



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

En la ciudad de Machachi, cabecera del Cantón Mejía, hoy miércoles 19 de noviembre de dos mil veinticinco, a las catorce horas quince, se instala la **SESIÓN EXTRAORDINARIA**, Tnlgo. **Wilson Rodríguez Vergara**, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; con la asistencia de la señorita vicealcaldesa interina Mgs. María Fernando Cornejo señores concejales Tnlgo. Jorge Alberto Carpio, MSc. Wilson Castillo, Ing. Vicente Ludeña, MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala, Ing. Diego Padilla, Sr. Patricio Ruiz, además asisten: el Mgtr. Israel Enríquez, procurador síndico (e); la Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, Abg. Johanna Velozo, prosecretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

ORDEN DEL DÍA:

1. Análisis y Resolución del Memorando Nro. GADMCM-SC-2025-094-MI, de fecha 12 de noviembre de 2025, suscrito por la Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, que contiene petición de vacaciones;
2. Primer debate del proyecto de *“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS Y LA ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MEJÍA”*.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Buenas tardes con todos ustedes, saludar a todos los que nos siguen en las redes sociales municipales, saludar a los medios de comunicación, a los directores y al personal administrativo que se encuentra aquí en la sesión del Concejo. Saludar a la Magister María Fernanda Cornejo vicealcaldesa, buenas tardes, saludar al señor concejal Jorge Carpio, buenas tardes, al señor concejal Wilson Castillo buenas tardes, al señor ingeniero Vicente Ludeña concejal buenas tardes, al señor concejal Diego Fabián Padilla buenas tardes, saludar al señor Magister Raúl Alfredo Pérez Ayala buenas tardes, al señor Edgar Patricio Ruiz buenas tardes, saludar al señor Magister Israel Alejandro Enríquez, procurador síndico, buenas tardes, señorita secretaria, señorita prosecretaria, buenas tardes. Señorita secretaria, tenga la bondad de consultar el quórum reglamentario.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Buenas tardes, señor alcalde, señores concejales, señorita vicealcaldesa, señor alcalde, con siete concejales en el pleno y su presencia ocho, tenemos el quórum reglamentario para dar inicio a la sesión extraordinaria convocada el día de hoy.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria, tenga la bondad de leer el orden del día.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

CONVOCATORIA

Por disposición del señor Alcalde; y, de conformidad al artículo 60 literal c) y 319 del COOTAD, **CONVOCO** a las Señoritas Concejales y Señores Concejales a la **SESIÓN EXTRAORDINARIA del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía**, a realizarse el día **miércoles 19 de noviembre de 2025**, a las 14h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, a fin de tratar el siguiente **ORDEN DEL DÍA:**

1. Análisis y Resolución del Memorando Nro. GADMCM-SC-2025-094-MI, de fecha 12 de noviembre de 2025, suscrito por la Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, que contiene petición de vacaciones;
2. Primer debate proyecto de *"ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS Y LA ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MEJÍA"*.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Hasta ahí la convocatoria y el orden del día, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria. Señorita y señores concejales, siendo una sesión extraordinaria, vamos al primer punto. Señorita secretaria, tenga la bondad, primer punto del orden del día.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

1. ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL MEMORANDO NRO. GADMCM-SC-2025-094-MI, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2025, SUSCRITO POR LA ING. MAYRA PILLAJO, VICEALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, QUE CONTIENE PETICIÓN DE VACACIONES".

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Hasta ahí el punto, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria. Señorita y señores concejales, el punto de orden está en consideración. Tenga la bondad, señorita vicealcaldesa María Fernanda Cornejo.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: Gracias. Buenas tardes, señor alcalde, buenas tardes a la ciudadanía del Cantón Mejía, buenas tardes, compañeros concejales, señor procurador síndico, señorita secretaria, señorita prosecretaria, señores directores y prensa que está presente el día de hoy. Atenta al memorando que suscribe la ingeniera Mayra Pillajo, vicealcaldesa titular del Cantón Mejía, memorando GADMCM-SC-2025-0124-MI de fecha 12 de noviembre y conforme lo establece la Ley Orgánica del Servidor Público que se refiere al derecho de las vacaciones y por así solicitarlo la ingeniera Mayra Pillajo.

MOCIÓN: mociono que se le autorice las vacaciones desde el jueves 20 de noviembre hasta el miércoles 31 de diciembre del año en curso. Hasta ahí mi moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita María Fernanda Cornejo, vicealcaldesa, señorita y señores concejales, existe una moción ¿existe el apoyo a la misma? Existiendo el apoyo a la misma, señorita secretaria, tenga la bondad de tomar votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señorita vicealcaldesa, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita vicealcaldesa María Fernanda Cornejo, por favor, levante la mano.

CUADRO DE VOTACIÓN

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	APOYO A LA MOCIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTES
Ing. Diego Fabian Padilla Concejal	X	X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala Concejal	X	X			
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza Concejala		X			



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Ing. Vicente Ludeña Camacho Concejales		X			
MSc. Wilson Castillo Hinojosa Concejales	X	X			
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio Concejales	X	X			
Sr. Patricio Ruiz Concejales		X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara Alcalde		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	04	08	00	00	00

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por la señorita vicealcaldesa María Fernanda Cornejo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria, tenga la bondad. Siguiente punto del orden del día.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

2. PRIMER DEBATE PROYECTO DE “ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS Y LA ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MEJÍA”.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Hasta ahí el punto, señor alcalde.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Muchas gracias, señorita secretaria. Primero pido la presencia de la señorita directora para que pueda exponer a los señores concejales el primer debate del proyecto de ordenanza que regula la administración de los catastros y la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el año dos mil veintiséis, dos mil veintisiete del Cantón Mejía. Tenga la bondad, señorita directora.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Señor alcalde, muy buenas tardes, señorita vicealcaldesa, señores concejales, secretaria general, procurador síndico, prosecretaria, estimados compañeros que se encuentran presentes, medios de comunicación locales y prensa que se encuentra presente para seguir el orden del día. Con su venia, señor alcalde, me permito presentar los fundamentos que respaldan la presentación de la ordenanza que regula la administración de los catastros y la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio dos mil veintiséis, dos mil veintisiete del Cantón Mejía. El mismo borrador fue expuesto y analizado de manera integral con sus aspectos técnicos y legales por los miembros de las comisiones de legislación y planificación y presupuesto. Esta propuesta normativa se construye en estricto apego al marco nacional, legal y técnico que rige la gestión catastral y tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El objetivo de esta ordenanza es el de garantizar un sistema justo, eficiente, actualizado y orientado al desarrollo territorial cantonal. Como antecedente legal, en primer lugar, la Constitución de la República, en su artículo doscientos veintiséis, establece el deber de todas las instituciones del Estado de actuar de manera coordinada, eficaz y orientada al cumplimiento de los fines públicos. La misma norma, en su artículo doscientos cuarenta, reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados para dictar normas dentro del ámbito de sus competencias. Finalmente, en el artículo trescientos de la Constitución, define los principios que deben presidir el régimen tributario, como son generalidad, equidad, progresividad, eficiencia y transparencia. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización COOTAD, en sus artículos cuatrocientos noventa y dos, cuatrocientos noventa y seis, cuatrocientos noventa y siete y quinientos tres al quinientos siete, faculta a los municipios de actualizar los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural cada bien. Así como fijar las bandas impositivas correspondientes, además prevén un mecanismo de exoneración temporal, descuentos por pronto pago y facilidades de pago, para fortalecer la cultura tributaria de nuestra ciudadanía mejiese. Los lineamientos técnicos de esta propuesta de ordenanza incorpora, incluir y determinar la conformación y administración de los catastros nacionales integrados georreferenciados, establecidos en la Ley Orgánica de



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, y su reglamento, además de señalar que esta normativa se complementa con la normativa técnica nacional de catastros, aprobada mediante acuerdo número MIDUVI-MIDUVI dos mil veintidós cero cero tres A, en donde se establecen los procedimientos para la actualización, mantenimiento y valoración de los predios urbanos y rurales. Como antecedente inmediato, recordamos que el GAD municipal del Cantón Mejía expidió la ordenanza de valoración y recaudación de impuestos prediales para el bienio dos mil veinticuatro dos mil veinticinco, publicada en el registro oficial en diciembre del año dos mil veintitrés, en cumplimiento del mandato legal de actualización periódica y de los estándares técnicos vigentes, corresponde ahora establecer la normativa para el siguiente bienio dos mil veintiséis dos mil veintisiete. La presente ordenanza se sustenta en la actualización integral de los avalúos catastrales, la aplicación de las bandas impositivas previstas en el COOTAD y la necesidad de garantizar un equilibrio adecuado entre suficiencia recaudatoria y equidad tributaria, tomando en consideración las condiciones socioeconómicas de nuestro territorio, acorde a las cifras nacionales publicadas. Finalmente, en virtud de las atribuciones contempladas en la Constitución de la República y COOTAD y normativa nacional, el Concejo Municipal tiene la competencia plena para expedir esta ordenanza, que fortalecerá la gestión catastral y tributaria municipal, consolidando un sistema más justo, eficiente, transparente y alineado con la normativa nacional. Por los puestos, señor Alcalde y Concejo Municipal, se someta a consideración el proyecto de ordenanza para su análisis y discusión y futura aprobación. Muchas gracias, señor Alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita directora Estefanía Pillajo, directora de Avalúos y Catástrofes. Tenga la bondad, señor concejal Diego Padilla.

Ing. Diego Fabian Padilla, concejal, manifiesta: Buenas tardes, señor alcalde, buenas tardes a la ciudadanía del cantón Mejía, buenos días a todos quienes se encuentran presentes en esta sala de sesiones del Concejo Municipal, señorita vicealcaldesa, compañeros concejales, señor procurador síndico municipal, señorita secretaria, señorita prosecretaria, señores directores y compañeros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, señor alcalde, mediante memorando número GADMCMCM-SECGRAL-2025-414-MI de fecha 11 de noviembre del dos mil veinticinco, suscrito por la abogada Johanna Velozo, prosecretaria del Concejo, en el cual me remite a mi persona en calidad de presidente de la Comisión de Legislación y el ingeniero Vicente Ludeña, presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto, el proyecto de ordenanza que regula la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el año 2026 2027 del Cantón Mejía, en base a lo que establece la Constitución de la República en sus artículos 226, 227 y 375, el Código Orgánico de



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Organización Territorial Autónoma y Descentralización COOTAD en sus artículos 7, 29, 54, 55, 57, 329, 494, 496 y 497, así como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en sus artículos 100 y 101. En sesión ordinaria de la Comisión de Legislación y Comisión de Planificación y Presupuesto, de lunes 17 de noviembre del 2025, a las 10 horas, con asistencia de los señores concejales. Mi persona, ingeniero Diego Padilla, en calidad de presidente de la Comisión de Legislación y vocal de la Comisión de Planificación y Presupuesto, tecnólogo Jorge Carpio, vice presidente de la Comisión de Legislación, señor Patricio Ruiz, vocal de la Comisión de Legislación. Ingeniero Vicente Ludeña, presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto, con la asistencia técnica del abogado Jean Jaramillo y magíster Mario Andrade, delegados del Procurador Síndico, magíster Estefany Pillajo, directora de Geomática, Avalúos y Catastros, acompañada de su equipo técnico. Magíster Jimena Villacís, directora financiera, tecnóloga Araceli Menéndez, analista de rentas, con quien se realizó el análisis y resolución de forma minuciosa, buscando precautelar los intereses de nuestros mandantes, como lo son los mejienses, del proyecto de ordenanza que regula la administración de los catastros, la administración de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027 del Cantón Mejía. Por lo tanto, la Comisión de Legislación y la Comisión de Planificación y Presupuesto emite informe favorable para que se ponga en consideración del Concejo la presente ordenanza, para su posterior tratamiento y aprobación en primer debate. Por lo tanto, solicito usted, señor alcalde, para que por medio de la secretaria se dé lectura del articulado. Hasta ahí mi intervención, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señor concejal Diego Padilla. Señorita secretaria, tenga la bondad de leer la exposición de motivos y considerándolos.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 – 2027, se sustenta en el marco constitucional, legal y reglamentario que garantiza el ejercicio de la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y el cumplimiento de los principios tributarios, de planificación y gestión territorial establecidos por el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

En virtud del artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

tienen el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce de los derechos reconocidos en la Constitución. En este contexto, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales deben ejercer sus competencias con eficacia, eficiencia y transparencia, orientando su gestión hacia el bienestar colectivo.

El artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, entre las cuales se incluye la potestad de crear, modificar, exonerar y suprimir tributos mediante ordenanzas.

Asimismo, el artículo 300 de la Constitución y el Código Orgánico Tributario establecen que el régimen tributario se rige por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, principios que guían la estructuración y aplicación de los impuestos municipales, particularmente los vinculados a la propiedad urbana y rural.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 492, 496, 497, 503, 504, 505, 507 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos municipales están facultados para reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos, realizar actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, revisar los montos de los impuestos prediales y establecer las respectivas bandas impositivas, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad.

Por su parte, los artículos 510, 512 y 523 del COOTAD determinan mecanismos de exoneración temporal, descuentos por pronto pago y facilidades en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con el fin de incentivar la responsabilidad fiscal de los contribuyentes y fortalecer la cultura tributaria local.

En el ámbito técnico, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento establecen los lineamientos para la conformación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, como un sistema de información territorial multifinalitario que debe ser generado, actualizado y administrado por los GAD municipales y metropolitanos. En este contexto, el artículo 100 de la LOOTUGS y los artículos 49 y 54 de su Reglamento disponen que los catastros municipales deben ajustarse a la Norma Técnica Nacional de Catastros, aprobada mediante el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha veinticuatro de febrero de 2022, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Dicha norma regula los procedimientos técnicos de conformación, actualización, mantenimiento y valoración



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

urbana y rural de los bienes inmuebles dentro del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado.

En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa citada, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, mediante publicación en la Edición Especial N° 1182 del Registro Oficial, de fecha 19 de diciembre de 2023, expidió la Ordenanza Municipal de valoración de los predios urbanos y rurales y de determinación, administración y recaudación de los impuestos prediales para el bienio 2024 – 2025.

Esta nueva ordenanza se fundamenta en la actualización de los avalúos catastrales y en la aplicación de las bandas impositivas conforme a los artículos 504 y 517 del COOTAD, con el propósito de garantizar un equilibrio entre suficiencia recaudatoria y equidad tributaria, considerando las condiciones socioeconómicas del territorio y la necesidad de fortalecer la capacidad financiera municipal.

Por las consideraciones expuestas, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 240 de la Constitución de la República y los artículos 7, 57 literales a) y b), 492 y 497 del COOTAD, el Concejo Municipal del Cantón Mejía expide la presente ordenanza, que permitirá consolidar un sistema catastral y tributario justo, eficiente y técnicamente homologado con los estándares nacionales, garantizando así la sostenibilidad y desarrollo territorial del cantón.

CONSIDERANDOS

Que, de acuerdo con artículo 226 de la Constitución de la República las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, de acuerdo con los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República y el Código Orgánico Tributario, el régimen tributario se regirá entre otros, por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna,



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. (...);

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, entre otras, planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad, plurinacionalidad y respeto a la diversidad; que además corresponde a los gobiernos municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, planificar, construir y mantener la vialidad urbana, prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental, así como crear, modificar, exonerar o suprimir tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras mediante ordenanzas;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que al concejo municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, el concejo municipal tiene la atribución de regular y controlar el uso del suelo en el territorio cantonal, establecer el régimen urbanístico de la tierra, y regular la delimitación de barrios y parroquias urbanas en atención a criterios territoriales, históricos, identitarios y urbanísticos;

Que, el concejo municipal en cumplimiento del artículo señalado ut supra, está facultado además para regular la aplicación de tributos, crear o modificar tasas y contribuciones especiales, y expedir políticas que contribuyan al desarrollo integral del cantón, en observancia de los principios de autonomía, participación ciudadana, equidad y desarrollo sostenible;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: “la formación y administración de los catastros



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece: “El Estado, en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.”;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;

Que, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

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

Que, el artículo 497 del COOTAD, dispone que: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;

Que, el artículo 503 del COOTAD, establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

Que, el artículo 504 del COOTAD, determina la: "(...) 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.";

Que, los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural. En concordancia con ello, los artículos 504 y 517 del ibídem, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

Que, los artículos 507 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;

Que, el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares;

Que, de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los pagos del impuesto a los predios urbanos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva;

Que, de conformidad con el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del impuesto a los predios rurales podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el uno de marzo y el segundo hasta el uno de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;

Que, en el Art.100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado "Es



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos de suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional de otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales reconoce en el artículo 68, literal c) que para la titulación de tierras rurales agrarias o de vivienda a favor de personas naturales o personas jurídicas, el peticionario de la adjudicación deberá justificar que ha estado en posesión agraria de la tierra por el período de por lo menos cinco años;

Que, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.”;



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Que, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional determina que: “Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales; en el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.”;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social como aquella: “vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”;

Que, se expidió el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, mediante el cual se aprobó la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, cuyo objeto es regular las técnicas relacionadas con la conformación, actualización y mantenimiento del catastro, así como la valoración urbana y rural de los bienes inmuebles dentro del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado;

Que, mediante publicación en la Edición Especial N° 1182 del Registro Oficial, de fecha 19 de diciembre de 2023, se expidió la Ordenanza Municipal del Cantón Mejía de valoración de los predios urbanos y rurales y de determinación, administración y recaudación de los impuestos prediales, vigente para el bienio 2024 – 2025;

Que, la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, publicado en la edición especial N° 2007 del Registro Oficial de 14 de enero de 2025, estableció los lineamientos



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

generales y específicos para el reordenamiento del territorio en el suelo urbano y rural, y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas y rurales, de conformidad con las realidades físicas, ambientales, sociales y económicas del cantón;

Que, bajo los principios constitucionales y legales del régimen tributario, así como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que se ha realizado la actualización de los avalúos, es procedente revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural para el bienio 2026-2027, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Cantón Mejía.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 57 letras a) y b), 492 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expide la siguiente:

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Hasta ahí la lectura de la exposición de motivos y considerando, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria, señoritas y señores concejales, está en consideración la exposición de motivos y considerandos. Tenga la bondad, señorita vicealcaldesa.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: Buenas tardes nuevamente, compañeros concejales.

MOCIÓN: señor alcalde mociono la aprobación en primer debate de los considerandos de la Ordenanza que Regula la Administración de los Catastros y la Administración del Impuesto a los predios urbanos rurales y rurales para el bienio 2026-2027 del Cantón Mejía. Hasta ahí mi moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita vicealcaldesa. María Fernanda Cornejo. Señorita y señores concejales, existe una moción ¿existe el apoyo a la misma? Existiendo el apoyo a la misma, señorita secretaria, tenga la bondad de tomar votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde. Señor alcalde, señores concejales, señorita vicealcaldesa, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita vicealcaldesa María Fernanda Cornejo, por favor, levante la mano.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CUADRO DE VOTACIÓN

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	APOYO A LA MOCIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTES
Ing. Diego Fabian Padilla Concejaj	X	X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala Concejaj		X			
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza Concejala		X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho Concejaj	X	X			
MSc. Wilson Castillo Hinojosa Concejaj		X			
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio Concejaj	X	X			
Sr. Patricio Ruiz Concejaj	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara Alcalde		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	04	08	00	00	00



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde, por unanimidad se aprueba la moción presentada por la señorita vicealcaldesa María Fernanda Cornejo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita secretaria, tenga la bondad de dar lectura al articulado.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS Y LA ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 – 2027 DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular la administración de los catastros del cantón Mejía, así como establecer las disposiciones que norman la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Mejía, en el marco de las competencias municipales relacionadas con la administración del catastro predial, y de la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 3.-Definiciones. – Para efectos de aplicación de la presente norma, se aplicarán las siguientes definiciones:

- a. **Alícuota.** - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.
- b. **Avalúo de los predios.** – Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

c. Bien inmueble. – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

d. Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

e. Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

f. Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

g. Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

h. Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

i. Datos cartográficos catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

j. Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

k. Estudios de mercado inmobiliario. – Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

l. Infraestructura de datos espaciales - IDE. - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

m. Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

n. Modelo de regresión. - Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

o. Observatorios de valores del mercado inmobiliario. - Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los gobiernos autónomos descentralizados municipales a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

p. Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

q. Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

r. Polígono catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

s. Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

t. Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

u. Predio matriz. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

v. Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

w. Red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

x. Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

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

z. Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

aa. Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

bb. Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

cc. Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

dd. Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinanciado, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal.

ee. Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

ff. Valor de la propiedad.- a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

gg. Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

hh. Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

ii. Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

TÍTULO II

ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO

CAPÍTULO I

COMPONENTES Y ELEMENTOS DEL CATASTRO

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: señor alcalde pido la palabra.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad señor concejal Vicente Ludeña.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Primeramente, quiero hacer un cordial saludo a toda la comunidad mejiese, en este momento que estamos tratando la Ordenanza que Regula la Administración de los Catastros y la Administración del Impuesto a los Predios Urbanos Rurales para el Bienio 2026-2027 del Cantón Mejía. Un saludo cordial también al señor alcalde, señorita vicealcaldesa, compañeros concejales, señorita prosecretaria, señorita secretaria, señor procurador síndico, señores directores, medios de comunicación. No es mucho lo que se va a tratar, pero yo creo que tenemos que ir corrigiendo desde un principio para que las ordenanzas siempre salgan bien y tratar de que estas correcciones se hagan en lo mejor posible y evitar errores, porque yo siempre he dicho que hasta un signo de puntuación tiene que ver muchísimo en el contenido del texto. Solamente quería indicarles que en el artículo último que se terminó de leer, en el literal O), en la parte final del literal O) dice autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Si nosotros estamos tratando de una ordenanza que es del Cantón, yo creo que ya estos términos de metropolitano están por demás, cuando se trata de la normativa en general, del COOTAD, todo eso está muy bien, pero si ya estamos tratando de la ordenanza que es del Cantón, solamente debería de ir autónomo descentralizado municipal. Esa es la observación y si es que está mal, mil disculpas o si me pueden corregir.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señor concejal. Quisiera que esa respuesta, que sin duda dentro del COOTAD de la Constitución está gobiernos autónomos, municipales y metropolitanos, pero quisiera que el señor síndico le conteste a todo el Concejo su pregunta. Tenga la bondad.

