



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 057



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

En la ciudad de Machachi, cabecera del Cantón Mejía, hoy lunes cuatro de diciembre de dos mil veinte y tres, a las once horas y quince minutos, se instala la **SESIÓN EXTRAORDINARIA**, **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara**, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; con la asistencia de la Señorita Vicealcaldesa Ing. Mayra Pillajo Chilig, los señores Concejales: Sr. Jorge Carpio, Msc. María Fernanda Cornejo Loayza, Ing. Vicente Ludeña, Msc. Raúl Pérez Ayala, Arq. Mayra Tasipanta Caiza, además asisten: el Abg. Esp. Geovanny Pilaguano Guañuna, Procurador Síndico; la Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, Dra. Ana Basantes Muñoz, Prosecretaria, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, Directores y Funcionarios del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.

ORDEN DEL DÍA:

1. Segundo Debate del Proyecto de “Ordenanza de Valoración de los predios urbanos y rurales y determinación; administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía que regirán en el Bienio 2024-2025” en base al Informe No. 005-CPP-2023-I, del 01 de diciembre de 2023, suscrito por la Comisión de Planificación y Presupuesto;
2. Primer Debate del Proyecto de “Ordenanza Sustitutiva de Tasas Por Servicios Técnicos y Administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía” en base al Informe No. 006-CPP-2023-I, de 01 de diciembre de 2023, suscrito por las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación;
3. Análisis y aprobación, en Segundo Debate del Proyecto de Presupuesto para el ejercicio fiscal 2024, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Buenos días con todos ustedes, señorita Vicealcaldesa, buenos días, señor concejal Jorge Carpio, buenos días, señorita concejal María Fernanda Cornejo, buenos días, señor Magister Raúl Pérez, buenos días, Ingeniera Mayra Tasipanta, buenos días, medios de comunicación, prensa, señor Wilson Castillo, buenos días, señorita Secretaria, tenga la bondad de constatar el quórum. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Buenos días señor Alcalde, señores concejales, señoritas concejalas. Señor Alcalde con seis concejales en el pleno y su presencia siete tenemos el quórum reglamentario para dar inicio a la sesión convocada para el día de hoy. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita secretarias tenga la bondad de leer el orden del día. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización señor alcalde, con su autorización señor alcalde.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CONVOCATORIA

Por disposición del señor Alcalde; y, de conformidad al artículo 60 literal c) y 318 del COOTAD, **CONVOCO** a las Señoritas Concejales y Señores Concejales a la **SESIÓN EXTRAORDINARIA del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía**, a realizarse el día **lunes 04 de diciembre de 2023**, a las 11h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, a fin de tratar el siguiente **ORDEN DEL DÍA:**

1. Segundo Debate del Proyecto de “Ordenanza de Valoración de los predios urbanos y rurales y determinación; administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía que regirán en el Bienio 2024-2025” en base al Informe No. 005-CPP-2023-I, del 01 de diciembre de 2023, suscrito por la Comisión de Planificación y Presupuesto;
2. Primer Debate del Proyecto de “Ordenanza Sustitutiva de Tasas Por Servicios Técnicos y Administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía” en base al Informe No. 006-CPP-2023-I, de 01 de diciembre de 2023, suscrito por las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación;
3. Análisis y aprobación, en Segundo Debate del Proyecto de Presupuesto para el ejercicio fiscal 2024, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria, tenga la bondad el primer punto del orden del día.

1.SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE “ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN; ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025” EN BASE AL INFORME NO. 005-CPP-2023-I, DEL 01 DE DICIEMBRE DE 2023, SUSCRITO POR LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria señorita, señores concejales del punto de orden está en consideración, tenga la bondad arquitecta Mayra Tasipanta. **Concejal, Arq. Mayra, Tasipanta, manifiesta:** Gracias señor Alcalde. Buenos días a la ciudadanía del cantón Mejía que siempre escucha este Concejo, compañera Concejala, compañera Vicealcaldesa, compañeros Concejales, señorita Prosecretaria, compañero Procurador Síndico, señora Secretaria,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

señor Alcalde, así es, creo que dando cumplimiento a lo que dice el artículo 45 de la ordenanza, donde Regula las Sesiones del Concejo y este Concejo Municipal como Comisión de Planificación y Presupuesto, hemos emitido el informe número 005 de la Comisión de Planificación y Presupuesto el día primero de diciembre del 2023, dando cumplimiento a la resolución del Concejo número. 2024 de suscrito por la abogada Katerine Baquero con los antecedentes expuestos, señor alcalde con la base legal también mencionada en el informe el análisis y razonamiento, que mediante una sesión ordinaria tuvimos los compañeros de la de la Comisión de Planificación y Presupuesto y en base a lo que se mencionó aquí en el primer debate de esta ordenanza que dando cumplimiento a la ley. Y vigente, hemos procedido a realizar esta sesión una vez revisado en la totalidad del proyecto de esta ordenanza, concluimos los miembros de esta comisión. Una vez analizado el cuerpo normativo del proyecto de ordenanza, los miembros de esta comisión por unanimidad resuelven emitir informa favorable para el tratamiento el segundo debate de la Ordenanza de Valoración de los Predios Urbanos Rurales y Determinación Administración y Recaudación de los Impuestos Prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, que regirá en el bienio 2024 a 2025. En las recomendaciones por los antecedentes antes expuestos, base legal, análisis, razonamiento y conclusión, exponemos que la que la comisión de planificación y presupuesto solicitamos al señor alcalde, ponga en consideración del Concejo Municipal y podamos tratar en segundo debate si así lo considera el Concejo Municipal y se pueda aprobar atentamente la comisión de planificación y presupuesto, Arquitecta Mayra Tasipanta, Presidenta, Ingeniera Mayra Pillajo, Vicepresidente, el Magister, Raúl Pérez, Vocal son las personas que firman es así, señor alcalde, dando cumplimiento a nuestras obligaciones como legislativo hemos tratado este ordenanza también con el apoyo de la señora Directora de Geomática, Avalúos y Catastros y el compañero técnico. Lo que nos han colaborado también en esta discusión de esta ordenanza, o sea, sí, señor alcalde, que pongo en consideración la ordenanza para que se dé lectura y podamos aprobar en segundo debate. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Señorita, concejal, señorita, secretaria. Proceda a leer la ordenanza. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, administrativa y geográfica de los predios urbanos y



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal. Siendo este, uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral a nivel nacional.

