



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*En la ciudad de Machachi, cabecera del cantón Mejía, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, hoy **lunes dos de diciembre del dos mil diecinueve, a las dieciseis horas y quince minutos**, se instala la **SESIÓN EXTRAORDINARIA**, presidida por el señor abogado Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; con la asistencia de la señorita Concejala y señores Concejales: Arq. Mayra Tasipanta Caiza, Lic. Vicente Ayala Barreno, Sr. Jorge Alberto Carpio, Eco. Andrés Guarderas Castro, Mgs. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, Dr. David López Robles, Dr. Henry Monga Aguilar.- Además asisten: Dr. Ramiro Mayorga, Procurador Síndico Municipal; el PHD Dr. Pablo Chang Ibarra, Secretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía; el Ab. Hernán Acevedo Valarezo, Prosecretario del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, Directores Municipales, medios de comunicación, ciudadanía en general.*

**ORDEN DEL DÍA**

- 1. Primer 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 regirán en el Bienio 2020-2021”, con fundamento en el Informe No. 017-CPPCM-2019 de 29 de noviembre de 2019, realizado por la Comisión de Planificación y Presupuesto.*

***Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Buenas tardes con todos, señores Concejales, señorita Concejala, gracias por la presencia. Señor Secretario, procedamos a constatar el quórum reglamentario para proceder a instalar la sesión extraordinaria.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: Buenas tardes señor Alcalde, señorita, señores Concejales, señores Directores; señor Alcalde se encuentra el quorum legalmente establecido para iniciar la sesión extraordinaria del día de hoy.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Existiendo el quórum reglamentario, por favor proceda a leer la convocatoria y el respectivo orden del día.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: **Convocatoria:** Por disposición del señor Alcalde y de conformidad al artículo 60 literal c) y 319 del COOTAD, convoca a la señorita y señores Concejales, a la sesión extraordinaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, a realizarse el día lunes 2 de diciembre del 2019, a las 16 horas en el salón de sesiones del Palacio Municipal, a fin de tratar el siguiente orden del día, el único punto del orden del día es el siguiente: “Primer 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 regirán en el Bienio 2020-2021”, con fundamento en el Informe No. 017-CPPCM-2019 de 29 de noviembre de 2019, realizado por la Comisión de Planificación*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

y Presupuesto”, hasta aquí el orden del día señor Alcalde.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Muchas gracias, como es sesión extraordinaria, procederemos directo al punto, sin poner en consideración, por favor, señor Secretario proceda a la lectura del punto pertinente:

**PRIMER 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 REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021”, CON FUNDAMENTO EN EL INFORME NO. 017-CPPCM-2019 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019, REALIZADO POR LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.-**

**Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Muchas gracias en consideración el punto del orden del día señores concejales, señorita concejales tiene la palabra señor concejal Andrés Guarderas.- **Eco. Andrés Guarderas Castro, concejal**, manifiesta: Señor procurador, señor secretario, prosecretario, señor vicealcalde, señorita concejala, compañeros concejales, señores directores, si me permiten voy a dar lectura, a informar en relación al informe de la comisión de planificación y presupuesto, sobre la ordenanza de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación administración y recaudación de impuestos prediales del Gobierno Autónomo Municipal del cantón Mejía que regirá en el bienio 2020-2021. Como **antecedentes**: Mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2019-0706-M de fecha 15 de octubre de 2019, suscrito por la Dra. Cristina Silva, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, adjunta el Borrador 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 EN EL BIENIO 2020-2021”. Mediante sumilla inserta por parte del señor Alcalde Abg. Roberto Hidalgo en el Memorando Nro. GADMCM-DGC-2019-0706-M de fecha 15 de octubre de 2019, recibida en Procuraduría Síndica con fecha 22 de octubre de 2019, solicita: “Revisar e informar en dos días urgente el Borrador 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 en el Bienio 2020-2021”. Mediante Memorando Nro. 0381-PS-2019, de fecha 24 de octubre de 2019, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga, Procurador Síndico; se pone en conocimiento las OBSERVACIONES REALIZADAS a los articulados 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 en el



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

Bienio 2020-2021; a fin de que se realicen las modificaciones pertinentes conforme las recomendaciones constantes dentro del informe anteriormente citado. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DGC-2019-0790-M de fecha 18 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Cristina Silva, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, remite el Borrador 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 REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021”. Mediante sumilla inserta por parte del señor Alcalde, Abg. Roberto Hidalgo en el Memorando Nro. GADMCM-DGC-2019-0790-M de fecha 18 de noviembre de 2019, recibido en Procuraduría Síndica con fecha 21 de noviembre de 2019, solicitando lo siguiente: “Sindicatura por favor proceder a revisar e informar”. Mediante Memorando Nro. 0435-PS-2019, de fecha 22 de noviembre de 2019, suscrito por el Dr. Ramiro Mayorga, Procurador Síndico; entre las recomendaciones realizadas manifiesta lo siguiente: “Por encontrarse dentro del plazo límite a fin de debatir y aprobar, conforme el debido proceso establecido, el presente borrador 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 2020-2021; se recomienda poner en conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuesto a fin de que someta el análisis correspondiente”. Mediante Memorando Nro. 2019-258-SCGADMCM-MI, de fecha 25 de noviembre de 2019, suscrito por el PHD. Dr. Pablo Chang Ibarra, Secretario General adjunta el “Memorando Nro. 0435-PS-2019 del 22 de noviembre de 2019, con sumilla inserta del señor Alcalde, Abg. Roberto Hidalgo que dice lo siguiente: Favor proceder a remitir a la Comisión de Planificación y Presupuesto”.

