



GACETA OFICIAL

Darío Macas Salvatierra
Alcalde de Machala

AÑO 24 · EDICIÓN N°64
MACHALA, DICIEMBRE DE 2024

ORDENANZA N° 014-2024

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9 dispone que, "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales...";

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá

cumplir su función social y ambiental.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

Que, el Art. 139 del COOTAD Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de



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

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

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código;

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre

un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

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

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

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

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

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de



conformidad con este Código.

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

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

EXPIDE:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025.

Artículo 1.- Agréguese al final del artículo 16.1.5 de la Ordenanza no. 004-2023 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., el siguiente texto:

“Así como los solares que conforman los Barrios Leonor Aguilar Canessa, La Rosita, Manglar del Afro, Extensión del Barrio Las Mercedes, San Francisco, Primero de Junio,

El Edén, Arbolitos (Yépez, Centinela), Arbolitos (Provivienda), Barrio Los Sauces, Barrio 16 de marzo, Extensión barrio San Estuardo, Sauce 141, Sauces en Progreso, Cedros del Este, Regalo de Dios, Extensión del barrio Rayito de Luz, 10 de septiembre, Los Esteros, Buena Esperanza y Harry Álvarez, ”

Artículo 2.- Refórmese la Disposición Final Segunda 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 2024-2025, por el siguiente contenido:

SEGUNDA: El descuento a realizarse del 70% por venta del terreno municipal y solares con el valor de \$ 1.10 el metro cuadrado, tendrá vigencia hasta el 30 de junio del 2025.

Artículo 3.- Refórmese el artículo 18 por el siguiente texto.- Los predios del cantón Machala están grabados 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 COOTAD:

Zona homogénea 1 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.65;
Zona homogénea 2 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.70;
Zona homogénea 3 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.75;
Zona homogénea 4 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.80;
Zona homogénea 5 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.85;
Zona homogénea 6 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.90;
Zona homogénea 7 y sus subzonas el porcentaje por mil es 2.00;
Zona homogénea 8 y sus subzonas el porcentaje por mil es 1.60;

Artículo 4.- Refórmese el artículo 29



numeral 1. "Valor base del suelo rural", por el siguiente texto.-

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

Valor de la Hectárea: \$ 15.000,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

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

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 Biocuático

Valor de la Hectárea: \$ 7,000.00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

- Destino habitacional predios menores a 1000m2.-

Valor del metro cuadrado: \$25,00

Porcentaje por mil: 1,95 x 1000

Artículo 5.- Inclúyase en el artículo 48 el siguiente requisito:

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

Artículo 6.- Inclúyase en el artículo 49 el siguiente requisito:

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

Artículo 7.- Inclúyase en el artículo 51 el siguiente requisito:

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

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta

Municipal y página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala a los 08 días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Ing. Darío Macas Salvatierra,
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.

CERTIFICO:

Que, la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en Sesiones Ordinarias de 04 de diciembre de 2024 y en sesión Extraordinaria 08 de diciembre de 2024, en primer y segundo debate, respectivamente.

Machala, diciembre 09 de 2024.

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 SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 13 de 2024.

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 SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025; 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, diciembre 13 de 2024.

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

CERTIFICO:

Que, la presente SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN

PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MACHALA, BIENIO 2024-2025, 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, diciembre 13 de 2024.

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