADOS					4 - 5 PISOS ACABADOS					6 - 9 PISOS ACABADOS					MAS DE 9 PISOS ACABADOS				
	A	B	C	D	E	B	C	D	E	C	D	E	F	C	D	E	F	C	D	E
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	400	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 los 6 tipos de acabados que tenemos y en función de eso ver en qué 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														
MARNOL	PORC ELÁNATO	CERÁMICA-MADERA																																
CLASE A	CLASE B	CLASE A	CLASE B	BALDOSA-VINIL	ENLUCIDO	NO TIENE	VIDRIO	ALUCOBÓNTESPACATO	DUELAS	ENLUCIDO	NO TIENE	CIELO RAZO	MODULARES DIVERSOS	MADERA	ENLUCIDO-CHANFEADO	NO TIENE	TEJAS	POLICARBONATO- ACRÍLICO	RALDOSA CERÁMICA-SIMILARES	ASRESCO CEMENTO	STEEL PANEL/ZINC	CADE	NO TIENE	ALUMINIO ANODIZADO	ALUMINIO COMÚN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA ORDINARIA	LAMINADO-PORALIZADO- REFLECTIVO	BRONCE-COLOR	CLARO	CATEDRAL	NO TIENE	
2 5	2 1	1 6	1 3	8	4	0	1 8	1 5	1 0	4	0	1 2	1 0	8	4	0	3 0	2 5	2 0	1 6	1 6	4	0	1 8	1 4	1 1	8	4	0	7	5	4	2	0

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD \$
MUROS		
Muro de Hormigón Armado	m ³	238
Muro de Hormigón Ciclopéo	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 Incendio	u	1,500
Sistema de Vigilancia	u	800
Central Telefónica y Comunicación	u	1,200
Comunicación Satelital	u	1,500
Sistema de Música Ambiental	u	800
Sistema de Iluminación Fotocélula	u	300
Piscina	m ²	268
Ascensor	u	30,000
Cisterna	m ²	166
Escalera Eléctrica	u	3,500

Cuando la construcción tiene 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:

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 Batería Sanitaria Bodega Casa Casa Barrial Circulación Peatonal, Cubierta, Hall, Corredor, Gradas Circulación Vehicular Cubierta Cuarto De Máquinas/Basura Departamento Garita Guardianía Lavandería Edificio Mezzanine Parqueadero Edificio Patio/Jardín Porche Tanque De Agua/Cisterna Bodega Comercial/Industrial Galpón Nave Industrial	2 8 9 12 13 18 19 22 23 32 41 43 51 52 56 65 10 31 46
2	1.15	Industrial	Oficinas Administración	47 48
3	1.10	Oficinas Administración	Centro Comercial Comercio Especializado Gasolinera Lavadora De Autos Mercado Restaurante/Bar	15 20 33 39 42 59
4	1.30	Comercial (comercios con área ocupada superior a 1000 m ²)		



5	1.30	Bancario Financiero	Banco/Financiera	6
6	1.15	Hospedaje Hotelera	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	Dispensario Médico/Centro 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
			Canchas De Césped Sintético	68
11	1.00	Deportivo abierto (canchas)	Canchas Engramadas	69
			Canchas Encementadas	70
			Canchas De Arcilla	71
			Mirador	44
12	1.05	Recreativo abierto	Fuente De Agua/Espejo De Agua	72
			Auditorio	3
			Baños	7
			Sauna/Hidromasaje/Spa	
			Discoteca/Karaoke/Penascas	24
13	1.20	Recreativo cubierto	Prostíbulo/Casa De Citas	57
			Sala Comunal/Juegos/Gimnasio	61
			Sala De Cines/Teatro	62
			Centro De Asistencia Social	17
			Centro De Rehabilitación	75
14	1.10	Asistencia social	Planta De Tratamiento De Agua	55
16	1.10	Seguridad	Estaciones De Bomberos	29
			Reclusorio	58
			Retén Policial/Cuartel	60
			Unidad Policial Comunitaria	79
17	1.05	Servicio Funerario	Cementerio	14
			Funerarias	30
18	1.20	Culto Religioso	Convento	21
			Iglesia/Capilla	37
			Sala De Culto	63
19	1.10	Anden Terminales	Aeropuerto	1
			Terminal Terrestre	66
			Terminal Marítimo	67
20	1.00	Parqueadero Cubierto / Servicios	Parqueadero cubierto	49
21	0.50	Parqueadero Descubierto	Parqueadero Descubierto	50
22	0.11	Servicios	Balcón/Terraza	5
			Lavandería De Ropa	40
			Taller De Mecánica Automotriz	73
			Taller De Metal Mecánica	74
			Radio	77
			Televisor	78
23	0.45	Agropecuario	Caballeriza/Establo	11
			Establo	28
24	0.09	Agrícola	Invernadero	38