**BASE LEGAL: CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:** 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...”; Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; 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”; **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:** Art. 7.- establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”; Art. 55.- “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley. Literal I.- Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”; Art. 57.- 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Art. 139.- determina que “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. (...); Art. 186.- 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.”; Art. 491.- establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural; Art. 492.- establece que: “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”; Art. 494.- respecto de la Actualización del Catastro, señala: “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”; Art. 495.- 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*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”; Art. 497.- señala: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”; Art. 504.- Banda Impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. Art. 517.- Banda Impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano. **CÓDIGO TRIBUTARIO:** Art. 68.- establece que: “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. Es decir faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria. Art. 87.- menciona que: “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. Art. 150.- establece los requisitos que deben reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente. **ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:** Mediante **MEMORANDO Nro. 043-CPPCM-2019**, de fecha 27 de noviembre de 2019 se convocó a **SESIÓN EXTRAORDINARIA de la COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO:** En la ciudad de Machachi se instala la sesión extraordinaria el día viernes 29 de noviembre de 2019, se registra la asistencia de los Señores Concejales: Eco. Andrés Guarderas, Mg. Gonzalo Hinojosa, Dr. Henry Monga, miembros de la Comisión de Planificación y Presupuesto, además asisten la Dra. Cristina Silva, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, Ing. Estefany Pillajo, Ing. Marco Silva, funcionarios de la Dirección, el Ab. Diego Muela representante de Procuraduría Síndica del GAD. Municipal del Cantón Mejía y el PHD. Dr. Pablo Chang Ibarra, Secretario General. Como punto número dos se realizó el “Análisis y Resolución del Borrador 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”. Los integrantes de la Comisión realizan las siguientes observaciones: 1) De los



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

considerandos del Borrador 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”, suprimiendo algunos artículos y simplificando otros que no tienen mayor incidencia; 2) En los artículos 34, 35, 36 referentes a los tributos adicionales sobre el impuesto predial hagan referencia a las respectivas ordenanzas, por cuanto las tasas establecidas en dichos artículos pueden ser modificadas en cualquier momento en las ordenanzas correspondientes; 3) La redacción del artículo 51 referente a procedimiento coactivo y sancionatorio y se encarga al Abg. Diego Muela la redacción final de este artículo; 4) En el artículo 29, determinación del impuesto predial urbano se establece como tarifa base el (1,15 x 1000) del avalúo real de la propiedad urbana; 5) En el artículo 30, determinación del impuesto predial rural se establece como tarifa base el (0,95 x 1000) del avalúo real de la propiedad rural. 6) La aplicación de estas tarifas generará un incremento por año en la recaudación de impuestos de aproximadamente \$ 108 000 en el impuesto predial urbano y \$ 106 000 en el impuesto predial rural. 7) Se informa que en relación a las franjas establecidas por el COOTAD en los artículos 504 y 517 las tarifas bases fijadas en esta ordenanza se encuentran en un nivel medio-bajo.

**CONCLUSIONES:** La Comisión de Planificación y Presupuesto en cumplimiento a los artículos 494 y 495 que determinan la facultad tributaria que tiene el GAD Municipal concluye la urgencia de poner en consideración del Concejo Municipal 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 2020-2021**. Por lo que la Comisión de Planificación y Presupuesto de manera unánime **RESOLVIÓ** emitir **INFORME FAVORABLE** al tratamiento en primer 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 REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021**.

**RECOMENDACIONES:** Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusiones expuestas las Comisión de Planificación y Presupuesto recomienda al Concejo Municipal: 1) Aprobar en Primer 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 REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021**. 2) Recomendar que las Direcciones de Geomática, Avalúos y Catastros, Dirección Financiera y Dirección de Comunicación realicen lo siguiente: 2.1) Elaborar un comunicado visual con ejemplos de predios urbanos y rurales de diferentes avalúos a



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*fin de que se socialice con los contribuyentes los valores que se incrementaran a partir del 2020 comparativamente con los impuestos actuales. De igual manera deberá informarse la tarifa base que se aplica en relación al rango establecido en el COOTAD.*