Es importante señalar a la política tributaria como papel fundamental para el desarrollo social y económico de la población, teniendo en cuenta el impacto en el mundo del post COVID-19; esta ordenanza busca el generar la guía al Cantón para la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbano y rural.

Para lo cual se propone que se regule la normativa de administración catastral, definición del valor de la propiedad, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas explícitas en el numeral 9 del Art. 264 y de las normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. En lo referente a la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales tiene tres consideraciones: a) Cómo formar el catastro; b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia de suelo, equipamientos de salud, medio ambiente, de expropiación, entre otros.

Así como de conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), "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"; por lo tanto, los GAD's y distritos metropolitanos están obligados a emitir las directrices y metodologías para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

A su vez, el establecer las actualizaciones de avalúos, de catastro y valoraciones permite verificar las herramientas jurídicas y técnicas en lo que se refiere a impuestos prediales, como rubro importante de financiamiento para la gestión del presupuesto municipal, asegurando la provisión de recursos económicos ajustada a la realidad cantonal acorde a las disposiciones nacionales y a la capacidad contributiva de la ciudadanía del Cantón Mejía.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Con los antecedentes expuestos y en cumplimiento de la normativa nacional es imprescindible emitir la: **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

C O N S I D E R A N D O:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley”*.

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el Art. 264 de la Constitución Política de la República, determina que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

9. 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. 300 de la Constitución de la República establece que: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;*

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, de conformidad con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

*orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados**”;*

Que, de conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;*

Que, el Art. 599 del Código Civil establece: *“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella conforme la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”;*

Que, el Art. 715 del Código Civil define a la posesión como: *“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 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 (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que al concejo municipal le corresponde: a) *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;* b) *Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;* d) *Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“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. 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. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”;*

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece: *“El Estado, en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un **catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”;*

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, el Art. 172 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales se beneficiarán de ingresos propios y de ingresos delegados de los otros niveles de gobiernos. Sólo los gobiernos autónomos regionales podrán organizar loterías para generarse ingresos propios”;

Que, el Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), menciona que: *“Los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley”;*

Que, el el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”;*

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: *“Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural; c) El impuesto de alcabalas; d) El impuesto sobre los vehículos; e) El impuesto de matrículas y patentes; f) El impuesto a los espectáculos públicos; g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; h) El impuesto al juego; e, i) El*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales”;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;*

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“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, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: *“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*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo”;

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;*

Que, el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: *“Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”;*

Que, el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“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, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“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*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, indica: “El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”;

Que, el artículo 68 del Código Tributario, señala: “La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo. El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación”;

Que, el artículo 87 del Código Tributario, indica: “La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”;



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Que, el Art. 150 del Código Tributario señala: *“Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos: 1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita; 2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida; 3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda; 4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente; 5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible; 6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y, 7. Firma autógrafa, en facsímile o electrónica del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito”;*

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece: *“Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece: *“Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”;*

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala que el *suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el Art.90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), determina: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo, urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que, en el Art.100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado *“Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.*

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos de suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional de otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la disposición Novena de la de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), prevé que, *“para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

*Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.*

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector de hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la Ley”;

Que, la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración tiene por objeto: “establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda”;

Que, el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A en su Capítulo V establece el “Procedimiento y metodología de cálculo del valor de la tierra para la adjudicación de predios rurales ocupados o destinados para vivienda”;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario.

Hasta ahí los considerandos, señor alcalde.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria, se ha dado debate al proyecto de ordenanza señorita y señores concejales, está en consideración, los considerandos. **Concejal, Msc. Raúl Pérez, manifiesta:** Muy Buenos días, señor Alcalde. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Tenga la bondad, señor Raúl Pérez. **Concejal, Msc. Raúl Pérez, manifiesta:** Muy Buenos días, compañeros concejales, señor síndico, señorita secretaria, señorita prosecretaria, señorita directora de Geomática, público que nos escucha. Como parte y ser parte de la comisión de planificación y presupuesto en la cual hemos venido trabajando para que se realice esta ordenanza. Por lo consiguiente. Elevo a moción que se apruebe en segundo debate, los considerandos de la ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía. Hasta ahí mi intervención. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señor concejal Raúl Pérez, señorita secretaria, proceda a dar lectura el articulado. Votación gracias señorita secretaria. Gracias señor concejal, señorita, señores concejales hay apoyo a la moción. VOTO DE APOYO: (Sr, Jorge Carpio, Mgs. Wilson Castillo, Ing. Vicente Ludeña, Msc. Raúl Pérez, Arq. Mayra Tasipanta). Habiendo apoyo a la moción señorita secretaria, tenga la bondad de elevar a votación. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales señoritas concejales, quien esté a favor de la moción presentada por el concejal Raúl Pérez, por favor levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por el concejal Raúl Pérez. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita secretaria. Siguiendo punto por favor.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta: Procedo a dar lectura al articulado de la ordenanza de valoración de los predios urbanos rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del canton Mejía, que regirán para el año 2024 2025

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

del cantón Mejía; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que registrarán durante el bienio 2024-2025, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que registrarán para el Bienio 2024-2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo catastral. - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Base Imponible. - Constitúyase base imponible del impuesto a los predios urbanos y rurales, el valor catastral imponible que es el resultado de la suma de los valores de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbano o rural, acorde con la información actualizada en el catastro, conforme lo establecido en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, menos las deducciones que la misma ley ha previsto para cada caso.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Catastro. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica y georreferenciada de los predios, en una base de datos, integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón Mejía, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Catastro Económico. - Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.

Catastro Físico. - Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.

Catastro Jurídico. - Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etcétera.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.

Catastro Territorial Multifinalitario (CTM).- Es el modelo catastral que relaciona los Datos Catastrales Básicos registrados en el Inventario Catastral Básico de la Entidad Catastral Territorial, con los Catastros Temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de los cuales instituciones y temas se van incorporando de forma gradual al sistema de información catastral. Se materializa mediante una Infraestructura de Datos Espaciales local conformada de acuerdo a las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geo informática (CONAGE).