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

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

Vd= Valor Depreciado o valor de la construcción

Usada Vn= Valor Nuevo

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

D= Factor determinado por tabla

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

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

$$\% E - EC / Vu$$

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

Edad de la Construcción

Vu = Vida Útil

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

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

Para la aplicación de la vida útil y el porcentaje 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 CONSERVACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
	1	2	3	4
1-2	-	2.52	18.10	52.60
2-8	4.32	7.88	22.60	55.21
8-15	8.63	10.93	25.16	56.69
15.20	12.00	14.22	27.93	58.29
20-25	15.63	17.75	30.89	60.00
25 - 30	19.50	21.53	34.07	61.84
30 - 35	23.63	25.55	37.45	63.80
35 - 40	28.00	29.81	41.03	
40 - 45	32.63	34.32	44.82	
45 - 50	37.50	39.07	48.81	
50 - 55	42.63	44.07	53.01	
55 - 60	48.00	49.32	57.41	
60 - 65	53.63	57.80	62.02	
65 - 70	59.50	60.52		
> 70				

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

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

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

Estructura	NÚMERO DE PISOS			
	1-3	4-5	6-9	> 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 aplicará 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.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO A REGIR BIENIO 2026-2027			
ZONAS HOMOGENEAS	VALOR DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS		PORCENJE POR MIL
ZONA HOMEGENEA 1 200,00 c/m²	Z1-A \$ 400,00 c/m ²	1.65	
ZONA HOMEGENEA 2 150,00 c/m²	Z2-A \$ 300,00 c/m ²	1.70	
	Z2-B \$ 225,00 c/m ²		
	Z2-C \$ 195,00 c/m ²		
	Z2-D \$ 187,50 c/m ²		
	Z2-E \$ 150,00 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 3 100,00 c/m²	Z3-A \$ 200,00 c/m ²	1,75	
	Z3-B \$ 175,00 c/m ²		
	Z3-C \$ 150,00 c/m ²		
	Z3-D \$ 130,00 c/m ²		
	Z3-E \$ 110,00 c/m ²		
	Z3-F \$ 100,00 c/m ²		
	Z3-G \$ 86,00 c/m ²		
	Z3-H \$ 80,00 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 4 75,00 c/m²	Z4-A \$ 131,25 c/m ²	1.80	
	Z4-B \$ 112,50 c/m ²		
	Z4-C \$ 97,50 c/m ²		
	Z4-D \$ 82,50 c/m ²		
	Z4-E \$ 75,00 c/m ²		
	Z4-F \$ 67,50 c/m ²		
	Z4-G \$ 56,25 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 5 50,00 c/m²	Z5-A \$ 100,00 c/m ²	1.85	
	Z5-B \$ 87,50 c/m ²		
	Z5-C \$ 65,00 c/m ²		
	Z5-D \$ 50,00 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 6	Z6-A \$ 45,50 c/m ²	1.90	
35,00 c/m²	Z6-B \$ 43,75 c/m ²		
	Z6-C \$ 35,00 c/m ²		
	Z6-D \$ 29,75 c/m ²		
	Z6-E \$ 26,25 c/m ²		
	Z6-F \$ 23,80 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 7 15,00 c/m²	Z7-A \$ 15,00 c/m ²	2.00	
	Z7-B \$ 12,75 c/m ²		
	Z7-C \$ 2,25 c/m ²		
ZONA HOMEGENEA 8 \$ 2,00 c/m²	Z8-A \$ 2,00 c/m ²	1.60	