Mgs. Israel Alejandro Enríquez, procurador síndico, manifiesta: Señor alcalde, señores concejales, simplemente para hacer precisión, estaría bien la observación, justamente es de una norma local, aunque se traslada a la definición que se ha tomado también en norma nacional, por eso entiendo que se incluyó aquella previsión, pero está justificada, es de una norma local, aunque la definición es general, en este caso al incluirse en norma local sólo sería municipal.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señor concejal, será aceptado su pedido. Tenga la bondad de seguir con la lectura, señorita secretaria.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

SECCIÓN I CLAVE CATASTRAL

Artículo 4.- Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, conforme la siguiente estructura:

Tabla 1. Clave Catastral Urbana

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

Tabla 2. Clave Catastral Rural

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

Artículo 5.- En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas en el artículo anterior los siguientes componentes adicionales, conforme se indica en la Tabla 3.

Tabla 3. Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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

Artículo 6.- En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial.

SECCIÓN II DATOS BÁSICOS CATASTRALES

Artículo 7.-Catastro inmobiliario multifinilarario. – Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía esta información se registrará respecto a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales.

El catastro será multifinilarario, en tanto que la información que lo integra podrá complementarse con parámetros ambientales y sociales de cada inmueble, constituyéndose en un insumo valioso no solo para fines tributarios, sino, especialmente, para la planificación, gestión territorial y formulación de políticas públicas de diversa índole, orientadas al desarrollo integral del cantón.

El Catastro Inmobiliario Multifinilarario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía estará conformado por los siguientes componentes: económico, físico, jurídico y temático, los cuales en su conjunto permitirán la gestión integral, actualizada y precisa de la información catastral del territorio cantonal.

Artículo 8.-Componente Económico. –Constituyen los registros asignados a cada predio dentro del cantón, correspondientes al valor de los inmuebles determinados conforme a la Ley, y que sirven de base para la definición y aplicación de la política tributaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Los elementos mínimos del componente económico son:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las construcciones (si fuese el caso); y,
- c. Valor total del predio (suelo y construcciones)

Artículo 9.-Componente Físico. – Constituyen los registros asignados a cada predio ubicado dentro del cantón Mejía, que comprenden la información descriptiva relativa a las características físicas del suelo y de las edificaciones existentes, así como la delimitación geográfica, extensión y linderos que identifican cada inmueble dentro de la jurisdicción cantonal.

Los elementos mínimos del componente físico son:

- a. **Predio.** - Los datos esenciales de caracterización son:

- i. **Datos Comunes a los Predios Urbanos y Rurales:** Clave catastral; Clave catastral anterior (si existiere); Tipo de predio; Régimen de Propiedad (Propiedad horizontal, Unipropiedad) Uso del predio; Dirección (Eje principal, Eje secundario), Área gráfica del predio; Propiedad Horizontal (Clave catastral del predio matriz; Clave catastral de cada predio declarado en propiedad horizontal; Alícuota; Área individual de suelo; Área comunal de suelo; Área comunal de construcción; Área individual de construcción); Infraestructura; servicios e instalaciones (Tipo de vía de acceso, Sanitarias, Energía Eléctrica, Comunicaciones, Eliminación de basura, Agua); Funcionario responsable de la actualización predial ; Fecha de actualización.

- ii. **Datos Adicionales de los Predios Urbanos.-** Localización en la manzana; Infraestructura, servicios e instalaciones (Aceras y Bordillos, Transporte urbano)

- iii. **Datos Adicionales de los Predios Rurales.-** Disponibilidad de riego

- b. **Construcción.** - Los datos esenciales de caracterización son: Código de identificación de la construcción (Bloque); Número de pisos del bloque; Condición física; Estado de construcción; Condición patrimonial; Año de construcción; Año de restauración (si fuese el caso); Área construida; Ocupación del bloque constructivo o piso Instalaciones especiales de la edificación; Elementos constructivos (Estructura, Acabados, Pared, Cubierta)

- c. **Vivienda.** - Los datos esenciales de caracterización son: Código de vivienda; Clasificación; Tipo de vivienda; Condición de ocupación; Datos Censales (Número de habitaciones, propiedad o posesión de la vivienda, número de habitantes).

Artículo 10.-Componente Jurídico. - Constituyen los registros correspondientes a la situación jurídica de dominio de cada predio ubicado dentro del cantón, en los cuales



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

constan los datos de identificación de los ocupantes o titulares del inmueble, su condición jurídica —sea en calidad de propietarios o poseedores—, así como la naturaleza del ocupante, diferenciando entre personas naturales o jurídicas, conforme a la información validada en el catastro municipal.

Los datos esenciales de caracterización son:

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: En datos adicionales de los predios rurales ahí tenemos unos literales que dice b y c ahí faltaría un literal a) que supongo es disponibilidad de riego, que se incluya ese literal.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Esta aceptada su solicitud el señor sindico da la vialidad esta muy correcto su pedido, tenga la bondad señorita secretaria de seguir con la lectura

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Datos del Ocupante.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad señor concejal Wilson Castillo.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Muchas gracias, sí, bueno aquí creo que sí sería oportuno que se revise porque en el artículo 9 arriba está la a), el literal A) dice predio, sí, entonces y abajo está B) que es construcción y C) vivienda, entonces no sé si es así, si es A, B, C, o sea A) sería predio, B) sería construcción y C) vivienda, entonces traten de separar un poquito más que todo para que sea visualmente más entendible. Sí, por favor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Bueno, quisiera que nos aclare eso la señorita directora para que quede claro para todos los ciudadanos y especialmente para ustedes señores concejales.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Con su autorización señor alcalde, sí, justamente son tres componentes, el componente A) es el tema de predios, el componente B) es la construcción y el componente C) es vivienda, entonces estarían los literales correctamente.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Haber tenga la bondad

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: señor alcalde. Sí está bien,



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ya le doy la palabra al señor concejal, lo que quiero que el señor síndico les explique a todos.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: lo que se está pidiendo es de que solamente se separe los espacios en los literales A, B y C, de ahí está bien.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Vamos a darle la palabra al señor síndico para que quede sumamente claro, tenga la bondad señor síndico.

Mgs. Israel Alejandro Enríquez, procurador síndico, manifiesta: Muchas gracias, señor alcalde, señores concejales. Justo para una apreciación, la normativa local que ahorita estamos desarrollando justo tiene un acoplamiento a una norma técnica de carácter nacional, que consta justo en un acuerdo ministerial emitido por el ente competente. Esto nos da una normativa técnica que justo lo desarrolla en estos componentes bajo esas determinaciones. Sin embargo, esta norma técnica es bastante, por redundarlo así, bastante técnica y específica de esa manera. Con esos literales, sin embargo, nosotros, si ustedes ven dentro de la norma técnica del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se señala, no se pone literales ni apartados y es por eso que nosotros en nuestra regulación local tratamos de adecuar que tenga armonía con una técnica legislativa, es decir, literales, numerales, literales y apartados que se puedan entender para luego una aplicación legal. Sin embargo, si ustedes ven en la redacción en sí, se acopla la norma técnica que va justo con esos literales, pero en la norma técnica pone viñetas, vistos y es por eso que la adecuación es un poco compleja, pero es exactamente cómo está la norma técnica. De ahí si en separaciones y hemos tratado de acoplarla en lo que más podemos, porque la norma técnica es bastante, por decirlo, maneja una simplicidad. Entonces, le pone literales y luego empieza a viñetas, luego vistos y luego entre paréntesis. Entonces, esos acoplamientos a la regulación local es lo que nosotros tratamos de acoplarlo. Nada más eso, señores concejales.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias,

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Perdón, un ratito, pedía la palabra el señor concejal Jorge Carpio.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde. Bueno, yo creo que el pedido es válido, porque yo también, me confundí con el tema. Entonces, incluso usted, señor alcalde, le da como válido lo que solicita el señor concejal. Yo creo que es válido el pedido del concejal Ludeña. Revisen los espacios y todo el tema,



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

recuerden que esta normativa no solo la van a consumir especialistas en el tema. Puede ser que un ciudadano también quiera revisar la normativa y es importante también los temas de forma. Lo de fondo creo que está bien, pero revisen ese tema, porque, por ejemplo, aquí literal b) está demasiado pegado y quizá por eso se genera confusión. Pero de ahí, del otro tema, creo que está bien planteado.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señor concejal. Sin duda, estamos aprobando una ordenanza y en este momento estamos en un debate. Todo lo que haya que corregir, con mucho gusto, estamos listos para ir cambiando esas pequeñas falencias que tiene esta ordenanza. Estoy muy de acuerdo.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señor concejal Vicente Ludeña.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Sí, realmente con toda esa aclaración que se dio, entonces, en datos adicionales de los predios rurales, donde están las tres iii), ya no sería literal A). Entonces, quedaría nomás con disponibilidad de riego y continúa B9. ¿Está bien?

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Eso le pregunto a la señorita directora.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Porque eso es lo que está aclarando el concejal Castillo.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: Perdón.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señor concejal Carpio.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde. Mire, el artículo 9 es demasiado claro. Dice los elementos mínimos del componente físico son A) y está el componente 1, 2 y 3. Luego viene lo único que no está ahí, una separación, y ahí viene el literal B) y el literal C). No hay nada que añadir, ni nada que aumentar, ni disminuir tampoco. Es solamente lo que se ve aquí, que tal vez es un error, es la separación del espacio de cuando termina hasta el punto 3 del literal A) y de ahí ya viene el literal B), no es nada más. Simplemente es la separación, de ahí está todo como se estableció en la sesión de la comisión.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias,

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: señor Alcalde, no se ha dicho nada de lo contrario. Aquí se está haciendo aclaración y si se hizo ya una sesión de comisión, yo creo que para estas sesiones es para continuar revisando y cualquier error que haya, irlo inventando. Yo solamente estoy diciendo, yo cometí el error de pedir el A) y lo aceptaron ustedes. Ahora digo, con la explicación del concejal Castillo, ese A) se elimina.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Estamos de acuerdo, señor concejal. Señorita secretaria, tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

a. Datos del Ocupante (propietario, posesionario):

i. Propietario: persona natural o persona jurídica. (Persona jurídica: pública o privada; razón social; RUC o identificación; - Persona natural: documento de identificación, apellidos y nombres, estado civil (casado, soltero, viudo, divorciado y unión libre)).

ii. Datos del cónyuge o conviviente: documento de identificación, apellidos y nombres.

iii. Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante.

b. Datos Copropietarios o Propietarios en Derechos y Acciones.-

i. Copropietario o propietario en derechos y acciones, con documento de identificación y nombres completos.

ii. Porcentaje de participación de cada copropietario conforme la declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c. Dominio o Posesión:

i. Dominio: predios con título inscrito en el Registro de la Propiedad, indicando el cantón de inscripción del título, la fecha de inscripción y el área de escritura.

ii. Posesión: años en posesión, asentamiento de hecho y conflicto.

Artículo 11.-Componente Temático. Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros.