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Clave catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Hecho Generador. - Conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituye hecho generador del impuesto a los predios urbanos y rurales, lo que la ley reputa como propiedad de bienes inmuebles ubicados dentro y fuera del límite urbano, respectivamente, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

Lindero: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

Lote. - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Sector. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Sistema catastral. - Es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de pedios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral, y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE. - Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Art 5. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 32 de la Constitución de la República del Ecuador, la propiedad de dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 6.- FORMACION DEL CATASTRO. - El sistema de Catastro Predial Urbano y Rural comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de información catastral y su codificación;
 - b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
 - c) La actualización del inventario de la información catastral;
 - d) La determinación del valor de la propiedad;
 - e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
 - f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión;
- y,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 7.- CODIFICACIÓN CATASTRAL. - La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio.

La misma está estructurada de la siguiente manera:

En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por catorce dígitos:

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Mientras que una clave catastral rural, sería como sigue:

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono Catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

Art. 8.- LEVANTAMIENTO PREDIAL. - Es el procedimiento mediante el cual se realiza el inventario in situ de los predios urbanos y rurales que conforman el cantón Mejía; la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros es la encargada de elaborar la ficha catastral que determina las variables a ser ingresadas en el sistema catastral.

Estas variables abordan las características mínimas de los predios, las mismas que permiten establecer objetivamente el hecho generador; y son las siguientes:

- 01.- Identificación del predio
- 02.- Situación de dominio del predio
- 03.- Descripción física del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso de suelo del predio
- 06.- Descripción de las edificaciones

Art. 9.- CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 10.- VALOR DEL PREDIO. - Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- 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 es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y calidad, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO II

CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 11.- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO. –

Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado o al análisis de las áreas de intervención, esto es oferta y demanda, producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.

Para la determinación de valores se estiman varios métodos para procesos de homogenización: método transacción directa (oferta el predio vendido), método de transacción indirecto, Método del residual a través del método de reposición

-
Oferta de predio en venta, método de comparación (Anexo 1).

Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el avalúo o re avalúo en una manzana o en un polígono, lo que dará como resultado el mapa de precios del catastro urbano, que es parte integrante de esta ordenanza (Anexo 2). A partir de la identificación de este valor, se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Art. 12.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas de Mejía, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste: frente, fondo o profundidad, forma, tamaño y esquina.

Factor frente (Ff)

La expresión matemática para determinar la influencia del frente, es la siguiente:

$$Ff = (Fa/Ft)^{0.25}$$

Donde

Ff = factor forma

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

La condición básica de la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo:

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

Los lotes tipo son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

Factor fondo o profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberá calcular de la siguiente manera:

$$Fp = (Ft/ Fa)^{0.5}$$

Donde

Fp = factor fondo

Ft = fondo del lote tipo

Fa = fondo del lote a avaluar

Factor forma (Fr)

Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

$$Fr = S/f$$

Donde

Fr = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

Factor tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente mediante el cual se ajusta el avalúo individual del lote, de acuerdo a su tamaño, se aplica la siguiente fórmula:

$$Ft = S/St$$

Donde:

Ft = factor tamaño

S = superficie de lote a avaluar

St = superficie del lote tipo

TAMAÑO	FACTOR
2 – 4 veces	1.00
5 – 9 veces	0.9
10 – 19 veces	0.8
20 veces o más	0.7

Factor esquina (Fe)

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos. Este nuevo valor se ingresa como frente del predio.

$$Fe = (f1 + f2 + \dots + fn) / 2$$

Donde:

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2,n del lote

Art. 13.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO. - Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vt = Vub \times A \times Fc$$



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Donde:

Vt = Valor del terreno

Vub= Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra

A= Área del lote

Fc= Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA

Art. 14.- MÉTODO DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES. - Para valorar la construcción se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de ajuste previstas en esta sección.

El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m² y corregido por factores de etapa, calidad y edad de la construcción.

Art. 15.- VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR POR METRO CUADRADO. - El valor por metro cuadrado de la construcción se determina a partir de la identificación de los materiales que han sido utilizados en la construcción, cuyos precios unitarios son establecidos por los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, así como los de la Cámara de la Construcción, considerando los costos directos, costos indirectos, costos administrativos y costos financieros.

A continuación, se describen las variables que determinan el valor por metro cuadrado.

a) Estructura

De acuerdo a las características predominantes de las edificaciones urbanas de la ciudad de Machachi y de las cabeceras parroquiales, se establecen los siguientes indicadores:

VARIABLE	DE LA	INDICADOR	USD/m²
		Hormigón Armado	78,18



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ESTRUCTURA	Metálica	76,79
	Madera	60,04
	Pared Soportante	33,84
	Caña	16,92

b) Materiales predominantes en la construcción

VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
MATERIALES EN PAREDES	Bloque	23,65
	Ladrillo	23,65
	Caña	12,61
	Madera	12,61
	Adobe	29,22
	Piedra	30,56
	Tapial	29,22
MATERIALES EN CUBIERTA	Losa	54,66
	Teja	23,84
	Policarbonato	17,08
	Asbesto- cemento	23,84
	Zinc	14,35
	Paja	19,11
MATERIALES EN RECUBRIMIENTOS	Pintura	2,77
	Texturado	6,61
	Madera	5,31
	Cerámica	17,91
	Fachaleta	5,92
	Enlucido Paletado	8,07
	No tiene	0
MATERIALES PUERTAS/VENTANAS	EN Aluminio	75
	Hierro	72
	Madera	63,96
	No tiene	0

c) Número de pisos por bloque

El número de pisos por bloque constructivo, se refiere al número de plantas construidas tanto sobre nivel, como bajo nivel. Esta variable es de suma importancia, toda vez que las tipologías constructivas están también



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

determinadas por la altura de la edificación, en vista de que a mayor altura la estructura demanda de mayor inversión.

Con estas variables y los precios de mercado actuales se define la tabla con las tipologías de la construcción.