*2.2) Realizar campañas para que la ciudadanía aprovechen la escala de descuentos porcentuales que se hacen desde el mes de enero hasta el mes de junio, con respecto al pago del impuesto predial. Atentamente: Comisión de Planificación y Presupuesto, firmamos mi persona como presidente, magíster Gonzalo Hinojosa vicepresidente y doctor Henry Monga vocal, hasta ahí el informe en relación al borrador de la ordenanza propuesta.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: ¿Elevaría a moción señor Concejal? **Eco. Andrés Guarderas Castro, concejal**, manifiesta: Como es tratamiento para primer debate, no se si procedemos con la lectura.- **Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Procedemos entonces con la lectura de la ordenanza, nos detenemos en los considerandos y de la misma forma, iremos haciendo con cada uno de los cuerpos de la misma. Señor Secretario proceda con la lectura.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: **CONSIDERANDO: Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) consagra 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”; **Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; **Que**, el Art. 270 de la Constitución consagra 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. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”; **Que**, el artículo 55 del COOTAD establece que “los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley. Literal I.- Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”; **Que**, el artículo 57 del COOTAD, literal a, b; disponen 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”; **Que**, el artículo 139 del COOTAD determina que: “La formación y administración de los catastros*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales [...]”; **Que**, el Art. 186 del COOTAD establece 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 COOTAD establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal a: “a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural”; **Que**, el Art. 492 del COOTAD establece que: “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 mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto a la Actualización del Catastro, señala: “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**, sobre el avalúo de los predios el Art. 495 del 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...”. Esta misma disposición legal contiene los elementos que obligatoriamente se deben considerar para determinar el valor de la propiedad; **Que**, el Art. 497 del citado Código señala: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”; **Que**, el artículo 504 del COOTAD establece sobre la banda impositiva en los predios urbanos que: “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”. Así mismo respecto a la banda impositiva en los predios rurales, en el Art. 517 del COOTAD establece que: “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni*





**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”; **Que**, el artículo 68 del Código Tributario establece que: “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”, es decir, faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria; **Que**, el artículo 87 del mismo cuerpo legal menciona que: “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”; **Que**, el artículo 88 ibídem establece: “La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto”; **Que**, el artículo 150 ibídem establece los requisitos que deberían reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente; **Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural. Hasta aquí los considerandos señor Alcalde.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: En consideración los considerandos señores Concejales y señorita Concejala. Tiene la palabra señor concejal Henry Monga.- **Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal**, manifiesta: Señor Alcalde, únicamente en el considerando final, si me gustaría que la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, nos explique si el cálculo de los impuestos prediales urbanos y rurales, tiene algún número de memo, informe o lo que sea, ¿Para citarlo respecto a los considerandos? En la parte final señala que “el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural”, si esta elaboración de los “planos de valoración del suelo, de los predios urbanos y rurales y los cuadros”, ¿Tienen algún número de informe, memo, alguna cuestión?.- **Dra. Cristina Silva, directora de geomática, avalúos y catastros**,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

manifiesta: Señor Alcalde, señor Vicealcalde, señor Secretario, señor Procurador Síndico, señor Prosecretario, compañeros Directores, compañeros funcionarios, bueno, en relación a lo que usted nos pregunta, es lo siguiente: La ordenanza establece el cálculo que se hace, de acuerdo a la valoración de los predios, entonces una vez de acuerdo al cálculo de la valoración de los predios, se toma en cuenta el porcentaje para hacer la derivación. No existe número de memo porque se encuentra dentro de los anexos que se encuentran a la ordenanza.- **Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal**, manifiesta: O sea que en reunión mantenida con la Comisión de Planificación y presupuestos en los días tales, se estableció el análisis respectivo, los planes de valoración, para darle certeza de que se elaboró eso.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Con esa sugerencia, ¿Nos pueden ayudar con la moción en esta parte?.- **Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal**, manifiesta: Que de conformidad con los considerandos que se encuentran debidamente sustentados, mociono que: “Se aprueben 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 Municipal del Cantón Mejía que Regirá en el Bienio 2020-2021”.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Existe una moción presentada por el concejal Henry Monga ¿Existe apoyo a la misma? [APOYAN. - Concejales: Lic. Vicente Ayala Barreno; Eco. Andrés Guarderas Castro; Mgs. Gonzalo Hinojosa Rodríguez; Dr. David López Robles]. Existiendo apoyo a la moción presentada por el concejal Henry Monga, por favor, proceda a dar lectura y procedemos con votación ordinaria.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: Moción hecha por el concejal Henry Monga es la siguiente: “Que de conformidad con los considerandos ya leídos se apruebe primer 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 Regirá en el Bienio 2020-2021”; señorita y señores Concejales, procedemos con votación ordinaria, quienes estén a favor alcen la mano. **VOTACIÓN:** A favor votan los señores concejales y señorita concejala: Lic. Vicente Ayala Barreno, Sr. Jorge Alberto Carpio, Eco. Andrés Guarderas Castro, Mg. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, Dr. David López Robles, Dr. Henry Monga Aguilar, Arq. Mayra Tasipanta Caiza; y, Abg. Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía. Total de la votación ocho votos a favor. – **RESOLUCIÓN.** - Por unanimidad el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, resuelve: “De conformidad con los considerandos ya leídos aprobar en primer 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 Municipal del Cantón Mejía que Regirá en el Bienio 2020-2021”.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: Señor Secretario,



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

continuamos con la lectura de la ordenanza, respectiva.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: **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 del cantón Mejía; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2020-2021, determinados de conformidad con la ley. **Art. 2.- Principios.** - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2020-2021, 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 valorar, 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 COOTAD. **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 geo referenciada 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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, etc.), 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 Geoinformática (CONAGE). **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. **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 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. **Zona 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**