El componente temático constituye información de apoyo a la contenida en el catastro y está relacionada con el componente social (comportamiento urbano y rural) y ambiental



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

(medio físico natural). Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía requiera utilizar la información temática desde la base de datos catastral vigente deberá:

- a. Vincular espacialmente la información temática a cada predio (por superposición o cercanía); sin embargo, es preciso tener precaución al momento de vincular al nivel predial la información temática, ya que debe ser analizada en su escala de trabajo para garantizar precisión e inferencia sobre un predio en particular.
- b. Registrar completamente y con los criterios de calidad mínimos la información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y actualizar la misma según los planes e instrumentos de gestión del Componente Temático, a fin de que la información permita formar, actualizar y mantener los servicios de datos temáticos.
- c. Estructurar una base cartográfica única que disponga del Catastro Inmobiliario Multifinalitario y del Componente Temático a fin de que garantice el uso multifinalitario de la información y respalde sustantivamente la toma de decisiones dentro del territorio.
- d. Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.
- e. Las fuentes de información temática se deberán obtener de las instituciones generadoras de la información sean públicas y/o privadas, conforme al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos del CONAGE, por ejemplo, de las instituciones de sectores: estratégicos, telecomunicaciones, recursos naturales, áreas protegidas, recurso hídrico, electricidad, minería, entre otras.

SECCION III

CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES

Artículo 12.-Información básica cartográfica. Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario. A partir de la cartografía básica con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 13.-Cartografía básica con fines catastrales. Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).

La exactitud posicional para cartografía básica del cantón Mejía se soportará en los siguientes parámetros:

- a. **Planimétrica.** La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y, dependiendo de la naturaleza del catastro, se mantendrán los siguientes valores máximos: Catastro Urbano: 0.33 metros Catastro Rural: 2 metros
- b. **Altimétrica.** La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros), conforme al estándar ASPRS. Este componente altimétrico no será obligatorio.
- c. **Especificaciones.** Los datos cartográficos catastrales deben contemplar las siguientes especificaciones:
 - i. Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica.
 - ii. Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.
 - iii. De acuerdo con la exactitud posicional, el catastro urbano debe sujetarse a una escala de levantamiento 1:1000, mientras que el catastro rural debe sujetarse a una escala de levantamiento 1:5000.
 - iv. La Geodatabase Catastral del cantón, validada a septiembre 2025, cuenta con un RMSE de $\pm 0.30\text{m}$ en urbano y $\pm 0.80\text{m}$ en rural, cumple con esta precisión y se constituye como la base cartográfica oficial para el bienio.
 - v. Los datos cartográficos catastrales deben ser tipo polígono y respetar al menos las siguientes reglas topológicas: no deben existir espacios vacíos entre predios adyacentes y tampoco existir superposición entre predios.
 - vi. Deben estar geográficamente referidos al Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador, que está materializado por la REGME, la RENAGE o por la red geodésica que Ecuador adopte.
 - vii. Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia deben ser transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador).
 - viii. Los datos cartográficos catastrales deben proyectarse cartográficamente en la Zona UTM que corresponda a cada cantón. En el caso de que una jurisdicción cantonal se encuentre localizada en más de una zona UTM, los datos cartográficos catastrales



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

se proyectarán en la Zona UTM que cuente con una mayor extensión de la jurisdicción cantonal, garantizando la representación continua de los cantones.

ix. Las unidades territoriales deben ser registradas en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, siguiendo el orden de prelación comenzando por: predios, manzanas (urbano), polígonos (rural), sector y zona. La conformación de las unidades territoriales descritas se ajustará a los límites políticos administrativos existentes, definidos por la institución encargada de la fijación de los límites internos de la república.

x. En el caso rural, para generar el polígono catastral se procurará seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales, etc.) cuando se disponga de una ortofotografía u ortoimagen satelital para escala 1:5000, o en su defecto, utilizando la cartografía básica oficial de mejor detalle que disponga el Instituto Geográfico Militar, generada a menos de 10 años de anterioridad a la fecha de formación o actualización del catastro. En caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia antes referido.

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL CATASTRO

Artículo 14.- La gestión del catastro comprende el conjunto de actividades técnicas, administrativas, jurídicas y de control orientadas a la formación, actualización, conservación y demás actuaciones en el desenvolvimiento integral del catastro predial urbano y rural del cantón Mejía, así como a la emisión de los actos administrativos que se deriven de dichos procesos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía aplicará las especificaciones, lineamientos y procedimientos establecidos en la Norma Técnica Nacional de Catastros, a fin de formar, actualizar y mantener los catastros de bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados dentro de su jurisdicción territorial, así como para ejecutar los procesos de valoración masiva con fines catastrales, conforme a la normativa vigente.

Artículo 15.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía observará las siguientes consideraciones generales para la gestión del catastro:

a. Los ingresos de predios nuevos respetarán la jurisdicción cantonal.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- b. Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurren dos o más límites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes serán registradas en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se utilizarán las claves catastrales que para su jurisdicción le correspondan a cada porción.
- c. Los predios que no constan en el catastro serán ingresados conforme a la información proporcionada por el propietario o poseionario (rural). En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el poseionario (rural).
- d. Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales.
- e. El Catastro Inmobiliario Multifinalitario describirá las construcciones al menos a nivel de bloque constructivo.

Artículo 16.- Conflicto de linderos. - Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de avalúos y catastro municipal registrará el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Artículo 17.- Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio. - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se registrará en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 18.- Posesiones. - En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los poseedores identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, se registrarán como ocupantes los poseedores identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral. En el caso de efectuarse procesos de actualización de un poseionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por la municipalidad. Se reconocerán los poseedores que se encuentren de forma física e ininterrumpida por el periodo mínimo de cinco (5) años. Esta posesión deberá estar sustentada documentalmente.

Artículo 19.- Comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena. - Se registrará a nombre de la respectiva comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena que tenga título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad y en caso de posesión a nombre de la organización legalmente reconocida.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 20.-Reservas naturales nacionales. - Los suelos de reservas naturales nacionales que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas serán registradas a nombre de la autoridad ambiental nacional. En el caso de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con fecha anterior a la de promulgación oficial del área del Sistema Nacional de Áreas Protegidas en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios cuyos nombres consten en el documento legal y su manejo estará sujeto a los planes especiales dispuestos por la autoridad ambiental nacional.

Artículo 21.- Propiedad horizontal. - Serán registrados al menos de manera declarativa en la base de datos catastral, los predios declarados en propiedad horizontal junto con sus propietarios sean personas naturales o jurídicas, que figuren en la escritura pública de propiedad horizontal, considerando las alícuotas definidas.

Artículo 22.- Fraccionamiento. - Se formalizará el registro de nuevos predios resultado del trámite de fraccionamiento de predios en urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, divisiones, particiones legales o extralegales, siempre y cuando, previamente hayan sido aprobados.

Artículo 23.- Integración o unificaciones de predios. - Se registrará en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada.

Artículo 24.- Registro de bienes inmuebles patrimoniales. - Esta información deberá ser completada en su respectivo campo únicamente en base al inventario patrimonial entregado por parte de la autoridad nacional patrimonial o en su defecto, a partir de la calificación especializada realizada por la municipalidad.

Artículo 25.- Cambio de jurisdicción territorial. - Cuando por orden legal, judicial o administrativo se cambie un predio de una jurisdicción cantonal a otra, el predio será dado de baja, ingresando al catastro del municipio que corresponda.

Artículo 26.-Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.- Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente se procederá a revisar el error técnico aceptable de



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado; y, en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad.

Artículo 27.-Articulación con el Registro de la Propiedad. - De conformidad con el artículo 265 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad del cantón Mejía será administrado de manera coordinada entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mejía y la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP).

Artículo 28.- De la autotutela administrativa en la gestión catastral. – En el ejercicio de la gestión catastral, sea a petición de parte interesada o de oficio, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía podrá corregir las deficiencias detectadas en los registros o actos administrativos catastrales, siempre que exista la debida justificación técnica y legal emitida por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros. En virtud de ello, la administración municipal podrá rectificar la información catastral o, de ser necesario, emitir los actos administrativos correspondientes que subsanen dichas deficiencias, en observancia de los principios de legalidad, eficacia y autotutela administrativa.

CAPÍTULO III

SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO CATASTRAL LOCAL (SIGCAL)

Artículo 29.-Infraestructura tecnológica. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía cuenta con un Sistema de Información Geográfica Catastral Municipal asegurando el adecuado soporte en hardware, comunicaciones y software. El sistema cuenta con servidores y equipos adecuados para el manejo del volumen de datos urbanos y rurales; conectividad interna y externa que permita la interoperabilidad con otras plataformas institucionales; y software compatible con el Sistema de Información Geográfica (SIG), preferentemente de estándares abiertos.

Artículo 30.-Características del Sistema. - El Sistema de Información Geográfica Catastral Municipal, estandariza, sistematiza, organiza y administra la formación,



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

actualización y mantenimiento de la información catastral. Sus características esenciales son:

- a. Open Source. - Sistema desarrollado en código abierto, lenguajes, librerías y otros requeridos.
- b. Base de datos. - De tipo libre, e integrada que permita almacenar el componente espacial o geográfico y su componente alfanumérico asociado y debidamente relacionado.
- c. Multiplataforma. - Permite la implementación en diferentes tipos de sistemas operativos.
- d. Tipo Web/Desktop. - Arquitectura orientada a la Web y/o escritorio.
- e. Interoperabilidad. - Capacidad de interconexión con plataformas y sistemas previamente implementados el GAD municipal.

Artículo 31.-Funcionalidades. - El Sistema, tendrá las siguientes funcionalidades:

- a. Seguridad. - Control y seguridad por niveles de acceso y de acuerdo con los roles del usuario los mismos que deberán ser parametrizables; controles de auditoría informática.
- b. Integración de datos. - Maneja combinadamente los datos alfanuméricos y gráficos en las partes pertinentes del sistema. Además, permite desplegar y visualizar la información cartográfica temática relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con el Plan de Uso y Gestión del Suelo disponible.
- c. Integridad. - Medidas de seguridad para evitar la pérdida de datos en las transacciones del sistema.
- d. Operatividad catastral. - El sistema permitirá:
 - i. Realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema. Manejar y gestionar todos los procesos para: formación, mantenimiento y actualización del catastro.
 - ii. Realizar los avalúos respectivos de los predios hasta obtener: el hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo de acuerdo con esta norma y cuya configuración sea parametrizable, se deberá incluir dentro de este aspecto el cálculo de la Contribución Especial por Mejoras (CEM).
 - iii. Emisión de varios reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el gobierno autónomo descentralizado municipal.
 - iv. Consultas y reportes por varios criterios (de preferencia integrar al sistema un reportador automático).
 - v. Control topológico.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- vi. Administración del sistema parametrizable y mantenimiento de tablas.
- vii. Trazabilidad a través de la generación de tablas y coberturas históricas de acuerdo con la periodicidad establecida por el GAD municipal.
- e. Sistema de cobros: Registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito. Sistemas de ejecución del procedimiento de coactiva.
- f. Manuales. - El sistema deberá tener manuales de: usuario en línea, administrador y técnico, en formato digital.

CAPÍTULO IV

VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN I

CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES, Y GENERALIDADES DE LA VALORACIÓN CATASTRAL

Artículo 32.- Clasificación. - Los bienes inmuebles, exclusivamente a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en:

- a. Inmuebles urbanos; e,
- b. Inmuebles rurales.

