



GACETA OFICIAL

Darío Macas Salvatierra
Alcalde de Machala

AÑO 25
MACHALA, AGOSTO DE 2025

ORDENANZA N° 04-2025

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

REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador en vigencia desde el año 2008, es un instrumento jurídico constitucional de derechos y justicia, el cual señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por varios principios y disposiciones fundamentales, entre ellos garantizar los derechos de los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos.

En 1999, la Asamblea General de las Naciones Unidas designó el 12 de agosto como el Día Internacional de la Juventud, una celebración anual que busca promover el papel de los jóvenes como socios esenciales en los procesos de cambio y generar un espacio para generar conciencia sobre los desafíos y problemas a los que estos se enfrentan.

Llevará el premio en nombre de Manuel Isaac

Encalada Mora en honor al joven político machaleño, ex alcalde de Machala.

Manuel Isaac Encalada Mora, fue un joven líder político, propulsor del deporte a escala nacional. En Machala, Cuenca y Guayaquil, se lo conoció como un dirigente dinámico, demostrando un espíritu de brío, iniciativa y lucha.

Manuel Encalada Mora nació el 5 de junio de 1937 en el hogar de don Manuel Encalada Zúñiga y Carmen Mora.

Su enseñanza primaria la recibió en la escuela “Honorato Vásquez”, de Cuenca, secundaria en el colegio Benigno Malo, donde se graduó de bachiller en Humanidades Moderna.

Sus estudios superiores los realizó en Estados Unidos y Alemania, donde residió durante tres años. Al retornar a Machala, hizo la promesa de servir con el ideal de sacrificarse, de vivir para los suyos con los demás

Contrajo matrimonio con la respetable dama cuencana, la señora Hilda San Martín con quien procreó dos hijos, Manuel Encalada San Martín y Rosita del Carmen Encalada San Martín.

A pesar de todo, aprendió el desapego al dinero y a las cosas materiales, su padre fue un hombre que desde muy corta edad quedó huérfano y con sacrificio trabajó y construyó su propio imperio, tuvo grandes huertas de cacao, miles de cabezas de ganado; tuvo el centro de acopio más importante de la zona,



teniendo que abrir haciendas en Motuche y Corralitos (Machala; Recuerdo, Retiro y Chingana (Santa Rosa).

Después de 1960, desde Pasaje llegó a Puerto Bolívar, atraído por su gente; construyó el edificio hoy abandonado frente al malecón, trajo a su esposa e hijos que hicieron rápida amistad con los porteños.

Durante su vida donó muchas hectáreas de terrenos para levantar escuelas y colegios que ahora llevan su nombre, el de su esposa Carmen Mora y su hijo Manuel.

Sus mejores amigos en el Puerto, fueron los ciudadanos Coronel Eudoro Naranjo, Luis Neira Benítez, el dirigente laboral Miguel Ángel Jhonson y Juan Barreiro, la señora Carmen Cedillo de Gálvez y sus amigos del “Club 15 de Machala”, entre ellos Mario Rivas, Marco Borja, Francisco Minuche, Dr. Miguel Egas, Francisco Trujillo, Edwin Maldonado, Hugo García, y el dirigente de la federación de barrios suburbanos liderado por José Astudillo Coronel.

Intervino en los comicios electorales de 1967 como candidato a la dignidad del alcalde del cantón Machala y el pueblo lo eligió el 11 de junio de 1967, con 8.875 votos rebasando a su contendor velasquista.

Para mi Puerto Bolívar, desde la alcaldía vendrán las órdenes, técnicos y trabajadores para darle agua potable, luz eléctrica, canalización, calles pavimentadas. Merecen lo mejor por todo su trabajo fuerte cargando racimos de banano en sus hombros. Por ello “mis negros de tez morena, pero de almas blanca, no los defraudaré”, fue su frase histórica que pronunciaba con mucha pasión en sus discursos nocturnos en el Puerto.

El pueblo machaleño no se equivocó, porque fue el verdadero benefactor y propulsor del progreso cantonal, vislumbrando en sus pocos meses de administración, pues la muerte lo sorprendió un 24 de febrero de 1968 a los 30 años de edad, en un accidente ocurrido con su lancha en el balneario de Bajo Alto, en la zona de El Guabo, dejando

para la posteridad una 2 estela de gratísimos recuerdos.

Manuel Encalada Mora fue además presidente del Club de Fútbol Patria, que competía contra Barcelona y Emelec y los grandes clubes del Ecuador, ya directivos como don Emilio Baquerizo Valenzuela lo veían a Manuel a futuro inclusive como presidente de Barcelona.

Su muerte no sólo enlutó a distinguidas familias de El Oro, sino a todo el pueblo que veía en él a un líder con gran visión, corazón y vida ejemplar.

En cumplimiento a los preceptos legales establecidos y a fin de fortalecer la legislación cantonal que permite hacer visible el cumplimiento de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y la consecución del Buen Vivir; se pone a consideración el proyecto de **REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA**, para que el Pleno del Concejo dentro de sus facultades legislativas dé el trámite respectivo.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 1 manifiesta que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 39 manifiesta que El Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que



aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público. El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento.

Que, la Ley de Juventudes, en su artículo 1 manifiesta reconocer las particularidades de las y los jóvenes ecuatorianos y la necesidad de establecer mecanismos complementarios a los ya existentes en el sistema jurídico, que promuevan el goce y ejercicio efectivo de sus derechos y garanticen el cumplimiento de los deberes y obligaciones.