Art. 19.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en ejercicio de su autonomía financiera y potestad tributaria, conforme lo dispuesto en los arts. 5, 6, 55 y 57 del COOTAD, y los arts. 1, 3, 23 y 24 del Código Tributario.

Art. 20.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, así como las entidades, comunidades o patrimonios independientes que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces urbanos o rurales ubicados dentro del cantón Machala. También serán responsables por representación o sucesión, conforme a los arts. 27, 28 y 29 del Código Tributario, quienes ejerzan administración, representación o gestión de dichos bienes, entre ellos:

- 1) Representantes legales de menores e incapaces;
- 2) Directivos o representantes de personas jurídicas;
- 3) Administradores de entes sin personería;
- 4) Mandatarios o gestores;
- 5) Síndicos, liquidadores o depositarios judiciales;
- 6) Adquirentes de predios por los tributos del año en curso y el anterior;
- 7) Sociedades que sustituyan a otras por fusión, transformación o absorción;
- 8) Sucesores a título universal o singular;
- 9) Donatarios por los bienes transferidos;
- 10) Usufructuarios respecto de bienes mostrencos o vacantes, conforme a la ley.

Art. 21.- Determinación del sujeto pasivo.- La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Catastro, con base en sus registros oficiales, determinará el sujeto pasivo del impuesto predial, identificando a propietarios, poseedores o usufructuarios de los bienes raíces ubicados dentro del cantón Machala. La información catastral constituye insumo para la identificación del hecho generador del tributo y será administrada en coordinación con la Dirección Financiera Municipal, conforme al Estatuto Orgánico de



Gestión por Procesos del GAD Machala.

Art. 22.- Administración tributaria municipal.- La Administración Tributaria Municipal es competencia indelegable del GAD Municipal del Cantón Machala, ejercida a través de la Dirección Financiera, conforme a los arts. 55 literal e) y 57 del COOTAD, y los arts. 9 y 23 del Código Tributario. Corresponde a la Dirección Financiera y sus dependencias la gestión integral de cálculo, liquidación, exoneraciones, reducciones, recaudación y cobro del impuesto predial urbano y rural, así como el registro de ingresos y valores percibidos.

Art. 23.- Avalúo Imponible.- El avalúo imponible es el valor resultante del avalúo catastral actualizado de cada predio, una vez deducidas las rebajas, exenciones o deducciones que correspondan conforme a esta Ordenanza y a la normativa tributaria vigente.

En caso de que un contribuyente posea más de un predio, el avalúo imponible total será la suma de los avalúos imponibles de todos sus inmuebles, incluidos derechos o alícuotas de copropiedad.

La Dirección de Urbanismo, Avalúos y Catastro determinará el avalúo imponible; la Dirección Financiera, por intermedio de Tesorería y Recaudaciones, ejecutará la liquidación y recaudación correspondientes.

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 año, 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 sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.
- 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.

h) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Capítulo III

DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS, DEDUCCIONES TRIBUTARIAS Y EXENCIIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO”

Artículo 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.

Independientemente de los beneficios generales mencionados en este artículo, en el caso de proyectos de inversión o reinversión en materia de turismo que estén calificados ante el Ministerio de Turismo y que se hayan acogido al régimen de exoneración del impuesto a la renta por siete años constante en la reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno aprobada en la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, los concejos cantonales o metropolitanos mediante ordenanza podrán delegar a la unidad administrativa correspondiente la calificación de este tipo de proyectos y la exoneración total de los valores que correspondan a impuestos, tasas y contribuciones municipales por siete años.

Artículo 27.- Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se



ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra; c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se 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 se renovarán cada tres años. 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.