Artículo 33.-Principios económicos aplicados a la valoración catastral. - Los principios económicos aplicados a la valoración catastral son:

- a. Principio de sustitución. - Establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros bienes de similares características que puedan sustituir a aquel.
- b. Principio de mayor y mejor uso. - Establece que el valor del bien materia de la valoración, debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de tal manera que se establezca el valor más alto.
- c. Principio de oferta y demanda. - Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 34.-Fuentes de Datos para la Valoración de Mercado. - La determinación del valor del suelo se basará en el análisis técnico de las siguientes fuentes de datos, conforme a la Norma Técnica Nacional de Catastros:

- a. Datos Reales: Información de transacciones efectivas provenientes de los registros municipales (Ej. Alcabalas) y del Registro de la Propiedad. Estos datos serán sometidos a procesos de depuración estadística (ETL) para mitigar el impacto de la posible subdeclaración fiscal.
- b. Datos Probables: Información de ofertas de mercado (plataformas digitales, prensa) e investigación directa en campo (entrevistas, rótulos). Estos datos se usarán para contrastar los datos reales y para la estimación de valores en zonas sin transacciones.
- c. Datos Ficticios: Se restringe el uso de valores estimados o supuestos sin fundamento empírico o técnico-comparativo para la determinación del valor base del suelo, que normalmente se generan a partir de encuestas en predios que no están en venta o alquiler y se trata de forzar una respuesta desde personas que no estaban preparadas para establecer un valor de la propiedad que ocupan.

SECCIÓN II VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

Artículo 35.-Valoración masiva urbana. – Consiste en la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario del cantón Mejía, a fin de que dicho valor sea aprobado, conforme a lo dispuesto en la ley. El valor comercial se entenderá como aquel que corresponde al valor de mercado del bien inmueble.

Los componentes de la valoración masiva urbana son:

- a. Suelo; y,
- b. Construcción.

Artículo 36.-Método de valoración del suelo.- Para la determinación del valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y la fijación del valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido a partir del análisis de las áreas de intervención, considerando la oferta y la demanda, así como la comparación de precios de venta de inmuebles con características similares u homogéneas.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Para la estimación de dichos valores se podrán aplicar diversos métodos de homogenización, entre los cuales se incluyen:

- a. El método de transacción directa (oferta del predio vendido)
- b. El método de transacción indirecta;
- c. El método residual, mediante el método de reposición y la oferta de predios en venta;
- y,
- d. El método comparativo de mercado.

El valor comercial o de mercado resultante servirá de base para la determinación del avalúo o reavalúo en una manzana o polígono, lo que permitirá la elaboración del mapa de precios del catastro urbano, parte integrante de la presente ordenanza (Anexos 1 y 2). Una vez identificado el valor base, se procederá a la individualización de los avalúos, aplicando los factores de corrección que correspondan, con el fin de reflejar las particularidades que impliquen apreciación o depreciación de los predios.

Artículo 37.-Factores de corrección del avalúo. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del cantón 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.

Artículo 38. -Factor frente (Ff) La expresión matemática para determinar la influencia del frente, es la siguiente:

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

Donde

- Ff = factor forma
- Fa = frente del lote a avaluar
- Ft = frente del lote tipo

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

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

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

Artículo 39.-Factor fondo o profundidad.- La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se deberá calcular de la siguiente manera:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

$$F_p = (F_t / F_a)^{0.5}$$

Donde

- F_p = factor fondo
- F_t = fondo del lote tipo
- F_a = fondo del lote a avaluar

Artículo 40.-Factor forma (Fr).- Cuando existan lotes irregulares se aplicará el mecanismo del Fondo Relativo:

$$F_r = S/f$$

Donde

- F_r = fondo relativo o equivalente
- S = superficie o área del lote a avaluar
- f = frente

Artículo 41.-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:

$$F_t = S/St$$

Donde:

- F_t = factor tamaño
- S = superficie de lote a avaluar
- St = superficie del lote tipo

Tabla 4. Factor de tamaño

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

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Señor alcalde solicito la palabra.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Siga señor concejal Vicente Ludeña

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: en esta parte de la tabla 4 factor de tamaño sí quisiera que se dé una explicación, cómo se aplica el tamaño con el factor, o sea, de 2 a 4 veces, qué significa, de 2 a 4 veces, de 5 a 9 veces, si algún compañero de las comisiones sabe que me explique.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Señorita directora Estefanía Pillajo, tenga la bondad de darle la explicación necesaria al señor concejal Vicente Ludeña.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Con su venia, señor alcalde. Sí, justamente esta tabla es relativa a los factores de las zonas homogéneas que se les explicó en las respectivas comisiones. En primer lugar, se toman las zonas homogéneas por parroquias, independientemente de los predios que cuentan con las mismas áreas de los predios. En este caso se toman los frentes y fondos relativos de todos los predios de las manzanas, se saca una ponderación y de ahí se va estableciendo de la zonificación de las diferentes áreas urbanas, cuáles son los factores tamaños, es decir, si un predio el lote tipo es un predio ideal de 10 por 20, en este caso el factor sería dos a cuatro veces, porque está en realidad dentro de lo estimado. Pero si este predio representa el doble de área o triple de área, entraría el tema de cinco o nueve veces del tamaño, es decir, esta tabla es la referencia del tamaño del lote tipo con el tamaño real. En este caso, como les explicamos en comisiones, les pudimos solventar la duda en el tema de cómo se va sacando el tema del lote tipo ideal en zonas homogéneas, que en este caso, como les vuelvo y les menciono, es el tema respecto a las áreas, frentes y fondos de los lotes por zonificaciones en las zonas urbanas, en las zonas urbanas de las parroquias. Esa es la respuesta, señor concejal.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Gracias, señorita directora.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señorita secretaria, de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

Artículo 42.-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.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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

Donde:

- Fe = Factor esquina
- f1 = Frente 1, 2,n del lote

Artículo 43.-Factor de Accesibilidad Vial (Fv).- Se aplicará un factor de corrección al valor del suelo urbano según el tipo de calzada de la vía principal de acceso al predio, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 5. Factor de Accesibilidad Vial

Material de la capa de rodadura de la vía frontal	Factor
Tierra	0.85
Lastre	0.95
Adoquín	1.00
Piedra	1.00
Flexible	1.10
Rígido	1.15

Artículo 44.-Factor de Ubicación Comercial (Fc). Se aplicará un factor de corrección al valor del suelo urbano según la proximidad a zonas de alta actividad comercial y de servicios, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 6. Factor de Ubicación Comercial

Distancia a zonas de alta actividad comercial	Factor
0-100m	1.10
101-500m	1.05



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Distancia a zonas de alta actividad comercial	Factor
501-1000m	1.00
1001-2000m	0.95
>2000m	0.90

Artículo 45-Cálculo del avalúo final del terreno. - Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$V_t = V_{ub} \times A \times F_c$$

Donde:

- V_t = Valor del terreno
- V_{ub} = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra
- A = Área del lote
- F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Artículo 46- Método de valoración de las construcciones. –

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad señor concejal Wilson Castillo.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Gracias, aquí sí quisiera una explicación, entiendo que este valor final del terreno es el que se considera luego para el cálculo del pago del impuesto predial, ¿no es cierto? Ya, aquí yo tengo claro que la variable VT es el resultado del producto entre el valor del terreno, el valor unitario, base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra, al área del lote y FC, que es el factor total de corrección que está descrito en la página anterior. Ya, lo que es área, digamos que es una constante, ¿no? porque eso ya tenemos determinado. El FC, que de igual manera nos está indicando acá cómo se calcula, lo que el BUV, también el valor unitario base por metro cuadrado, también ya le encontré, pero quisiera saber cómo, de dónde sale este BUV, ese es el que no le encuentro, no sé si me podría eso explicar, porque está únicamente nombrado el valor por metro



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

cuadrado según tipología, lo quisiera saber si es que eso está determinado, o sea, si es una constante que nosotros tenemos, o se hace un cálculo para obtener ese valor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Señorita directora tenga la bondad de solventar su inquietud.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Porque el tema de los metros, digamos que ya está dado, es una constante en todas las fórmulas, pero el tema del valor por metro cuadrado según tipología, eso sí quisiera conocer si sale de algún cálculo, o hay una tabla que ya esté preestablecida. Eso nada más.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señorita directora Estefanía Pillajo, de dirigirse a los miembros concejales y dar la explicación necesaria.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Con su venia, señor alcalde. Justamente el método de valoración de suelo correspondiente al artículo 36 en su desarrollo, ahí se establece claramente cómo se determina el valor comercial. Como ustedes pueden verificar, existen cuatro métodos por el cual se implementa el tema de la zonificación urbana y el valor por metro cuadrado. Además, se estableció que para la elaboración de mapas de precios del catastro urbano estarán presentes en la ordenanza en el anexo 1 y 2. Para este caso, los análisis que se hicieron respectivamente para poder conocer el valor real por metro cuadrado por zonas, se tomaron en cuenta las transacciones inmobiliarias existentes en el cantón. Si le podemos proyectar, por favor, la presentación en la diapositiva 24. Para este caso, ya se va a proyectar el tema de cómo se elaboraron los mapas de valor de suelo. Primero se recopiló la información respecto a transacciones inmobiliarias, la recopilación de plataformas digitales. Una anterior, por favor. Como pueden verificar, nosotros fuimos de territorio y fuimos verificando cuáles son los lotes que constaban con rótulos de compra-venta. Se hizo las llamadas respectivas para averiguar en ese momento cómo se realizan las transacciones directas. Conjuntamente con la información remitida desde el área financiera en el tema de patentes, cómo se calculó el tema de alcabalas y plusvalías, y sobre todo los recorridos en campo. Todo este tema nos permitió levantar la información territorial y gestionar el tema de las zonas homogéneas con el valor adecuado de acuerdo a la homogenización de datos de valor de precio del mercado. Como vuelvo, repito, se encuentran todos los anexos en el anexo 1 y 2, en donde ya se establecen los valores por metro cuadrado de las zonificaciones en las zonas urbanas. De esta manera me permito también informarles y poder ponerles en conocimiento que la valoración, con un claro ejemplo, el tema de la Pablo Guarderas no tiene el mismo



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

valor por metro cuadrado que el tema de Pinllo Cruz. Entonces, esas son las diferentes categorías que se presentan en los mapas que se encuentran como anexos. Esa es la contestación, señor concejal.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, gracias. Ahí ya me queda claro. Y otra pregunta que tengo es, ¿no es cierto? Para el cálculo del impuesto predial que está más adelante, se multiplica, digamos, un valor, por ejemplo, en el caso del predio urbano, es el 1.17 por mil sobre el valor del avalúo real de la propiedad urbana. Lo que quiero entender es que este VT que ustedes están determinando acá en base a estas variables, es el valor que luego se va a multiplicar por ese 1.17 o ese 0.97, ¿verdad? Este es el valor que vamos a tener para luego multiplicar. ¿Por qué? Porque ustedes aquí le ponen como cálculo del avalúo final del terreno, pero en el artículo en el que se establece este valor, ustedes le ponen como avalúo real de la propiedad urbana. Entonces, sí sería bueno que los términos ahí se homogeneicen para que la gente no tenga problemas, porque al final están hablando de la misma variable. Entonces, ahí se me genera a mí la confusión, porque acá ustedes dicen avalúo real de la propiedad urbana y acá se le denomina como avalúo final del terreno. Entonces, sí sería bueno que le coloquen el mismo nombre para que el rato que se aplique la fórmula no haya ningún problema. Sí, eso nada más.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Solamente para aclararles, señor concejal, en este momento solamente estamos determinando el valor de tierra. En el siguiente capítulo vamos a hablar del tema de valor por metro de construcción. El valor final del avalúo es avalúo de terreno más avalúo de construcción. Todas esas dos variables se suman y eso se multiplica a la banda impositiva, que es el tema del impuesto predial, que será visto en el capítulo 3.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: O sea, el avalúo real sería, digamos.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: la suma del avalúo de