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*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.- Codificación catastral. - La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera: los seis primeros dígitos se definen con base al estándar de la Comunidad Andina en lo que tiene que ver con la nomenclatura de las unidades territoriales estadísticas o NUTE.*

<i>Descripción de los primeros dígitos de la clave catastral según NUTE</i>			
<i>Provincia</i> <i>Pichincha</i>	<i>Cantón</i> <i>Mejía</i>	<i>Parroquia</i>	
17	03	<i>Machachi</i>	50
		<i>Alóag</i>	51
		<i>Aloasí</i>	52
		<i>Cutuglagua</i>	53
		<i>El Chaupi</i>	54
		<i>Manuel Cornejo Astorga</i>	55
		<i>Tambillo</i>	56
		<i>Uyumbicho</i>	57

*En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del SECTOR, tres para la identificación de la MANZANA y tres para la identificación del PREDIO. En el área rural al código NUTE se agregan siete dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del POLÍGONO O SECTOR y cinco para la identificación del PREDIO. Una clave catastral urbana, por tanto, estaría conformada de la siguiente manera: 17035002002002. Mientras que una clave catastral rural, sería como sigue: 1703512100022. Art. 6.- 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*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

del terreno. 04.- Infraestructura y servicios. 05.- Uso de suelo del predio. 06.- Descripción de las edificaciones. **Art. 7.- 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. 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. 8.- 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, esto es oferta y demanda, producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas. Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el 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 1). 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. **Art. 9.- 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 depreciar 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

del Fondo Relativo:  $Fr = S/f$  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. 10.- Cálculo del avalúo final del terreno.** - Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:  $Vt = Vub \times A \times Fc$ . 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. 11.- 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/m<sup>2</sup> y corregido por factores de etapa, calidad y edad de la construcción. **Art. 12.- 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:

	<b>INDICADOR</b>	<b>USD/m<sup>2</sup></b>
<b>VARIABLE DE LA ESTRUCTURA</b>	Hormigón Armado	78,18
	Metálica	76,79
	Madera	60,04
	Pared Soportante	33,84
	Caña	16,92



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 02-diciembre-2019

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**a) Materiales predominantes en la construcción**

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

**Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta:** Tiene la palabra el señor concejal Vicente Ayala.- **Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal, manifiesta:** Buenas tardes señor Alcalde, señor Procurador Síndico, señor Secretario, señor Prosecretario, compañeros Concejales, señorita Concejala, señor Vicealcalde, compañeros Director. Señor Alcalde, no sé si vamos a proceder, esperar leer todo el articulado para hacer observaciones o podemos ir haciéndole en el transcurso, no hay ningún problema. En esa parte, no sé si me podrían ayudar los compañeros de Geomática, en cuanto a materiales de la cubierta, ustedes le ponen aquí el costo del Policarbonato 17,08, mientras que el material Paja, tiene 19,11, no sé ¿A qué se debe esa diferencia?, la





**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*¿Paja cuesta más que el policarbonato? Y algo en el artículo 8, anexo 1, relativo a la tabla de precios, nos dice que el costo del predio será aplicado a la manzana o al polígono, pero analizando con los compañeros en la mañana, analizábamos que en una misma manzana si hay diferentes costos. No sé si nos podrían ayudar hasta ahí por favor.- **Dra. Cristina Silva, directora de geomática, avalúos y catastros**, manifiesta: La explicación es la siguiente: En cuanto a la paja, al precio de la paja con relación del policarbonato, por lo general, para colocar la paja tiene que estar colocada sobre una estructura, y la estructura por lo general es de madera, y la madera es mucho más cara que el policarbonato, ahora con relación a la valoración de los polígonos, se dan en cuanto al valor comercial que nos refiere el Registro de la Propiedad, en cuanto a las ventas que se dan durante el año.- **Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal**, manifiesta: Yo le preguntaba respecto al policarbonato, porque personalmente en mi casa, es hecha con policarbonato y usted para ubicar el policarbonato, necesita una estructura totalmente metálica y poderle ir ubicando, no sé si la madera es más caro que la parte metálica, no sé.- **Dra. Cristina Silva, directora de geomática, avalúos y catastros**, manifiesta: Si, la madera es más cara.- **Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala**, manifiesta: Yo quiero una pregunta, justamente que está la Directora, buenas tardes señores y señoras Directoras, compañeros Concejales, señor Alcalde, Procurador Síndico, sobre todo porque está aquí el señor Director de Planificación y tal vez me puede responder. Estos costos se determinan por metro cuadrado, dependiendo de lo que digan los profesionales en esta rama, ¿Cuándo fue la última vez que se hizo actualización de estos costos?.- **Dra. Cristina Silva, directora de geomática, avalúos y catastros**, manifiesta: Estos costos fue la última actualización hace un año.- **Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala**, manifiesta: ¿Y quienes fueron las personas que directamente facilitaron estos costos? ¿Qué entidad de profesionales?.- **Dra. Cristina Silva, directora de geomática, avalúos y catastros**, manifiesta: La Cámara de la Producción y Construcción.- **Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala**, manifiesta: Ya gracias.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general**, manifiesta: Continúa con la lectura*