TIPO ESTRUCTURA	DE	PISOS 1-4		
		ACABADOS		
		DE PRIMERA USD/m2	NORMAL USD/m2	ECONÓMICO USD/m2
Hormigón armado		352,8	200,21	130,52
Metálico		217,85	174,64	109,37
Ladrillo o bloque		174,64	130,54	86,44
Madera		224,03	176,4	109,37
Adobe o tapial		134,06	99,67	64,39

Es menester señalar también que para el análisis de precios unitarios se podrá tomar en cuenta ciertas relaciones que existen entre las diferentes calidades de la construcción de la vivienda, así:

RELACIÓN OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCIÓN TIPO	OBRA MUERTA	ACABADOS
DE PRIMERA	30 %	70 %
NORMAL	48 %	52 %
ECONÓMICA	60 %	40 %

Art. 16.- FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. - Para corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, se aplican varios factores que son establecidos internacionalmente y que deberán aplicarse para los predios urbanos del cantón Mejía.

a) Año de construcción

Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene relación con la fatiga de los materiales, por lo que la determinación de la vida útil de cada tipo de material se presenta a continuación:

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA ÚTIL (AÑOS)
----------------------------------	----------------------------------



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Hormigón armado	50
Metálico	50
Madera	20
Soportante (bloque ladrillo)	40
Soportante (adobe- tapial)	40
Otros	20

b) Año de restauración

Esto quiere decir que una construcción antigua en estado obsoleto ha sufrido modificación o restauración a la cual se le consignará el valor actual como si se tratara de una construcción nueva.

c) Etapa de construcción

Lo que se pretende con esta variable es discriminar el avance de la construcción en el momento que pasa el analista o técnico de la municipalidad e identificar los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:

En estructura. - Cuando en la construcción se aprecian solamente los elementos que conforman su armazón o esqueleto, esto es cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta.

En acabados. - Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etcétera.

Terminado. - Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descrita

Restaurado. - Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es intervenida en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción y no pertenecerá a este ítem.

d) Calidad de la construcción

La calidad de la construcción se refiere a las características cualitativas de la construcción, es decir sus detalles específicos, identificados perceptivamente por el funcionario que releva la información. Es visible si existe la participación de profesionales en la construcción del inmueble, en el diseño de la edificación, así como la incorporación de los materiales y agregados constructivos, etcétera.

Se establecen tres categorías:

De Primera: Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

hormigón visto en llenos, perfilería de aluminio anonizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso.

Normal: Se refiere a las construcciones en el que predomina el uso de materiales de origen nacional de costo medio en todos los rubros constructivos; en su diseño prevalecen los llenos sobre los vanos enlucidos, pintados o materiales vistos; perfilería de hierro o aluminio blanco en ventanas, vidrios de tamaño mediano, pisos de cerámica nacional o gres en hall de ingreso y exteriores.

Económica: Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda interés social; fachadas caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilería de madera ordinaria o de platinas de hierro.

Art. 17.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA. –

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc.$$

Donde:

Vc = Valor de la construcción

Ac = Área de la construcción

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología

Fc = Factor total de corrección.

Art. 18.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Existen tres tipos de depreciación: la depreciación física o por edad, por estado de conservación y la funcional.

El avalúo de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva y aplica un factor de depreciación, de tal manera que el valor actual será igual a la construcción depreciada más un valor residual esperado; esta relación se presenta de la siguiente manera:

$$Vd = Vn (R + (1-R) (1-D))$$

Donde:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Vd = Valor depreciado

Vn = Valor nuevo o costo de reposición

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

(1- R) = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

Para el efecto se utilizará el método de la línea recta, que consiste en considerar la depreciación como función lineal de la edad del inmueble con variación uniforme a lo largo de su vida útil. Denominando D a la depreciación en términos porcentuales que se debe aplicar a la parte “depreciable” E a la edad de la construcción y Vt a la vida técnica o útil de la construcción, por lo que tendremos la siguiente relación:

$$D = E / Vt.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

La Tabla condensada, con los valores de depreciación se presenta a continuación:

EDAD EN % CONSERVACIÓN	ESTADO BUENO	ESTADO REGULAR	ESTADO MALO
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411
11 a 15	0.0613	0.2310	0.5549
16 a 20	0.0930	0.2570	0.5700
21 a 25	0.1273	0.2851	0.5862
26 a 30	0.1640	0.3151	0.6036
31 a 35	0.2033	0.3453	0.6222
36 a 40	0.2450	0.3815	0.6420
41 a 45	0.2892	0.4177	0.6630
46 a 50	0.3360	0.4560	0.6851
51 a 55	0.3852	0.4963	0.7085
56 a 60	0.4369	0.5387	0.7330
61 a 65	0.4910	0.5832	0.7587
66 a 70	0.5479	0.6296	0.7857
71 a 75	0.6071	0.6782	0.8137
76 a 80	0.6689	0.7287	0.8430



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

EDAD (Rango)	EN Bueno	% Regular	ESTADO Malo	DE
81 a 85	0.7331	0.7814	0.8737	
86 a 90	0.7998	0.8360	0.9051	
91 a 95	0.8690	0.8927	0.9379	
96 en adelante	0.9408	0.9515	0.9719	

Art. 19.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

CAPÍTULO III

CATASTRO RURAL

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Art.20.- ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 21.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 22.- VALOR DEL SUELO RURAL. - Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Art. 23.- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO. - Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC)) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de Estados Unidos de América (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea (\$USD/ha.)

IPC = índice de predio al consumidor

IPC inicial (diciembre 2021 Nacional): 106,26

IPC final (septiembre 2023 Nacional): 112,39

Anexo 4. Corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural.

Art. 24.- PREDIOS CON USO ALTERNATIVO AL AGRARIO. - Son aquellos que poseen áreas con una situación o comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Art. 25.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DEL TERRENO. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC RIEGO	COEF RIEGO
PERMANENTE	1,25
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS PEND	PORC PEND	DESC PEND	COEF PEND
1	0 – 5	PLANA	1,00
2	5 – 10	SUAVE	1,00
3	10 – 20	MEDIA	0,85
4	20 – 35	FUERTE	0,80
5	35 – 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 – 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	0,85
EN DESARROLLO	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,85
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	Muy Alta	1,20
2	Alta	1,00
3	Moderada	0,95
4	Regular	0,80
5	Baja	0,70
6	Muy Baja	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
Con Título	1,00
Sin título	0,95
Sin información	1,00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Normal	1,00	técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente.
Demérito	0,50	

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN RURAL

Art. 26.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS. - Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 6 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m²).

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m²).