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: la tierra

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: más la construcción.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Ya, perfecto. Ya ahí está claro Gracias.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señorita directora.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: Señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señor Magister Raúl Pérez.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta:

Muy buenas tardes, señor alcalde, compañeros concejales, muy buenas tardes, señorita secretaria, prosecretaria, señor síndico, señores técnicos de avalúos y catastros que se encuentran aquí presentes, señores de la prensa y en especial a la gente que nos escucha cada día que hacemos las sesiones correspondientes en el Seno del Concejo. Yo tengo una pregunta y quiero ser muy práctico. Primeramente, yo no fui partícipe de estas reuniones de las comisiones, porque no soy parte de dichas comisiones. Me lo invitaron, sí, todos y cada uno de estos, de estas comisiones, pero por asuntos personales no puedo asistir. Pero yo quiero que usted, señorita directora, me explique, si es cierto, técnicamente y con fórmulas, ustedes saben lo que van a cobrar directamente en los precios que usted está proponiéndonos, ¿cierto? Un ejemplo muy palpable, simple, que me explique directamente. Los costos que va a costar, sí, en la parte está de impuestos que se va a proponer para que, a través de esta ordenanza, se pueda cobrar a los ciudadanos. En un terreno, en la parte urbana, de 200 metros cuadrados y en un terreno hoy día, sí, en la parte rural, de 500 metros, más o menos en precio real, en metros cuadrados, le estoy diciendo y usted me va a decir el monto, sí, a través del cálculo respectivo, por las fórmulas que ustedes establecen, para cuánto va a ser el costo. Porque es muy importante que conozca. Verán, aquí, en la parte técnica que ustedes manejan, en ese sentido, mucha gente desconoce, absolutamente, pero si nosotros le hablamos muy claramente, tenga por seguridad, nos aceptan o no nos aceptan directamente estas alzas correspondientes, si es exageradamente el alza o es lo que establece la ley, normalmente, lo medianamente correspondiente a un alza. Gracias, señor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Sí, antes de dar la palabra a la señorita directora, yo he pedido que toda la información les entregue a las comisiones, que, sin duda, en el siguiente punto se va a tratar. El alza es mínimo, creo que somos el único municipio que se va a subir el 0.016, creo que en el siguiente informe se lo va a dar eso, pero con todo, quisiera que le conteste al señor concejal Raúl Pérez, la pregunta que lo está haciendo la señorita directora. Tenga la bondad.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Sí, señor alcalde, justamente teníamos preparado el tema de la ponderación por todo el catastro, pero así vamos a llegar al punto donde se calcula el tema del impuesto, porque en este momento solamente estamos en la sección de cómo obtener el tema del valor catastral. En este caso, y adelantándonos un poco a la normativa, tengo, para darles claros ejemplos, en el año anterior, un predio que tenía un avalúo catastral de 3.912 dólares, él pagaba hagámosle con uno de 200 metros, un predio de 244 metros pagaba con un avalúo de 4.795.65, con la propuesta que estamos planteando en este momento, el aumento en el avalúo catastral sería de 4.812.91. Este predio se incrementa de 5 puntos, pagaba 5.56 dólares a 5.63 dólares, con una diferencia de 0.68 centavos. Esos son los incrementos planteados en este momento que estamos viendo por el tema de mapa de precios. De ahí sí tenemos que tomar en cuenta el tema de la construcción. Si yo construí, como ustedes han dado cuenta, el tema de construcciones a nivel cantonal ha crecido estos dos años de manera exponencial, tenemos que verificar también el tema de la construcción. Ahí es un tributo diferente, pero en este caso el incremento sería de 0.68 si no existiera ninguna modificación a la construcción. 0.68 al impuesto, porque el señor, digamos, de ese terreno él pagaba 5.56 dólares. El total, el impuesto, no el valor catastral, sino el impuesto. En la carta del impuesto él pagaba 5.56 y en este momento va a pagar 5.63. Así es.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Bueno, se ha dado la información que usted ha pedido al señor consejero. Señorita secretaria, tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

Artículo 45.-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.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 46.- Método de valoración de las construcciones. - Para valorar la construcción se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de ajuste previstas en esta sección. El valor de la construcción se obtendrá mediante la multiplicación del área construida por el valor unitario en USD/m² y corregido por factores de etapa, calidad y edad de la construcción.

Artículo 47.-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. Y son:

- a. Estructura;
- b. Materiales predominantes en la construcción; y,
- c. Número de pisos por bloque;

Artículo 48.-Estructura.- De acuerdo con las características predominantes de las edificaciones urbanas de la ciudad de Machachi y de las cabeceras parroquiales, se establecen los siguientes indicadores:

Tabla 7. Estructura

VARIABLE DE LA ESTRUCTURA	INDICADOR	USD/m ²
VARIABLE DE LA ESTRUCTURA	Hormigón Armado	\$80.99
	Metálica	\$79.55
	Madera	\$62.20
	Pared Soportante	\$35.03
	Caña	\$17.53

Artículo 49.-Materiales predominantes en la construcción.- Se calcularán con base en lo siguiente:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tabla 8. Materiales predominantes en la construcción

VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
MATERIALES EN PAREDES	Bloque	\$24.50
	Ladrillo	\$24.50
	Caña	\$13.06
	Madera	\$13.06
	Adobe	\$30.27
	Piedra	\$31.66
	Tapial	\$30.27
MATERIALES EN CUBIERTA	Losa	\$56.63
	Teja	\$24.70
	Policarbonato	\$17.69
	Asbesto-cemento	\$24.70
	Zinc	\$14.87
	Paja	\$19.11
MATERIALES EN RECUBRIMIENTOS	Pintura	\$2.87
	Texturado	\$6.85
	Madera	\$5.50
	Cerámica	\$18.55
MATERIALES EN PUERTAS/VENTANAS	Fachaleta	\$6.13
	Enlucido	\$8.36
	Paletado	0



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
	No tiene	0
	Aluminio	\$75.00
	Hierro	\$72.00
	Madera	\$63.96
	No tiene	0

Artículo 50.-Calidad de la Construcción.- La clasificación de la calidad de la construcción se divide en cinco (5) tipologías principales basadas en la relación porcentual entre obra gris y acabados. Los valores unitarios (USD/m²) para cada tipología serán los siguientes:

Tabla 9. Calidad de la Construcción

Tipología	Obra Gris (%)	Acabados (%)	Descripción
Incompleta	85%	15%	Estructura ejecutada, mínimos acabados.
Económica	75%	25%	Acabados básicos, materiales estándar.
Normal	60%	40%	Vivienda consolidada, acabados completos.
Primera	50%	50%	Acabados de buena calidad, diseño coherente.
Lujo	35%	65%	Acabados premium, diseño personalizado.

Artículo 51. – Valoración de Obras Complementarias. Se consideran obras complementarias todas aquellas edificaciones, instalaciones o mejoras adheridas permanentemente al predio que no dormán parte del bloque constructivo principal, pero



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

que incrementan su valor. Incluyen, de forma enunciativa mas no limitativa: cerramientos (muros, mallas), pavimentos exteriores (patios, camineras), piscinas, cisternas, pérgolas, canchas deportivas, y otras similares. Estas obras se valorarán por separado de la edificación principal, utilizando el método de costo de reposición. El valor se obtendrá de la "Tabla de Valores de adicionales constructivos" (Anexo 7). Al valor de reposición se le aplicará la depreciación conforme al método establecido en el Art. 56 de esta ordenanza, asignando una vida útil técnica específica para cada tipo de obra complementaria.

Artículo 52.-Valoración de Propiedad Horizontal y Áreas Comunales. Para los predios declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo de cada unidad privativa (departamento, local, oficina) será la suma de:

- a. El valor de su área privativa construida, calculado conforme a la metodología de valoración de construcciones de esta ordenanza.
- b. El valor proporcional que le corresponde sobre las áreas y bienes comunales.

Para determinar el literal b), la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros valorará la totalidad de las áreas comunales del predio matriz. Las áreas comunales construidas (salones comunales, pasillos, etc.) se valorarán como construcciones, y las áreas comunales no construidas (patios, jardines, parqueaderos) se valorarán como obras complementarias o según el valor del suelo, según corresponda.

El valor total de estas áreas comunales será prorrateado a cada unidad privativa en estricta proporción a su porcentaje de alícuota, el cual debe constar en la declaratoria de Propiedad Horizontal debidamente registrada.

Artículo 53.-Factores de corrección de la construcción. - Para determinar el valor real de la edificación y permitir la individualización del avalúo de las construcciones, se aplican diversos factores establecidos internacionalmente, los cuales deberán ser considerados para los predios urbanos del cantón Mejía.

a. Año de construcción: El año de construcción se refiere al período en el que fue edificada cada unidad constructiva. Esta variable guarda relación directa con la fatiga y durabilidad de los materiales empleados, razón por la cual se determina una vida útil referencial para cada tipo de material, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 10. Vida útil de materiales constructivos



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA ÚTIL (AÑOS)
Hormigón armado	60
Metálico	50
Madera	20
Soportante (bloque/ladrillo)	40
Soportante (adobe/tapial)	40
Otros	20

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

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

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Señor alcalde, pida la palabra.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señor concejal Vicente Ludeña.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Una corrección, no sé si la hicieron o no, pero en el artículo 51 dice, se consideran obras complementarias todas aquellas edificaciones, instalaciones o mejoras adheridas permanentemente al predio que no dorman. Entonces, ahí hay que hacer una corrección, que no forman parte del bloque.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: A ver, señorita, yo pienso que ese es un tema de forma, pero quisiera que le dé la razón. Estoy seguro, pero quiero que le dé la explicación al señor concejal.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Señor alcalde, no se necesita explicación total, sino que quede en actas de que no es dorman, sino es forman. Nada más.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Sí, como la ordenanza pasó directamente de la comisión, fue revisada por los miembros de la comisión, es la



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

que estamos dando lectura, pero una vez con las correcciones dadas en este Concejo, Secretaría General realizará la revisión de todas las observaciones para aplicarlas, señor concejal.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Pero ¿están de acuerdo que se vaya haciendo correcciones? Porque después pido la palabra y no están de acuerdo.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Sí, por supuesto, estamos de acuerdo. Si por supuesto, todas las correcciones que ustedes nos hagan.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Sí, justamente eso, porque estuvimos los miembros de las dos comisiones, pero hay cosas que se pasan por alto y después están de que ya se dio en conocimiento. Entonces, yo creo que sí se tiene que ir corrigiendo. Muchas gracias.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Hay que corregirlo, que es una falla de tipeo, ya lo está diciendo la señorita directora y con mucho gusto, señorita secretaria, tenga la honda de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización señor alcalde.

Tabla 11. Etapas de Construcción

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, etcetera.
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.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 54. 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.

Artículo 55.-Construcciones Restauradas. Se entenderá por restauración una intervención integral que rehabilite componentes estructurales (columnas, vigas, cimientos) o sistemas mayores (hidrosanitario, eléctrico), resultando en una extensión de la vida útil del inmueble. No se considerará restauración a las labores de mantenimiento (pintura, enlucidos, cambio de pisos). El propietario de un bien restaurado podrá solicitar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros la re-evaluación del avalúo. Previa inspección técnica que verifique la intervención, la Dirección recalculará la depreciación utilizando una "Edad Efectiva" reducida en lugar de la edad cronológica del bien.