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.

Artículo 28.- Exenciones del impuesto.- Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto predial urbano, bien sea en forma permanente, temporal, en la manera que se detalla a continuación:

Exoneraciones permanentes:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

f) Los predios que pertenecen a los colegios 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.

g) Las personas que han cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas.

Para la aplicación de este beneficio, no se



requerirá de declaraciones administrativas. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

h) Las personas con discapacidad 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 del pago neto del impuesto predial urbano.

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Exenciones temporales

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

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

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitar 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.

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:

1. 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;

2. 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.

3. Copias del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

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. 29.- Determinación del avalúo de la propiedad, tarifa de 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

ATr: Avalúo del Terreno rural

VCr: Avalúo de la construcción rural

Art. 30.- Determinación del avalúo del suelo rural.-

Valoración individual del terreno



ATr = S x Vsh x Fa

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

ATr = Avalúo del terreno rural

S = Superficie del terreno

Vsh = Valor de sector homogéneo

Fa = Factor de afectación

Ge = Coeficientes geométricos

To = Coeficiente de topografía

AR = Coeficiente de accesibilidad al riego

AV = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación

CS = Coeficiente de calidad del suelo

SB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

1. Valor base del suelo rural.-

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

Valor de la hectárea: \$ 15.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino Agrícola-Minifundio.-

Valor de la hectárea: \$ 10.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino Bioacuático.-

Valor de la hectárea: \$ 7.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino Servicios-Comercial.- Que comprende los destinos: comercial, industrial, recreacional, educacional, religioso, salud, militar:

Valor de la hectárea: \$ 45.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino Rural en reserva.-aquellos que no se encuentran en uso productivo.

Valor de la hectárea: \$ 20.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino habitacional

ZR- H-A

Valor del metro cuadrado: \$ 35,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

ZR-H-B

Valor del metro cuadrado: \$ 25,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

ZR-H-C

Valor del metro cuadrado: \$ 12,75

Porcentaje por mil: 1,95 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 aplicarán 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: \$ 0,50

Unidades por hectárea: 800

Cacao:

Valor por unidad: \$ 0,40

Unidades por hectárea: 800

Otras:

Valor por unidad: \$ 0,30

Unidades por hectárea: 1.000

Art. 31.- Determinación del avalúo de las edificaciones.- La tabla de valores de la construcción, es la que se aplica para las edificaciones en general, indicadas en esta Ordenanza.

Art. 32.- Determinación de la tarifa.- El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2026, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida a cada zona económica a los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD y la presente ordenanza

Art. 33.- Mantenimiento del catastro rural.- Para la consideración del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se consideran todas las actualizaciones realizadas por la Subdirección de Avalúos y



Catastro.

Art. 34.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza y demás leyes.

Capítulo II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 35.- 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 Gobierno Autónomo Descentralizado 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, constará 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 realiza dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realiza dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímil, del Director Financiero y del Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Art. 36- Recibos provisionales.- Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcance a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes del presente bienio.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 34.

Art. 37.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.- Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Jefe de la dependencia encargada de la Tesorería del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro



tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Art. 38.- 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 entregará el contribuyente.

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

Art. 39.- 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:

PERÍODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10 %
Segunda quincena de enero	9%
Primera quincena de febrero	8%
Segunda quincena de febrero	7%
Primera quincena de marzo	6%
Segunda quincena de marzo	5 %
Primera quincena de abril	4%
Segunda quincena de abril	3%
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Art. 40.- Recargos en la recaudación.- Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual.

Art. 41.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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



Gobierno Municipal.