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. El valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

IPC = Índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2021 Nacional): 106,26

IPC final (septiembre 2023 Nacional): 112,39



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÓDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL - BÁSICO	0,10
2	ECONÓMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	DE PRIMERA	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,79	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,13	83,47
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con tratamiento periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – caña	12,06	12,61	13,16	13,71



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

	revestida				
8	Caña	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Loza de hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0,19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0,35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0,46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada en la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,000

TABLA DE FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

TABLA DE FACTORES DE USO

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS														
	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2	
Establo ganado mayor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85					46.75	
Establo ganado medio o menor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85					46.75	
Sala de ordeño	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85					46.75	
Galpón avícola	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85					46.75	
Piscinas (camarón/piscícola)	11.08													



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 04-DICIEMBRE-2023
ADMINISTRACIÓN 2023-2027**

ola)														
Estanque o reservorio	20.11								20.11					
Invernaderos									6.11	7.63	5.50	4.58	3.50	
Tendales	29.43													

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCIÓN 1

DEFINICIONES GENERALES

Art. 27.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Mejía.

Art. 28.- HECHO GENERADOR. - El hecho generador del impuesto predial es la existencia de predios urbanos y rurales ubicados dentro del cantón Mejía y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Art. 29.- SUJETO ACTIVO. - De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Geomática, Avalúos y Catastros.

Art. 30.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseedores, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

**SECCIÓN 2
VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL**

Art. 31.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Mejía y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - De acuerdo a lo previsto en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

urbano que estará vigente durante el bienio 2024 – 2025, se aplicará las siguientes bandas impositivas:

Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base el uno coma diez y seis por mil (1,16 x 1000) del avalúo real.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), para el bienio 2024-2025 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se considerarán la siguiente tarifa:

Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base del cero coma noventa y seis por mil (0,96 x 1000) del avalúo real.

Art. 34.- VALOR IMPONIBLE PARA VARIOS PREDIOS DEL MISMO PROPIETARIO O POSEEDOR. - Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Mejía, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 35.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO O COPROPIEDAD.
- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera y la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones 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.

ART. 36.- BASE IMPONIBLE AL IMPUESTO PREDIAL URBANO EN ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE CUENTAN CON



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 04-DICIEMBRE-2023
ADMINISTRACIÓN 2023-2027**

ORDENANZAS DE REGULACIÓN.- Acorde a lo previsto en el Art. 715 del Código Civil se aplicará la siguiente fórmula:

$$Bar = \left[\frac{Vt}{Np} \right]$$

Donde:

Bar = Base imponible asentamientos de hecho regularizados

Vt = Valor o avalúo del terreno

Np = Número de predios regularizados en ordenanza.

ART. 37.- BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO EN ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE NO CUENTAN CON ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN PERO QUE ESTÉN EN PROCESO DE RECONOCIMIENTO Y APROBACIÓN.- Acorde a lo previsto en el Art. 715 del Código Civil se aplicará la siguiente fórmula:

$$Banr = \left[\frac{Vt}{Ns} \right]$$

Donde:

Banr = Base imponible asentamientos de hecho no regularizados en proceso de reconocimiento

Vt = Valor o avalúo del terreno

Ns = Número total de socios (máximo un socio por lote proyectado).

SECCIÓN 3

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 38.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 39.- TASA POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO CARTOGRÁFICO. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 40.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Art. 41.- TASA DE SEGURIDAD.- El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto.

Art. 42.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE PREDIOS NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS URBANAS. - Los propietarios de predios no edificados y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas urbanas, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 43.- OTROS IMPUESTOS. - Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO V

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 44.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

- a) Los predios urbanos cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios rurales cuyo valor no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República del Ecuador;
- d) 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;
- e) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- g) Los terrenos rurales que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el Art. 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal 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.

j) 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 estas 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, etcétera.; de acuerdo a la Ley.

Art. 45.- 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, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono 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,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

c) Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 46.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección Financiera.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Art. 47.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigida a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios el siguiente ejercicio económico.

Art. 48.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b) Cuando el valor de la propiedad rural sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 49.- VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO. - Se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD. 84.388,5. Acorde lo establecido en el Art. 3.- ACUERDO MINISTERIAL 025-19 del Ministerio de Desarrollo y Vivienda.

Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2024-2025, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica.

$$Bvi = (Vt + Ve) * Fr$$

Donde:

Bvi = Base imponible viviendas de interés social e interés público

Vt = Valor o avalúo del terreno

Ve = Valor o avalúo de edificaciones

Fr = Factor de reducción

Factor de Reducción (FR) en consideración a la situación socioeconómica está determinado por la situación socioeconómica del poseionario, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 literal h) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Adicionalmente se considerará si el poseionario pertenece o no a un grupo de atención prioritaria de acuerdo con la siguiente tabla.

GRUPO	FACTOR SOCIOECONOMICA	CONDICION
No pertenece a ningún grupo de atención prioritaria	1	
Registro social con rango de extrema Pobreza	0.5	
Registro social con rango de Pobreza	0.5	
Discapacidad	0.5	
Adulto mayor	0.5	
Enfermedades catastróficas	0.5	

Fuente: MIDUVI-SUGSC-DC

Art. 50.- CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE REDUCCIÓN (FR) EN LA FÓRMULA PARA CÁLCULO DEL VALOR DE LA TIERRA. - La aplicación del factor de reducción, de acuerdo a los parámetros socioeconómicos, se realizará si el poseionario, su núcleo familiar inmediato esto es hasta primer grado de consanguinidad descendente, cumple con al menos uno de los siguientes criterios de selección:

1. Forma parte del Sistema de Información del Registro Social (SIIRS) del Ministerio de Inclusión Económica y Social.
2. Es una persona adulta mayor.
3. Es una persona con discapacidad.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

4. Presenta enfermedades catastróficas o de alta complejidad

ART. 51.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE REDUCCIÓN (FR) DEL VALOR DE LA TIERRA. - Para la aplicación del Factor de Reducción (FR) en el valor de la tierra, se verificará el cumplimiento de los siguientes criterios de elegibilidad:

- Posesionario que se encuentre en el registro social: Con una situación de criticidad socioeconómica, menor o igual a 59,54804 puntos esto es pobreza, y extrema pobreza.

- Personas adultas mayores: Será necesario únicamente la presentación de su cédula de ciudadanía en el trámite inicial.