Artículo 56.-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.

El cálculo de la depreciación se basará en el método no lineal (Curva de Kincaid / Fito-Corvini), que considera la pérdida de valor acelerada en los primeros años. El modelo se ajustará a la vida útil técnica del material estructural, estimada en un máximo de 60 años para estructuras de hormigón. Una vez alcanzada dicha vida útil, la edificación mantendrá un valor residual, el cual no podrá ser inferior al 10% del valor de reposición. Dicho valor depreciado será finalmente ajustado por el Factor de Estado de Conservación (Bueno, Regular o Malo).

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

Donde:

- **Vd** = Valor depreciado
- **Vn** = Valor nuevo o costo de reposición



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- 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:

$$D = E / Vt. \text{ (Edad en años/ vida útil x 100).}$$

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

Tabla 12. Tabla de depreciación

EDAD EN % ESTADO DE CONSERVACIÓN			
EDAD (Rango)	BUENO	REGULAR	MALO
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411
11 a 15	0.0633	0.2310	0.5449
16 a 20	0.0930	0.2570	0.5702
21 a 25	0.1273	0.2651	0.5888
26 a 30	0.1640	0.3151	0.6036
31 a 35	0.2033	0.3443	0.6220
36 a 40	0.2450	0.3815	0.6412
41 a 45	0.2857	0.4177	0.6585
46 a 50	0.3300	0.4650	0.6861
51 a 55	0.3852	0.5133	0.7187
56 a 60	0.4389	0.5737	0.7530
61 a 65	0.4910	0.5832	0.7587



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

EDAD EN % ESTADO DE CONSERVACIÓN			
66 a 70	0.5479	0.6298	0.7857
71 a 75	0.6097	0.6782	0.8137
76 a 80	0.6877	0.7287	0.8430
81 a 85	0.7381	0.7814	0.8737
86 a 90	0.7890	0.8380	0.9145
91 a 95	0.8800	0.8927	0.9378
96 en adelante	0.9408	0.9515	0.9719

SECCIÓN III VALORACIÓN CATASTRAL RURAL

Artículo 57.-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.

Artículo 58.-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.

Artículo 59.-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, conforme al Anexo 3. Matriz de precios de la zona rural del cantón Mejía bienio 2026-2027



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 60.-Determinación del valor por unidad de superficie. - 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 agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural (Anexo 4); con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo.

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

- A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de Estados Unidos de América (\$USD)
- $S_1 \dots n$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas.
- $P_1 \dots n$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea (\$USD/ha.)
- IPC = índice de predio al consumidor
- IPC inicial (diciembre 2021 Nacional): 111.66
- IPC final (septiembre 2023 Nacional):114.52

Artículo 61.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, conforme el Anexo 5 “Descripción de las unidades alternativas al uso agrario del cantón Mejía”.

Artículo 62.-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.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 63.-Factores aplicados a subpredios según el riego.- Para la determinación del avalúo de los subpredios rurales, se aplicarán factores de corrección en función del tipo de riego existente, conforme a los siguientes coeficientes:

Tabla 13. Tabla de riego

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

Artículo 64.-Factores aplicados a subpredios según la pendiente.- Se aplicarán factores de corrección de acuerdo con el grado de pendiente del terreno:

Tabla 14. Factores 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	ESCARPADA	0,70
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Artículo 65.-Fórmula de aplicación del factor pendiente.- El factor pendiente (FP) se calculará mediante la siguiente expresión:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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

Donde:

- FP = Factor de Pendiente del Predio
- $A_1 \dots n$ = Área de Intersección
- $fp_1 \dots n$ = Factor pendiente del área de intersección
- A_t = Área Total

Artículo 66.-Factores aplicados a subpredios según la edad.- Para la valoración de subpredios con cultivos o plantaciones, se aplicarán factores de corrección en función de la etapa de edad o ciclo productivo, conforme a los siguientes coeficientes:

Tabla 15. Factores según la edad

DESC. EDAD	COEF. EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	0,85
EN DESARROLLO	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,85
NO APLICA	1

Artículo 67.-Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.- Para la determinación del valor de los predios rurales, se aplicarán factores de corrección conforme al grado de accesibilidad a centros poblados de relevancia y a vías de primer y segundo orden, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Tabla 16. Accesibilidad de los centros poblados

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	Muy Alta	1,20
2	Alta	1,00



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
3	Moderada	0,95
4	Regular	0,80
5	Baja	0,70
6	Muy Baja	0,60

Artículo 68.-Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial.- El factor de accesibilidad (FA) se calculará mediante la siguiente expresión:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times f_{p1} + A_2 \times f_{p2} + \dots + A_n \times f_{pn})}{A_t}$$

Donde:

- FA= Factor de accesibilidad del predio
- A₁= Área de intersección del predio
- f_p = factores de accesibilidad aplicables a cada área.
- A_t = área total del predio.

Esta fórmula permite obtener un valor ponderado que refleja la incidencia promedio de la accesibilidad sobre el valor del terreno.

Artículo 69.-Factores aplicados a predios según la titularidad.- Los factores que se aplicarán serán:

Tabla 17. Factores según la titularidad

Descripción de la tenencia (DESC_TITUL)	Coficiente (COEF_TITUL)
Con título	1,00
Sin título	0,95
Sin información	1,00

Artículo 70.-Factores aplicados a predios según la diversificación.- Se aplicarán los siguientes factores:

Tabla 18. Factores según la diversificación



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Calificación	Coficiente (Cantón)	Aplicación del factor
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo con el criterio del técnico municipal a uno o varios predios, seleccionados manualmente.
Normal	1,00	
Demérito	0,50	

Artículo 71. Valor de las edificaciones terminadas.- Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanencia 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, expresados en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (USD/m²), que se indican en el Anexo 6 “Tabla de valores de agregación para construcciones rurales”.

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

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

Donde

- **V_r** = Valor actualizado de la construcción.
- **P_e** = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresados en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (USD/m²).
- **P_a** = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por metros cuadrados (\$USD/m²).

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la edificación 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 aplican los factores de aumento o



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

demerito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$\begin{aligned}V_a &= V_r \times S_c \\V_d &= V_a \times IPC \times f_t \\f_t &= f_d \times f_e \times f_u\end{aligned}$$

Donde:

- **V^a** = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD).
- **V^r** = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD).
- **V^d** = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD).
- **S_c** = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.
- **IPC** = Índice de precios al consumidor.
- **f_t** = Factor total.
- **f_d** = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura.
- **f_e** = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
- **f_u** = Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes. Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2023 Nacional): 111.66

IPC final (septiembre 2025 Nacional): 114.52

Artículo 72.-Acabados.-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:

Tabla 19. Factores de acabados



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

RELACIÓN OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCIÓN TIPO	OBRA MUERTA	ACABADOS
Económica	57%	43%
Normal	46%	55%
Primera	40%	60%
Lujo	35%	65%

Artículo 73.- Acabados generales de la construcción.- 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. Conforme la tabla a continuación:

Tabla 20. Acabados de la construcción

Código	Tipo de acabado	Factor
1	Factor acabado básico – tradicional	0,19
2	Factor acabado económico	0,35
3	Factor acabado bueno	0,46
4	Factor acabado lujo	0,55

Artículo 74. -Factor de depreciación de la construcción.- La depreciación de las edificaciones se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Donde:

- f_a = Factor de 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.

La fórmula se aplicará únicamente cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil del material predominante; en caso contrario, se asignará un valor equivalente al 40% del valor residual. El factor de estado de conservación de la construcción se determinará en función de la información registrada en la Ficha Predial Rural, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 21. Factores de depreciación

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

Artículo 75.-Factores de estado de conservación.- Para la determinación del factor de depreciación de las edificaciones, se considerará la vida útil de los materiales estructurales predominantes, conforme a los rangos establecidos en la siguiente tabla:

Tabla 22. Factores de estado de conservación

CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO MÁXIMO	RANGO MÍNIMO	CANTONAL
1	Hormigón armado	100	60	80
2	Acero	100	60	80
3	Aluminio	80	40	60



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

4	Madera (sin tratamiento)	25	15	20
5	Paredes soportantes	60	40	50
6	Madera tratada	60	40	50
9	Otros	50	30	40

Artículo 76.- Factores de uso y valores de mejoras agroindustriales.- Para la determinación del valor de las edificaciones y mejoras, se aplicarán factores de corrección de acuerdo con el uso del inmueble, considerando su función principal y destino económico.

Tabla 23. Factores de mejoras agroindustriales

CÓDIGO	CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
0	Sin uso	1,00
1	Bodega/almacenamiento	0,85
2	Garaje	0,875
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Administración	0,8
5	Industria	1,025
6	Artesanía o mecánica	0,95
7	Comercio o servicios privados	0,975
8	Turismo	0,975
9	Culto	0,975
10	Organización social	0,975
11	Educación	0,9



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

12	Cultura	0,9
13	Salud	0,95
14	Deportes y recreación	0,95
15	Vivienda particular	0,975
16	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido / otro	0,95

Artículo 77. -Valores en USD/m² de mejoras agroindustriales.- Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción. Conforme lo establecido en el Anexo 7.

TÍTULO III

ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 78.-Objeto del impuesto. - El impuesto grava la propiedad o posesión de los predios dentro de la jurisdicción del cantón Mejía sean éstos edificados o no edificados, y se aplicará conforme a las normas, procedimientos y valores establecidos en esta ordenanza y en la legislación vigente.

Artículo 79.-Hecho generador. - Constituye hecho generador del impuesto predial la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rurales existentes dentro de la jurisdicción del cantón Mejía. La existencia del predio determina el objeto material del tributo, mientras que la propiedad o posesión configura la obligación tributaria. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de los demás derechos reales reconocidos en el Código Civil, pero genera responsabilidad tributaria conforme a lo dispuesto en esta ordenanza. El catastro municipal registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que acrediten la existencia del hecho generador, integrando la información predial en la ficha o formulario catastral.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 80.-Sujeto activo. - De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Geomática, Avalúos y Catastros.

Artículo 81.-Sujetos pasivos contribuyentes.- Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano y rural los contribuyentes, entendidos como los propietarios o poseedores legítimos de bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Mejía, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario.

Serán considerados contribuyentes las personas naturales o jurídicas, sociedades de hecho, sociedades de bienes, herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carezcan de personalidad jurídica, que mantengan derechos de propiedad o posesión sobre predios urbanos o rurales.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos serán responsables solidarios del cumplimiento de la obligación tributaria.
- b. Las personas encargadas por terceros de recibir rentas o cánones de arrendamiento, o los valores derivados de cesiones de uso de predios sujetos al impuesto predial.