- b) **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 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.*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	<b>PISOS 1-4</b>		
	<b>ACABADOS</b>		
	<b>DE PRIMERA</b>	<b>NORMAL</b>	<b>ECONÓMICO</b>
	<b>USD/m<sup>2</sup></b>	<b>USD/m<sup>2</sup></b>	<b>USD/m<sup>2</sup></b>
<i>Hormigón armado</i>	504,00	286,02	186,45
<i>Metálico</i>	311,22	249,48	156,24
<i>Ladrillo o bloque</i>	249,48	186,48	123,48
<i>Madera</i>	320,04	252	156,24
<i>Adobe o tapial</i>	191,52	142,38	91,98

*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:*

<b>RELACIÓN OBRA MUERTA ACABADOS</b>		
<b>CONSTRUCCIÓN TIPO</b>	<b>OBRA MUERTA</b>	<b>ACABADOS</b>
<i>DE PRIMERA</i>	30 %	70 %
<i>NORMAL</i>	48 %	52 %
<i>ECONÓMICA</i>	60 %	40 %

**Art. 13.- 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.*

<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<b>INDICADOR VIDA ÚTIL (AÑOS)</b>
<i>Hormigón armado</i>	50
<i>Metálico</i>	50



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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, etc.

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

**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, etc.*

*Se establecen tres categorías:*

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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

---

*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.*

**Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala, manifiesta:** *Solo una observación nomás allí, en la calidad de construcción “de primera”, falta definir el origen de importación o del exterior, como se definen en normal y económica. Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta:* *Continúa la lectura.*

**Art. 14.- 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. 15.- 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:*

*Vd = Valor depreciado*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*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:*

<b>EDAD EN % ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>(Rango)</b>	<b>Bueno</b>	<b>Regular</b>	<b>Malo</b>
<i>1 a 5</i>	<i>0.0000</i>	<i>0.1810</i>	<i>0.5160</i>
<i>6 a 10</i>	<i>0.0321</i>	<i>0.2070</i>	<i>0.5411</i>
<i>11 a 15</i>	<i>0.0613</i>	<i>0.2310</i>	<i>0.5549</i>
<i>16 a 20</i>	<i>0.0930</i>	<i>0.2570</i>	<i>0.5700</i>
<i>21 a 25</i>	<i>0.1273</i>	<i>0.2851</i>	<i>0.5862</i>
<i>26 a 30</i>	<i>0.1640</i>	<i>0.3151</i>	<i>0.6036</i>
<i>31 a 35</i>	<i>0.2033</i>	<i>0.3453</i>	<i>0.6222</i>
<i>36 a 40</i>	<i>0.2450</i>	<i>0.3815</i>	<i>0.6420</i>
<i>41 a 45</i>	<i>0.2892</i>	<i>0.4177</i>	<i>0.6630</i>
<i>46 a 50</i>	<i>0.3360</i>	<i>0.4560</i>	<i>0.6851</i>
<i>51 a 55</i>	<i>0.3852</i>	<i>0.4963</i>	<i>0.7085</i>



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 02-diciembre-2019

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

<b>EDAD EN % ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>(Rango)</b>	<b>Bueno</b>	<b>Regular</b>	<b>Malo</b>
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
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. 16.- 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. 17.- 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. 18.- 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. 19.- 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. **Art. 20.- 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

agregaciones<sup>1</sup>: Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocuremento, 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 Norteamérica 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 los Estados Unidos de Norteamérica (\$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 Norteamérica por hectárea (\$USD/ha.)

IPC = índice de precio al consumidor

IPC inicial (diciembre 2017 Región Sierra): 105,00

IPC final (agosto 2019 Región Sierra): 105,43

Anexo 3 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural.

**Art. 21.- 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. 22.- Factores de corrección del avalúo del terreno.** - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus 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**

<sup>1</sup> 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 031**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 02-diciembre-2019

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,25
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

*Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal, manifiesta: Señor Alcalde, respecto a los factores aplicados, principalmente vienen a ser fórmulas hasta el artículo 23, la sección 2, al Concejo Municipal solicitaría que omitamos esta lectura, ya que viene a ser ya un tema de formulación, no podríamos generar ninguna observación respecto a eso, sino que se continúe con el artículo 23 para agilizar.*

**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<sub>1...n</sub> = Área de Intersección





**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

$f_{p_1 \dots n}$  = Factor pendiente del área de intersección

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

<i>DESC_EDAD</i>	<i>COEF_EDAD</i>
<i>PLENA PRODUCCIÓN</i>	0,85
<i>EN DESARROLLO</i>	1
<i>FIN DE PRODUCCIÓN</i>	0,85
<i>NO APLICA</i>	1

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

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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

<i>DESC_TITUL</i>	<i>COEF_TITUL</i>
Con Título	1,00
Sin título	0,95
Sin información	1,00

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

<b>DIVERSIFICACIÓN-FD</b>		
<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>CANTÓN</b>	<b>APLICACIÓN DE FACTOR</b>
Mérito	2,00	<i>Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT</i>
Normal	1,00	
Demérito	0,50	

**Sección 2: Valoración de la construcción rural Art. 23.- 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 Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 5 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:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

$V_r$  = 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 Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).  $P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>). 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:  $V_a = V_r \times S_c$   
 $V_d = V_a \times IPC \times f_t$   $f_t = f_a \times f_e \times f_u$

Donde:

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

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

IPC = Índice de precio al consumidor

$f_t$  = Factor total

$f_a$  = 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*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 2017 Región Sierra): 105,00*

*IPC actual (agosto 2019 Nacional): 105,43*

*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:*

<b>COSTO INDIRECTO (CI)</b>		
<b>CÓDIGO</b>	<b>ACABADO</b>	<b>VALOR (CI)</b>
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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 revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>BÁSICO</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
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.