- Personas con discapacidad: Posesionario con discapacidad física con un porcentaje del cincuenta por ciento o más (50%), tener una discapacidad intelectual o psicosocial (mental y psicológica) con porcentaje de cincuenta por ciento o más (50%) de discapacidad, conforme a instrumento de calificación de discapacidad vigente emitido por la Autoridad Sanitaria Nacional.

- Personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas: Justificará mediante la presentación de certificado médico que identifique la enfermedad catastrófica o rara, debidamente comprobada por el Sistema Nacional de Salud Pública.

Art. 52.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales,

CAPÍTULO VI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 53.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación del avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 54.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la directora/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario.

Art. 55.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el/la Jefe/a del Departamento de Rentas comunicará al Director/a Financiero/a, y éste a su vez de inmediato al Tesorero/a 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 estar igualmente firmado por el/la Director/a Financiero/a y el/la Jefe/a de Rentas.

Art. 56.- 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 en 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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 entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 57.- PAGO DEL IMPUESTO. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 1 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 1 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 58.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 59.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 60.- 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 61.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: 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. 62.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 340 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 63.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Hasta ahí la lectura del articulado, señor alcalde, señores concejales.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Muchas gracias señorita secretaria, señoritas y señores concejales. El articulado está en consideración. **Msc. María Fernanda Cornejo Loayza, manifiesta:** Señor alcalde, buenas tardes, buenas tardes a la ciudadanía del cantón Mejía. Buenas tardes al señor procurador, señora secretaria, señora prosecretaria, compañera Vicealcaldesa, compañera Concejal, compañeros Concejales, señores directores, y personal de la prensa, bueno, al no existir alguna observación a los articulados, señor alcalde, y ya como hemos nosotros leído esta ordenanza previamente, mociono que se apruebe el articulado en segundo debate de la Ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, que regirá para el bienio 2024-2025. Hasta ahí mi moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita concejal, hay una moción presentada, hay apoyo a la misma. VOTO DE APOYO: SR. Jorge Carpio, Msc. Wilson Castillo, Ing. Vicente Ludeña, Msc. Raúl Pérez, Arq. Mayra Tasipanta.) Habiendo apoyo a la misma señorita secretaria, tenga la bondad de llevar a votación. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita concejal María Fernanda Cornejo, por favor levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por la concejala María Fernanda Cornejo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria, tenga la bondad, sírvase a dar lectura a las disposiciones transitorias.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta: Disposiciones

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

SEGUNDA. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

TERCERA. - NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - Los notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, los formularios de actualizaciones catastrales con el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

CUARTA. - SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2024-2025.

Hasta ahí la lectura de las disposiciones generales, derogatoria y disposición final, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria señoritas y señores concejales, está en consideración la ordenanza. **Concejal, Ing. Vicente Ludeña, manifiesta:** Señor alcalde pido la palabra. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Tenga la bondad señor concejal Vicente Ludeña. **Concejal, Ing. Vicente Ludeña, manifiesta:** Quiero saludar a la ciudadanía de nuestro querido cantón Mejía. Señor alcalde un cordial saludo, señorita



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Vicealcaldesa, compañeros concejales, compañeras concejalas, señor doctor, Prosecretaria, señorita secretaria. También a los medios de comunicación, que por lo cual se transmite esta sesión extraordinaria. Señor alcalde, una vez de que se ha dado lectura a las disposiciones generales, la transitorias y única quiero elevar a moción. El aprobar en el segundo debate las cuatro disposiciones generales. Así mismo, la disposición de derogatoria única, la disposición final única que se ha dado ya lectura en este tiempo. Aprobarla en segundo debate la valoración, de la de la ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales, y determinación administrativa y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, que registrarán el bienio 2024 2025. Hasta ahí la moción señor alcalde. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias, señor concejal Vicente Ludeña, Señorita, señores concejales, hay una moción presentada, hay apoyo a la misma. VOTO DE APOYO: (Sr. Carpio. Msc. María Fernanda Cornejo, Arq. Mayra Tasipanta, Msc. Raúl Pérez). Habiendo apoyo a la misma señorita secretaria, tenga la bondad de llevar a votación. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, quien esté a favor de la moción presentada por el concejal Vicente Ludeña, por favor Levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por el concejal Vicente Ludeña. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita secretaria tenga la bondad siguiente punto del orden del día. Tenga la bondad señorita, concejal. **Concejal, Arq. Mayra, Tasipanta, manifiesta:** Gracias señor alcalde muchas gracias yo si quisiera agradecer a los compañeros concejales que pudimos asistir a la sesión de la comisión de planificación y presupuestos, los compañeros que estuvieron presentes los días que tratamos de esta ordenanza después del primer debate, también tuvimos una nueva sesión con los compañeros concejales y pues absorbimos algunas de las consultas. Quisiera mencionar también a la ciudadanía que se sienta. Segura es una ordenanza que nosotros como gobiernos municipales nos obligan en sí hacerlo cada 2 años. Es una obligación de nosotros como Concejos Municipales y pues. Creo que era es muy necesario poder nosotros poder aprobar y poder mandar al registro oficial para el bienio 2024 2025. También consultamos a la señora directora que si hubiera algún cambio en el pugs porque eso han estado consultando muchas personas nos han estado diciendo, y si hay algún cambio en el post va a haber alguna, puede haber alguna reforma, nos había mencionado que sí la podemos hacer, entonces de eso creo que la ciudadanía no debe preocuparse, es muy mínimo el impuesto que se está alzando muy, muy, muy, mínimo, entonces, más bien se ha rebajado y eso sí, comunicar a la ciudadanía. Nosotros tuvimos más de 600 hectáreas que se rebajaron de suelo urbano a suelo rural en la anterior administración, una yo creo que una completa falta de consideración, sobre todo a los dueños de estos predios, pero la ordenanza ya se aprobó, entonces creo que por eso tampoco es que



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 057



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

tenemos mayores. Contribuciones ahora en este bienio 2024 2025 nada más de eso, señor alcalde, y pues he mocionar que se apruebe en segundo debate la ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Mejía, que registrá en el bienio 2024 2025. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita concejal Mayra Tasipanta. Hay una moción presentada y apoyo a la misma. Habiendo apoyo a la misma señorita secretaria, tenga la bondad de elevar la votación. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita concejal Mayra Tasipanta. Por favor Levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por la señorita concejal Mayra Tasipanta. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita secretaria el siguiente punto del orden del día.