Que, la ilustre Municipalidad de Machala debe reconocer y estimular públicamente cada año la labor de los jóvenes y de las organizaciones por la contribución prestada a la comunidad, ya que sus acciones son un referente en la construcción de una sociedad democrática, participativa y equitativa.

Que, en este marco hay que destacar los logros alcanzados individualmente por los jóvenes y colectivamente por las organizaciones de jóvenes, dentro de su permanente lucha en procura de alcanzar la igualdad de oportunidades en la sociedad.

Que, es indispensable establecer reconocimientos públicos que tienen como finalidad potenciar y fortalecer la participación de nuestros jóvenes en el desarrollo comunitario.

Que, el artículo 238, Ibídem señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el

ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (...) 3 Norma concordante con los artículos 2, literal a), 5 y 53 del COOTAD;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 7 acápite inicial, indica que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, mediante la Resolución No. R.E-SERCOP-2025-0152, suscrita el 26 de junio de 2025 por el Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP), se establecieron nuevas directrices transitorias para la aplicación de los procesos contractuales. En esta normativa, se dispone que:

A partir del 1 de agosto de 2025, los procedimientos de contratación que no hayan iniciado su fase precontractual deberán acatar las nuevas disposiciones y herramientas derivadas de la Ley Orgánica de Integridad Pública y su reglamento.

Aquellos procedimientos que no estén planificados en el Plan Anual de Contratación (PAC) 2025, no podrán ejecutarse hasta que se tramite una reforma del PAC, cuyo proceso tendría lugar justamente durante el mes de agosto, imposibilitando la planificación contractual a tiempo para la Sesión Solemne que se efectúa el 12 de agosto, por motivo de ejecución de reforma.

En ejercicio de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En uso de las atribuciones que le ha



conferido, se **EXPIDE:**

“REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA”.

Agréguese las siguientes disposiciones:

Artículo 1.- Refórmese el TÍTULO III, Artículo 5 quedando expresado de la siguiente manera:

“Artículo 5.- La calificación de los candidatos estará a cargo de la **COMISIÓN DE IGUALDAD Y GÉNERO** del Ilustre Concejo Cantonal de Machala, que presentará un informe motivado máximo con 30 días antes de la sesión solemne de la entrega del “Premio Manuel Isaac Encalada Mora”.

Artículo 2.- Agregue al TÍTULO III, el Artículo 6, quedando constituido de la siguiente manera:

“Artículo 6.- En sesión de concejo privada, el Ilustre Concejo Cantonal de Machala designará, de entre los candidatos participantes calificados por la **COMISIÓN DE IGUALDAD Y GÉNERO**, al ganador del “Premio Manuel Isaac Encalada Mora”, emitiendo para el efecto el correspondiente acto resolutivo”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA. - En razón de la emisión de la Resolución No. R.E-SERCOP-2025-0152 de fecha 26 de junio de 2025, emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, que establece nuevas disposiciones para la planificación y ejecución de los procedimientos contractuales a partir del 1 de agosto del presente año, se autoriza excepcionalmente el cambio de la fecha de la Sesión Solemne establecida por Ordenanza el 12 de agosto, para su reprogramación y ejecución en el mes de octubre de 2025, en una fecha que garantice el cumplimiento de los requisitos normativos y contractuales establecidos.

SEGUNDA. - La DISPOSICIÓN TRANSITORIA contenida en la presente reforma se mantendrán vigente solo para el presente año, quedando para los años posteriores su desarrollo cada 12 de agosto de acuerdo a la **“ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA”**, salvo que en circunstancias excepcionales de orden legal o técnico lo impidan, caso contrario se procederá conforme a lo dispuesto por el Ilustre Concejo Cantonal de Machala, mediante acto administrativo motivado.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial 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 30 días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

CERTIFICO:

Que, la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA**, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala, en Sesión Ordinaria del 23 de julio de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 30 de julio de 2025 en Segundo Debate.

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 **REFORMA A LA ORDENANZA**



QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA, para su respectiva sanción y aprobación.

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA;** 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.

CERTIFICO:

Que, la presente **REFORMA A LA ORDENANZA QUE CREA E INSTITUYE LA ENTREGA ANUAL DEL PREMIO “MANUEL ISAAC ENCALADA MORA” DEL CANTÓN MACHALA,** 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.

ORDENANZA N° 05-2025

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

TERCERA 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 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 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;

Por tanto, en ejercicio de la facultad y la competencia conferida por 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,

En uso de las atribuciones que le ha conferido, se **EXPIDE:**

TERCERA 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.- Refórmese el CAPITULO III “DE LOS ESTIMULOS TRIBUTARIOS Y EXENCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO”, por el siguiente texto **“DE LOS ESTIMULOS TRIBUTARIOS, DEDUCCIONES TRIBUTARIAS Y EXENCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO”**.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 26, por el siguiente:

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 3.- Inclúyase el artículo 26.1, el siguiente texto:

Artículo 26.1.- 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 4.- Sustitúyase el artículo 27, por el siguiente:



Artículo 27.- 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 de profesionales, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a funciones de beneficencia o asistencia social. Para el efecto deben presentar copia del estatuto debidamente aprobado y de sus reformas, de haberlas; y, declaración juramentada del representante legal de la institución, donde conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a esos fines.
- 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 habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.



No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble.

Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

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

- Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas;
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- Copias del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

Artículo 5.- 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 31 de diciembre del 2025.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio 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 30 días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

CERTIFICO:

Que, la TERCERA 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 Sesión Ordinaria del 23 de julio de 2025 en Primer Debate y Sesión Ordinaria del 30 de julio de 2025 en Segundo Debate.

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 **TERCERA 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.

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

CERTIFICO:

Que, la presente **TERCERA 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.