<b>COD</b>	<b>ACABADO</b>	<b>FACTOR</b>
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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

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

Donde:

$f_a$  = 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:

<b>Categoría</b>	<b>Factor</b>
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,000

**TABLA DE FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN**

<b>VIDA ÚTIL (AÑOS)</b>				
<b>CÓDIGO</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>RANGO*</b>		<b>CANTONAL</b>
		<b>MÁXIMO</b>	<b>MÍNIMO</b>	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA <b>OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)</b>	25	15	20



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
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.*

<b>VALORES EN US\$ POR m<sup>2</sup> DE</b>																			
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 02-diciembre-2019

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

MEJORAS													
MEJORAS	Hormi gón	Ladri llo Bloque	Pie dra	Made ra	Met al	Adob e o Tapia	Bahare que - caña revesti da	Cañ a	Otr o	Met al T1	Met al T2	Made ra T1	Made ra T2
Establo ganado mayor	54.64	54.64	57.6 4	46.75	54.0 4	31.53	24.31	15.8 5					46.75
Establo ganado medio menor	54.64	54.64	57.6 4	46.75	54.0 4	31.53	24.31	15.8 5					46.75
Sala de ordeño	54.64	54.64	57.6 4	46.75	54.0 4	31.53	24.31	15.8 5					46.75
Galpón avícola	54.64	54.64	57.6 4	46.75	54.0 4	31.53	24.31	15.8 5					46.75
Piscinas (camarón/pis cícola)	11.08												
Estanque o reservorio	20.11								20.1 1				
Invernaderos									6.11	7.63	5.50	4.58	3.50
Tendales	29.43												

**CAPÍTULO IV :DEL IMPUESTO PREDIAL: Sección 1: Definiciones generales:**

**Art. 24.- 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. 25.- 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:





**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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*

**Art. 26.- Sujeto activo.** - De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del 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. 27.- Sujetos pasivos.**- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseionarios, 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 yacentes 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 yacentes 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.*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

2. *Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.*
3. *Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.*
4. *Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.*
5. *Los síndicos de 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.*

**Mgs. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, vicealcalde**, manifiesta: Señor Alcalde, antes de pasar a la sección 2, que en el 26, se elimine la “y” y se ponga una coma. Me retracto señor Alcalde.

**Sección 2. Valor del impuesto predial: Art. 28.- 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. 29.- Determinación del impuesto predial urbano.** - De acuerdo a lo previsto en el Art. 504 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial urbano que estará vigente durante el bienio 2020 – 2021, se aplicará la siguiente banda impositiva: Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base el uno coma quince



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

por mil (1,15 x 1000) del avalúo real. **Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal,** manifiesta: Señor Secretario, yo tengo aquí una inquietud, parece que se había consensuado en la reunión del día viernes, pero habla de acuerdo a la siguiente “banda impositiva”, no sé si son los cuatro ejemplos que anteriormente estaban, o se generalizó ya, una sola banda para todas las situaciones.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general,** manifiesta: Continúa la lectura.- **Art. 30.- Determinación del impuesto predial rural.** - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del COOTAD, para el bienio 2020-2021 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 cinco por mil (0,95 x 1000) del avalúo real. **Art. 31.- 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. 32.- 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. **Sección 3. Tributos adicionales sobre el impuesto predial: Art. 33.- Contribución a favor del cuerpo de bomberos.** - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto. **Art. 34.- Tasa por servicio de mantenimiento cartográfico.** - El valor de esta tasa anual estará sujeta a la normativa vigente para tal efecto. **Art. 35.- Tasa por servicios técnicos y administrativos.** - El valor de esta tasa anual estará sujeto a la normativa existente para el efecto. **Art. 36.- Tasa de seguridad.** - El valor de esta tasa anual estará sujeto a la normativa existente para el efecto. **Art. 37.- 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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

---

avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el Art. 507 del COOTAD. **Art. 38.- 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. 39.- 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 Republica;
- 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;

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:



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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, etc.; de acuerdo a la Ley.

**Art. 40.- 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,
- c. Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

**Art. 41.- 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:

**Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal, manifiesta:** Señor Secretario, me parece que ya no hay el Banco Nacional de Fomento, sería BAN ECUADOR.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta:** Continúa la lectura.-



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

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 del 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. **Art. 42.- Solicitud de deducciones o rebajas.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el 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. 43.- 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;*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

- 
- 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;*

*Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala, manifiesta: Ahí solo una observación nomás, yo quisiera que estos dos ítems, en el a), en el b), se haga un solo lenguaje, si va a ser el SBU o las remuneraciones básicas unificadas, porque en el a) habla de que no exceda de 500 SBU, se cambiaría o se haría un solo lenguaje. Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: Continúa la lectura.*

- 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 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 incapacitante, 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 petionario deberá*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

---

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.

*Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala, manifiesta: Ahí tengo una observación. Donde dice número 1, documento habilitante, se iría esa palabra que dice “acredite la calificación”, porque la que “acredita la calificación” es el carnet, se pasaría al final, la “cédula de ciudadanía y el registro correspondiente, y el carnet de discapitado, otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades que acredite la calificación”, solo eso se moverían palabras nomás. Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: Continúa la lectura.*

- 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.

**CAPÍTULO VI: ASPECTOS ADMINISTRATIVOS: Art. 44.- 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. 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. 45.- 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. 46.- Custodia de los títulos de crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el/a Jefe/a del Departamento de Rentas comunicará al Director/a





**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*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 Director o Directora Financiera y el Jefe o Jefa de Rentas. **Art. 47.- 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 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. 48.- 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:*

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



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto predial, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo. **Art. 49.- 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. 50.- Intereses por mora tributaria.** - A partir de su vencimiento, el impuesto predial 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 reformado mediante Ley reformativa para la equidad tributaria en el Ecuador Registro Oficial suplemento 309 de 21 de agosto del 2018. **Art. 51.- 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 la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto. **Art. 52.- 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. 53.- 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 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. 54.- 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 establecido en la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto. Hasta aquí el articulado señor Alcalde.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde**, manifiesta: En consideración señores Concejales, señorita Concejala, los diferentes artículos del presente proyecto de ordenanza.- **Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal**, manifiesta: Señor Alcalde, con una consideración, nada más dentro



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

del artículo 43, numeral 1, documentos habilitantes, ciertamente la compañera Concejala realizó la observación de que se modifique la “cédula de ciudadanía” que acredite, el MIES maneja un “Registro Social”, entonces siempre cuando usted accede a información respecto a temas como estos, siempre solicita la cédula de ciudadanía, entonces, no se podría generar el cambio en el tema del carné de discapacidad. Con estos antecedentes y sabiendo que probablemente el día jueves tratemos esta ordenanza, para mejorar su redacción, sobre todo en cuanto a los temas que generan un poco de interrogantes, por ejemplo, ustedes recordarán que los impuestos que se cobran dentro del impuesto predial, vienen a ser otros impuestos accesorios que se cobran, por ello en algunas partes se menciona “impuesto principal”. Con estos antecedentes y para ir mejorando la redacción. **Moción que se apruebe el texto de la ordenanza, en los capítulos: I, II, III, IV, V y VI, 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 en el Bienio 2020-2021”, hasta ahí la moción señor Alcalde.- Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta:** Muchas gracias, existe una moción presentada, ¿Existe apoyo a la misma? [**APOYAN.** - Concejales: Lic. Vicente Ayala Barreno; Sr. Jorge Alberto Carpio; Eco. Andrés Guarderas Castro; Mgs. Gonzalo Hinojosa Rodríguez; Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar; Dr. David López Robles; Arq. Mayra Tasipanta Caiza]. Existiendo apoyo a la misma, señor Secretario de lectura a la moción y procedemos con votación ordinaria.- **Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta:** Moción hecha por el concejal Henry Monga es la siguiente: “Que se apruebe el texto de la ordenanza, en los capítulos: I, II, III, IV, V y VI, 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 en el Bienio 2020-2021’”; señorita y señores Concejales, procedemos con votación ordinaria, quienes estén a favor alcen la mano. **VOTACIÓN:** A favor votan los señores concejales y señorita concejala: Lic. Vicente Ayala Barreno, Sr. Jorge Alberto Carpio, Eco. Andrés Guarderas Castro, Mg. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, Dr. David López Robles, Dr. Henry Monga Aguilar, Arq. Mayra Tasipanta Caiza; y, Abg. Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía. Total de la votación ocho votos a favor. – **RESOLUCIÓN.** - Por unanimidad el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, resuelve: “**Aprobar el texto de la ordenanza, en los capítulos: I, II, III, IV, V y VI, 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 en el Bienio 2020-2021’**”.- **Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta:** Gracias señor Secretario, por favor proceda con la lectura de las



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*disposiciones generales y disposición final.- Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: **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. **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. **QUINTA: Derogatoria: Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.- Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal, manifiesta: Señor Alcalde, ¿Aquí no sería “disposición derogatoria”, en lugar, de “disposición quinta, derogatoria”?- **DISPOSICIÓN FINAL:** La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada y a partir del primero (01) de enero del dos mil veinte (2020), sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mejía; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2020-2021. Hasta aquí las disposiciones generales, derogatoria y final señor Alcalde.- **Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar, concejal, manifiesta: La partecita nomás en la disposición final, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, ahora todas las ordenanzas deben ser publicadas, más aun si son tributarias, entonces tendríamos que poner en la redacción, que serán publicadas en el Registro Oficial, y en el dominio web, nada más con esa observación, mociono que “Se apruebe las disposiciones generales, derogatoria y final de la ‘Ordenanza de Valoración de los Predios Urbanos y Rurales, y Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Gobierno Autónomo Descentralizado*****