2.PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE “ORDENANZA SUSTITUTIVA DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA” EN BASE AL INFORME NO. 006-CPP-2023-I, DE 01 DE DICIEMBRE DE 2023, SUSCRITO POR LAS COMISIONES DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO Y LEGISLACIÓN

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria, tenga la bondad, señor concejal de Jorge Carpio. **Concejal, Sr. Jorge Carpio, manifiesta:** Gracias señor alcalde. Primeramente muy buenas tardes a la comunidad Mejiense que nos mira a través de los medios de comunicación. Un saludo a la señorita directora, a funcionarios de Geomática. Acá los compañeros Concejales, señorita Vicealcaldesa, señorita Compañeras, Concejales. Señorita Prosecretaria. Señor Procurador Síndico, señorita Secretaria General. Señor alcalde, muy buenas tardes, sí, luego de haber tenido la oportunidad de asistir a la comisión respectiva para el análisis de esta proyecto de ordenanza y haber planteado algunas observaciones. Me permito elevar a moción lo siguiente. Artículo uno que se apruebe en primer debate el proyecto de ordenanza sustitutiva de tasas por servicios técnicos y administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía. Artículo dos se remita a la Comisión de Planificación y Presupuesto y Legislación. Para su análisis en el caso de haber. Observaciones de parte de los compañeros y posterior se remita al pleno del Concejo para la aprobación en segundo debate. Hasta ahí la moción, señor alcalde. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señores concejal Jorge Carpio, hay una moción presentada, tenga la bondad señorita Mayra Tasipanta. **Concejal, Arq. Mayra, Tasipanta, manifiesta:** Sí, señor alcalde, muchas gracias. Sí quisiera dar a conocer a la ciudadanía sobre esta



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ordenanza que se ha venido trabajando, sobre todo para absolver algunas inquietudes algunos problemas que hemos tenido en varias administraciones anteriores. Hemos trabajado desde la comisión de planificación y presupuesto y también en la última reunión que tuvimos con la comisión de legislación enviada desde procuraduría, es importante señalar a la ciudadanía porque nos ha estado consultando qué pasa con algunas algunos procesos que no han podido salir, comentarles que esta ordenanza desde el 2006 no ha habido modificación en anteriores administraciones. Que han pasado tres o cuatro de las que pasaron, no se dio estos cambios. Que hoy nosotros como concejales estamos dando cumplimiento, incluso recuerdo que la anterior administración se quiso cambiar algo sobre el tema de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y no se pudo concluir. Creo que es importante como mencionar el compañero poder, nosotros aprobada en primer debate y hemos cumplido enviando el informe de la comisión de planificación y presupuesto, suscrito también por la comisión de legislación y, sobre todo, absorbiendo todas las consultas y los pedidos que se ha hecho de parte de las direcciones como Movilidad, la dirección Administrativa, la dirección de Planificación Territorial, sobre todo de los procesos que no se han podido salir. Creo que esta esta ordenanza dando cumplimiento a lo que menciona el artículo 49 de la ordenanza, que nos ayuda al Concejo Municipal, justamente en el literal b, donde con su autorización señor alcalde, nosotros como Consejo podemos remitir estas ordenanzas. También ha antes de que se apruebe, pues agradecer también a los compañeros concejales que han podido estar presentes. Creo que estamos, hemos estado la mayoría de concejales, estuvo usted presente también señor alcalde, creo que esto es muy importante, poder reconocer que a pesar de que nosotros como legislación estamos trabajando, pueda usted estar presente y pueda saber, que estas ordenanzas son importantes para que nosotros podamos seguir avanzando, eso nada. Más también hacer a la A los compañeros de la dirección de la comisión de legislación, pues ha sido una ordenanza que creo que hemos trabajado ya algún tiempo, unas tres o cuatro meses, y que hoy podemos estar aprobado en primer debate. Eso nada más y apoyo a la moción del compañero Jorge Carpio. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita concejal Mayra Tasipanta, existiendo una moción, igual existiendo el apoyo a la moción señorita secretaria, tenga la bondad de llevar a votación. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales señoritas concejales, quien esté a favor de la moción presentada por el señor concejal Jorge Carpio, por favor levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por el concejal Jorge Carpio. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Gracias señorita secretaria, tenga la bondad el siguiente punto del orden del día.



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

3. ANÁLISIS Y APROBACIÓN, EN SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MEJÍA

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita, secretaria señorita y señores concejales del punto del orden está en consideración, tenga la bondad señorita concejal Mayra Tasipanta **Concejala, Arq. Mayra, Tasipanta, manifiesta:** Sí, señor alcalde, creo que esta reunión es bastante representativa, sobre todo porque la comisión de planificación y presupuesto ha comenzado a trabajar de acuerdo a sus atribuciones y lo que nos designa la ordenanza también y sobre todo en cumplimiento para que la ciudadanía conozca que como Concejo nosotros estamos cumpliendo con nuestro deber y con nuestro trabajo esa sí, señor alcalde, haber tenido ya el primer debate y con las observaciones presentadas también con los compañeros concejales, eh quisiera poder enviar la moción para el Segundo debate de la aprobación del presupuesto del ejercicio fiscal 2024 es así, señor alcalde, que me permito mocionar. Lo siguiente. Aprobar en segundo debate el presupuesto para el ejercicio fiscal 2024, mismo que se encuentra conformado de la siguiente manera, señor alcalde, ingresos es importante que sobre todo, que la ciudadanía conozca ingresos corrientes 1.0. De 12'387.199.40 con el 29.87% 1.1 los impuestos 4'042.158.06 con el 9.75%. 1.3 tasas y contribuciones 4'145.951.91 con el 10%, 1.4 venta de bienes y servicios. 250.785.96 que representa el 0.60%. El 1.7 renta de inversiones y multas 864.889.10 con el 2.09%, 1.8 transferencias corrientes del sector público, 3'078.263.63, que representa el 7.42%, otros ingresos, 1.9 con 5150.73, que representa el 0.01%. Dos ingreso de capital, transferencias de capital e inversión del sector público, 7'770.683.41 con el 18.74%, ingresos de financiamiento, saldo en caja y bancos 3.7 con 8'637.739.88 que representa el 20.83%. De cuentas por cobrar 3.8 12'675.719.82 que representa el 30.57%, es decir, el total de ingresos del Gobierno Autónomo Descentralizado, para el año del ejercicio fiscal 2024 será de 41'471.342.50, que representa el 100%. En los gastos: Gastos corrientes 5.0, que representa 10'753.558.40 con el 25.93%. 5.1. El personal 7'421.469.29. que representa el 17.90%. Prestación de la Seguridad Social 5.2 con 25.000, que representa el 0.06%, 5.3 bienes y servicios de consumo, 2'199.244.25, 5.3%. 5.7 otros gastos corrientes, 198.400, que representa el 0.48% por 105.8 transferencias y donaciones corrientes 268.000, que representa el 0.65% en gastos de inversión, 7.1 personal 1'474.568.51 que representa el 3.56 por 7.3 bienes y servicios de consumo, 2'480.094.55, que representa el 5.98%. 7.5 Obras Públicas, 3'604.968.72, que representa el 8.69%. Otros ingresos de inversión 7.72. 2.694, que representa el 0.01%. Transferencias de inversión 7.8, 1'150.000 que representa 2.77%. Gastos de capital, 8.4 activos de larga duración 1'464.912.78, que representa el 3.53%, 8.8