Art. 42.- Interés de mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 43.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Art. 44.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art. 45.- 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 de este artículo, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

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

Capítulo III DE LOS RECLAMOS

Art. 46.- Reclamos y recursos.- Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Art. 47.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Urbanismo, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de



recibido el reclamo, el Director de Urbanismo atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Art. 48.- De las inspecciones.- Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

Título IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

Capítulo I GENERALIDADES

Art. 49.- De la coordinación interinstitucional.- Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Machala, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Machala, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

- Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por la dependencia a cargo de la Subdirección de Uso y Gestión de Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, exceptuando a los predios urbanizados que cuenten con acta de entrega recepción definitiva o parcial; así mismo, en los trámites que se realizan en aplicación de la Ordenanza para Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho del Cantón Machala, quedarán exentos de la presentación de levantamiento Planimétrico por única vez al regularizar el bien, para lo cual se tomará los linderos y medidas establecidas en la Resolución Administrativa que los regula.

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

- Certificado de no adeudar a la Empresa Pública Municipal Aguas Machala E.P.

- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Urbanismo, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.

- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Machala, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director de Urbanismo, los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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. 14 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección de Urbanismo y a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

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

2.2. Particiones entre condóminos;

2.3. Adjudicaciones por remate y otras causas;

2.4. Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

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

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

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

catastral.

Art. 50.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Urbanismo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constare en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4; y, en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala.

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

- Certificado de no adeudar a la Empresa Pública Municipal Aguas Machala E.P

- 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 contener como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la



actualización de datos en la respectiva ventanilla, cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Urbanismo en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 51.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos.- Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Urbanismo del Gobierno Autónomo Descentralizado 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 Gobierno Autónomo Descentralizado 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.

Art. 52.- Certificaciones.- La Dirección

Financiera y/o la Dirección de Urbanismo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente. La Dirección de Urbanismo a través de la dependencia a su cargo Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 adeudar a la Empresa Pública Municipal Aguas Machala E.P.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Topográfico, cuando el caso lo amerite.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Urbanismo por medio de la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala entregará la certificación solicitada dentro del término de las 72 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.



La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala para el bienio 2026-2027.

Art. 53.- 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 catastrar en la dependencia a cargo de la Subdirección de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Machala, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

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

Art. 54.- De la facultad de investigación y de sanción.- El Director de Urbanismo solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Machala hubiere efectuado escrituras e

inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.

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

Art. 55.- Sanciones tributarias.- Las infracciones tributarias que cometieran los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Art. 56.- 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 de Urbanismo, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haber sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudará por la vía coactiva.



DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Sustitúyase el literal b) del artículo 5 de la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Arrendamiento y Venta de Solares Municipales, con el siguiente texto:

b.- Pago de un canon de arrendamiento según el avalúo catastral municipal y vigente a la fecha de efectuar el contrato de arrendamiento, calculado de la siguiente manera:

- El 0.5 % anual del valor del solar cuya área no supere los 200 mts².
- El 1% anual del valor del solar cuya área sea desde 201 mts² hasta 400mts².
- El 1.5% anual del valor del solar cuya área sea de 401 mts² en adelante.

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- Hasta que esté en vigencia el descuento del 70% y del \$ 1.10, los peticionarios accederán directamente a la compra del solar, sin que sea necesario el contrato de arrendamiento, siempre y cuando justifiquen estar en posesión del

terreno por un periodo mayor a 3 años y con el pago original de predios urbanos.

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

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

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

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



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

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

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

Quinta.- Reformase 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 municipales 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, se reserva iniciar las acciones administrativas y/o legales que le asistan.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primero.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, se deroga 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 2024-2025” y sus reformas.

DISPOSICIONES FINALES

Primero.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el I. Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web institucional.

Dado y aprobado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, a los 24 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

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

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

Machala, 29 de diciembre de 2025.

CERTIFICO:

Que, la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2026-2027, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Ordinaria del 03 de diciembre de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 24 de diciembre de 2025 en Segundo Debate.

Machala, 29 de diciembre de 2025.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO

CANTONAL
DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE
MACHALA

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y 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 2026-2027, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, 29 de diciembre de 2025.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza, Msc.
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO
CANTONAL
DEL GAD 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 2026-2027; 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 pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.

Machala, 29 de diciembre de 2025.

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

CERTIFICO:

Que, la presente ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2026-2027, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, 29 de diciembre de 2025.

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