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*Municipal del Cantón Mejía que Regirá en el Bienio 2020-2021”.- Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta: Existe una moción presentada por el concejal Henry Monga, ¿Existe apoyo a la misma señores Concejales, señorita Concejala? Existiendo apoyo a la misma, por favor señor Secretario proceda a su lectura y procedemos con votación ordinaria.- Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: Moción presentada por el concejal Henry Monga es la siguiente: “Que se apruebe las disposiciones generales, derogatoria y final 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 en el Bienio 2020-2021””; señorita y señores Concejales, procedemos con votación ordinaria, quienes estén a favor alcen la mano. **VOTACIÓN:** A favor votan los señores concejales y señorita concejala: Lic. Vicente Ayala Barreno, Sr. Jorge Alberto Carpio, Eco. Andrés Guarderas Castro, Mg. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, Dr. David López Robles, Dr. Henry Monga Aguilar, Arq. Mayra Tasipanta Caiza; y, Abg. Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía. Total de la votación ocho votos a favor. – **RESOLUCIÓN.** - Por unanimidad el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, resuelve: “Aprobar las disposiciones generales, derogatoria y final 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 en el Bienio 2020-2021””. - Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta: Los anexos procedemos a dar lectura o iríamos directamente, si alguien me apoya con la moción por favor.- Arq. Mayra Tasipanta Caiza, concejala, manifiesta: Gracias, antes de que se apruebe en primer debate, a mí si me gustaría exhortar, sobre todo a la Directora, que se pida una actualización de precios a la Cámara de la Construcción, ya que esta actualización fue de hace un año, esta ordenanza se va a poner en vigencia en 2020, entonces ya tendríamos una desactualización de precios en cuanto a las variables que determinan el valor por metro cuadrado.- Lic. Vicente Ayala Barreno, concejal, manifiesta: No sé si le planteamos en el segundo debate, señor Alcalde, yo iba a solicitar a los compañeros de Avalúos y Catastros, que coordinen con Comunicación Social, a fin de que se empiece a socializar con la comunidad, porque una de las atribuciones del Concejo, como menciona el artículo 497, es conocer el monto de los impuestos prediales, pero si es importante que la comunidad también sepa, cuales van a ser los montos que van a ir sufriendo en cada una de las bandas, es importante por favor, ese pedido, y con ese pedido señor Alcalde, el pedido que hace la Comisión de Planificación y Presupuesto, fue ese y que por favor se cumpla. Con eso señor Alcalde, mociono que: “Se apruebe en primer debate la ‘Ordenanza de Valoración de los Predios Urbanos y Rurales, y Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Gobierno*



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

*Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía que Regirá en el Bienio 2020-2021', con los anexos correspondientes".- Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta: Existe una moción presentada por el concejal Vicente Ayala, ¿Existe apoyo a la misma? [APOYAN. - Concejales: Lic. Vicente Ayala Barreno; Sr. Jorge Alberto Carpio; Eco. Andrés Guarderas Castro; Mgs. Gonzalo Hinojosa Rodríguez; Dr. Henry Gustavo Monga Aguilar; Dr. David López Robles; Arq. Mayra Tasipanta Caiza]. Existiendo apoyo a la moción presentada por el concejal Vicente Ayala, señor Secretario procesa a dar lectura y procedemos con votación ordinaria.- Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: Moción hecha por el concejal Vicente Ayala es la siguiente: "Se apruebe en primer 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 Regirá en el Bienio 2020-2021', con los anexos correspondientes"; señorita y señores Concejales, procedemos con votación ordinaria, quienes estén a favor alcen la mano. **VOTACIÓN:** A favor votan los señores concejales y señorita concejala: Lic. Vicente Ayala Barreno, Sr. Jorge Alberto Carpio, Eco. Andrés Guarderas Castro, Mg. Gonzalo Hinojosa Rodríguez, Dr. David López Robles, Dr. Henry Monga Aguilar, Arq. Mayra Tasipanta Caiza; y, Abg. Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía. Total de la votación ocho votos a favor. – **RESOLUCIÓN.** - Por unanimidad el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, resuelve: "Aprobar en primer 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 Regirá en el Bienio 2020-2021', con los anexos correspondientes". - Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta: Señor Secretario, ¿Existe otro punto en el orden del día?.- Dr. Pablo Chang Ibarra, secretario general, manifiesta: No señor Alcalde.- Ab. Roberto Hidalgo Pinto, alcalde, manifiesta: Siendo 17H56 clausuramos la sesión extraordinaria.*

Abg. Roberto Hidalgo Pinto  
ALCALDE DEL GOBIERNO A.D.  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PHD Dr. Pablo Chang Ibarra  
SECRETARIO DEL CONCEJO  
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MEJÍA



**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA  
NÚMERO 031**



**SESIÓN: EXTRAORDINARIA**

**FECHA: 02-diciembre-2019**

**ADMINISTRACIÓN 2019-2023**

---

**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 05 de diciembre de 2019.- CERTIFICO.-*

*PHD Dr. Pablo Chang Ibarra  
SECRETARIO DEL CONCEJO  
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MEJÍA*