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 057



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

transferencias y donaciones de capital 1'297.717.44. Que representa el 3.13%. Aplicación de financiamiento 9.0 9.6. Amortización de la deuda pública, 1'200.000. Y, los que representa el 2.89%, 9.7 pasivo circulante 18'042.828.11% que representa el 43.51%. Dando total de gastos, lo mismo que total de ingresos que son 41'471. 342.51 que representa el 100%. Es decir, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en el ejercicio del año fiscal 2024, ejecutar un presupuesto de 41'471.342 señor alcalde, es importante mencionar que hay un incremento de 3'000.000 desde el 2023 para el 2024. Y esperamos. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:** Señorita concejal quisiera que le diga a los ciudadanos desde qué fecha, **Concejal, Arq. Mayra, Tasipanta, manifiesta:** Sí, eh, nosotros en el 2000, justamente cuando ingresamos en esta nueva administración, ha habido algunos ingresos, sobre todo porque es importante mencionar que se ha estado cobrando el tema del BEDE. El BEDE, no nos había ahí, no había ingresado ese dinero y el BEDE nos ha estado ingresando y es incluso que todavía nos faltan los últimos dos meses del 2000. 23 pero este mismo Consejo, probamos un gasto de inversión de 3'900.000 dólares para el año 2024. Es así que tendríamos un ingreso, tenemos una diferencia aproximadamente de 3'800.000 del 2023 que se aprobó en el 2022 para el 2024 es importante, a pesar de que no tenemos el 1'000.000 de ingreso todavía del Estado, el BEDE ha estado y se ha podido ingresar lo que no, lo que todavía nos faltaba. También es importante mencionar que tenemos ahí un pro, un proceso de 2'000.000 que ingresa del BEDE para que nosotros podamos tener inversión en obra pública. Es así, señor alcalde, que. En el trabajo que hemos tenido con todas las direcciones y también hemos ya conocido los presupuestos de las instituciones adscritas, como es de la EPAA, como es Acción Social COPRODEM, conocimos de la Junta Cantonal de Protección de Derechos y también conocimos de todas las direcciones y como les había mencionado el primer debate y gracias a los compañeros concejales que. Pudieron asistir a casi todas las reuniones. Hemos podido revisar punto por punto. En este 2024 también hemos mencionado y hemos dado algunas inquietudes que las direcciones puedan ejecutar este presupuesto y que no tengamos el arrastre que hemos tenido en las anteriores años y hemos también solicitado que las direcciones como mencionan algunas ordenanzas. Nosotros cada cuatrimestre podamos ver cuál es la ejecución de la obra. De el año 2024. Hasta ahí, señor alcalde, y también mencionarles que dando cumplimiento a lo que menciona la ley legal vigente, nosotros conocimos los presupuestos participativos que la ciudadanía esté atenta a la ejecución de esas obras, estamos tratando en la comisión de legislación, en la ordenanza de infraestructura, sobre todo que nos hace mucha falta y que nosotros podemos ejecutar estos presupuestos participativos para el 2024. Es así que a pesar de que a pesar de que a nivel nacional hemos tenido una regresión de los ingresos como Gobierno Autónomo Descentralizado, hemos podido ser sostenible sustentables y, sobre todo, se han podido pagar incluso a tiempo todos los



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
NÚMERO 057**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 04-DICIEMBRE-2023

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

fondos de este 2023 y 2024 tenemos presupuestado todo el proceso de obras y como presidenta y miembros de la comisión de planificación y presupuesto vamos a estar atentos y a lo que nos designa también las ordenanzas de poder en estar atentos a la ejecución, sobre todo de la obra. Hasta ahí, señor alcalde, la moción presentada.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta: Gracias señorita concejala Mayra Tasipanta, hay una moción presentada, hay apoyo a la misa. (Msc. Wilson Castillo, Msc. Raúl Perez, Msc. María Fernanda Corjeno, Ing, Vicente Ludeña). Habiendo apoyo a la misma señorita secretaria, tenga la bondad de llevar a votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, quién esté a favor de la moción presentada por la concejala Mayra Tasipanta, por favor levante la mano. Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por la concejala Mayra Tasipanta. **Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde, manifiesta:**

Gracias señorita secretaria tenga la bondad siguiente punto del orden del día. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Señor alcalde, no existen más puntos para la sesión extraordinaria convocada el día de hoy. **Abg. Katerine Baquero Aldaz, Secretaria General, manifiesta:** Gracias señorita secretaria siendo las trece horas de la tarde con diecisiete minutos doy por clausurado esta reunión, muchísimas gracias a todos ustedes.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
**ALCALDE DEL GOBIERNO
A.D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA**

Abg. Katerine Baquero Aldaz
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
MEJÍA.**

RAZÓN DE APROBACIÓN DEL ACTA. - La presente acta fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en sesión ordinaria del catorce de diciembre de 2023.-CERTIFICO.

Abg. Katerine Baquero Aldaz
**SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA.**