Artículo 82.-Sujetos pasivos responsables solidarios.- A falta del propietario o poseedor legítimo, responderán solidariamente por el pago del impuesto predial urbano y rural las siguientes personas o entidades:

- a. El usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, depositario o arrendatario del predio.
- b. Los representantes legales de menores no emancipados, tutores o curadores con administración de predios pertenecientes a personas incapaces.
- c. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de personas jurídicas o entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- d. Quienes dirijan, administren o dispongan de predios pertenecientes a entes colectivos sin personería jurídica.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- e. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o tengan bajo su disposición.
- f. Los síndicos de quiebras o concursos de acreedores, representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, depositarios judiciales y administradores designados judicial o convencionalmente.
- g. Los adquirentes de predios, por los tributos correspondientes al año de la transferencia y al año inmediato anterior.
- h. Las sociedades que sustituyan a otras, por fusión, transformación, absorción, escisión u otra forma de sustitución, respecto de los tributos adeudados a la fecha de la operación.
- i. Los sucesores a título universal, por los tributos prediales urbanos o rurales adeudados por el causante.
- j. Los donatarios y sucesores a título singular, por los tributos pendientes de pago sobre los predios donados o heredados.
- k. Los usufructuarios de predios no legalizados que consten como bienes mostrencos o vacantes.

La responsabilidad solidaria comprenderá el valor total de los tributos prediales adeudados hasta la fecha del respectivo acto, transferencia o sustitución.

CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 83.-Base imponible.- La base imponible del impuesto predial urbano y rural estará constituida por el valor total de los bienes inmuebles de propiedad o posesión de un mismo contribuyente dentro de la jurisdicción del cantón Mejía. Para establecer dicho valor imponible, se sumarán los valores catastrales de todos los predios registrados a nombre del propietario o poseedor, previo a la deducción de las cargas hipotecarias u otras rebajas a las que tenga derecho conforme a la ley. La tarifa del impuesto se aplicará sobre el valor acumulado resultante, conforme a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y de la presente ordenanza.

Artículo 84.-Determinación del impuesto predial urbano.- De conformidad con lo establecido en el artículo 504 del COOTAD, para determinar la cuantía del impuesto predial urbano correspondiente al bienio 2026–2027, se aplicará la siguiente tarifa base: uno coma diecisiete por mil (1,17 x 1000) sobre el valor del avalúo real de la propiedad urbana. La tarifa se aplicará al valor individual o acumulado de los predios urbanos de



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

cada contribuyente, conforme a las actualizaciones catastrales y deducciones reconocidas en esta ordenanza.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señor concejal Wilson Castillo.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde, muchas gracias. Bueno, creo que aquí en este artículo realmente radica lo sustancial de la ordenanza, es donde se está planteando el valor que se va a multiplicar, esta banda impositiva, el valor de la banda impositiva que se va a multiplicar por el valor del bien. Lo que me ha comentado la directora es que se va a subir, en el caso de los predios urbanos, actualmente estamos con 1.16 por mil, es decir, hay un aumento del 0.01 por mil con respecto al tema de los predios urbanos, y en lo que respecta al impuesto predial en el área rural, aumenta de 0.96 por mil multiplicado por el valor real del predio. Aquí está realmente lo sustancial de este tema. Yo sí quisiera que en este caso se haga la explicación, el justificativo técnico de por qué se está planteando este incremento. Partiendo de un tema, cuando ya se hace la actualización del avalúo catastral, o sea, por default, aumenta el precio del predio o del bien. Incluso manteniendo la misma tasa hay un aumento, porque al aumentar el valor del bien aplico la tasa y también hay un aumento en la recaudación, pero también aquí se está haciendo un aumento del valor de la banda impositiva de un 0.01 y que quizá en términos individuales es un aumento de 6, 7 centavos, como decía la directora, pero ya en lo global del Cantón Mejía eso va a representar muchos más valores, que obviamente es positivo si se ejecutan las obras, pero sí quisiera que se justifique el incremento de este aumento, porque incluso manteniendo el tema del valor de la banda impositiva con el aumento del valor del predio aumenta la recaudación. Entonces sí quisiera esa justificación, señorita directora. ¿Ustedes se va a incrementar aquí el tema de este valor de la banda impositiva y en función de qué están calculando ese tema? Para que la gente entienda, incluso subiendo el predio, el valor del predio y manteniendo el valor de la banda impositiva, los ciudadanos van a pagar más, pero aparte de eso estamos aumentando también un 0.01, entonces sí quisiera saber en función de qué están planteando ese tema, ya que el artículo 504 lo que plantea es que se haga una actualización, no necesariamente habla de un aumento, entonces sí quisiera, señorita directora, que se me explique ese tema. Y por otra parte también, algo que ya le había comentado, en el artículo 35 de la ordenanza se establece cuáles son los criterios para calcular la variable que luego se multiplica por este valor de la banda impositiva, pero no se está colocando la fórmula, se está hablando del valor de la tierra y del valor de la construcción como tal, pero no



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

está planteada la fórmula. Entonces, sí es necesario que se plantee esa fórmula y además que se unifiquen los conceptos o el nombre de la variable como tal, para que no haya confusión, porque en el artículo 84 nos habla del valor del avalúo real, mientras tanto en el artículo 35 utiliza otro término. Entonces, sí quisiera que me aclare esos dos temas, creo que aquí radica realmente el espíritu de la norma como tal. Eso, señorita directora, por favor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señorita directora. Que bueno, con antelación se les entregó toda la documentación, a las comisiones, todo, pero está bien, estamos en un debate y quisiera, señorita directora, que les explique a los señores concejales y a todos los que nos siguen en las redes sociales. Tenga la bondad, señorita directora.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Sí, señor alcalde. Con respecto a la segunda observación en el artículo 35, bajo la sugerencia del señor concejal, sí existe la propuesta para poder incluirle la fórmula en la cual se establece el tema del valor total del impuesto predial. En este caso se debería incluir en el artículo 35, después de las componentes de la valoración masiva urbana son A, suelo y B, construcción, acorde a la siguiente fórmula, $AMU = VT + BC$, donde AMU, avalúo masivo del predio urbano expresado en dólares de Estados Unidos de América, VT, valor de terreno y VC, valor de construcción. Con eso solventaríamos el tema de la inclusión de la fórmula. De igual manera, con respecto al tema de continuar con las definiciones y denominaciones, iríamos de igual manera al artículo número 60, en el cual se colocaría de igual manera AMR, avalúo masivo del predio rural, para diferenciar el tema del avalúo urbano y el avalúo rural. Continuando de igual manera en el capítulo de impuesto predial, para hacerle, con el cambio respectivo de la fórmula, el artículo 88, determinación del impuesto predial urbano, quedaría de la siguiente forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 504 del COOTAD, para determinar la cuantía del impuesto predial urbano correspondiente al fin de año 2026-2027, se aplicará la siguiente tarifa base, 1,17 por mil, sobre el valor del avalúo masivo del predio urbano. Esta sería la inclusión de la denominación. Y el artículo 85, de igual manera, se establecería como determinación del impuesto predial rural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD, para el fin de año 2026-2027, la cuantía del impuesto predial rural, se determinará aplicando la siguiente tarifa, 0,97 por mil, sobre el avalúo masivo del predio rural. Con eso ya solventaríamos el tema de la denominación y conceptos de la fórmula incluida. Ahora, con respecto al tema del porcentaje que se eleva el 0.01, un punto a la banda actual, se determina y el estudio técnico que se realizó fue de acuerdo al salario básico unificado. Tengamos en cuenta que cada año el



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

incremento de salario básico unificado a nivel nacional tiene mucho que ver con el valor del impuesto predial. En la zona urbana, 25 salarios básicos unificados, los predios que cuenten con ese salario, menos de ese salario, perdón, se exonerarían, es decir, solamente pagarían tasas. En la zona rural son 15 salarios básicos, es decir, que hay una diferencia de predios en la proyección actual de 2.558 predios que se exoneran en la ruralidad en la actualidad.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Perdón, ¿2.258 predios más se exoneran con relación a lo que se estaban exonerando?

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: No, en la actualidad son 2.558 se exoneran.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: ¿Y cuántos se exonerarían con este tema?

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: 2.680.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: O sea, aumentaría la cantidad de predios exonerados.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Exactamente.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Y eso representa una disminución en la recaudación.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Una disminución para la municipalidad. En la zona urbana, los exonerados actuales son 7.837 y con las proyecciones de salarios básicos unificados se exonerarían 8.299. Esos predios se trataron de equiparar, por eso solamente se sube un punto a la banda impositiva para que no haya afectación tanto a los predios a nivel cantonal. Obviamente, también existe el estudio en el cual se sugiere que se siga incrementando el 3.6% a cada bienio a fin de que se llegue en algún momento a cumplir con el tema de avalúo comercial equiparado al avalúo catastral. Porque como ustedes saben, los avalúos catastrales nunca son el avalúo comercial. Entonces, es una propuesta que se generó de acuerdo al estudio socioeconómico, de acuerdo a las cifras del INEC, de acuerdo a las proyecciones de aumento de salarios básicos unificados. Pero, como les vuelvo y les repito, en este caso nosotros ya tenemos las proyecciones que les comenté con



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

anterioridad, son los cálculos que se realizaron con estos aumentos que los estamos considerando.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Señorita, señor alcalde señorita directora, mi consulta es, cuando aumenta el valor del avalúo, sin tocar el tema del valor de la banda impositiva, ¿aumenta el pago que tiene que hacer el propietario del bien? Correcto.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Si es que aumenta el valor de suelo, sí, se aumentaría. Se aumenta el valor, porque es relativamente proporcional el valor catastral más el tema de las bandas impositivas.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Ya, por eso, se aumenta el valor del predio en estas condiciones que usted está mencionando. El ciudadano, incluso manteniendo el 1.16 y el 0.96, paga más, correcto. Pero aquí lo que estamos haciendo es, aparte, un aumento de ese valor de la franja impositiva. Entonces, mi pregunta es, con la actualización del valor del predio, en general, ¿no logramos cubrir ese desfase que tenemos? ¿Es necesario el aumento de este 0.01, tanto en lo rural como en lo urbano? ¿No logramos cubrir con el aumento del avalúo catastral ese desfase? Porque si no, el aumento sería innecesario. O sea, si se lograra cubrir. Pero si no se lograra cubrir, creo que es otra cosa. Entonces, eso sí quería consultarle.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Sí, justamente como les menciono, las proyecciones que se realizaron son de acuerdo a lo actual con lo que está propuesto. En realidad, la pérdida que estamos teniendo nosotros, si no se aplicara el 0.16, sería de 180.487 dólares.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: ¿Y con el aumento cuánto es el...?

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Es para llegar a ese aumento. En base a esa pérdida, nosotros hicimos el cálculo del 1% de la banda.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: O sea, ahí se cubre, digamos.

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Ahí se cubre la pérdida que estamos teniendo con las exoneraciones.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: La recaudación se mantiene igual.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Mgs. Stefany Pillajo, directora de Geomática Avalúos y Catastros, manifiesta: Exactamente.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Gracias, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Señorita secretaria, señor concejal Jorge Carpio, tenga la bondad.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde, me permitiría sugerir que todas las aclaraciones que ha hecho la señorita directora a través de secretaría se tomen en cuenta como observaciones para poder incrementar estas mismas en la discusión del segundo debate. Por favor.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde, porque en el caso de la inclusión de la fórmula, sí hay un vacío. O sea, colocamos aquí el valor que vamos a actualizar, que es el 1.17 por mil en caso de que se apruebe, pero la fórmula del valor que aquí quedaría ya como valor masivo, avalúo masivo, perdón, de la propiedad, no está operacionalizado. Entonces, de eso sí es más que necesario que esté especificado, porque si no, se hace un cálculo como de 10 páginas y al final para calcular el valor que se va a multiplicar no se especifica la fórmula. Entonces, de eso sí es necesario que por favor conste en actas, señor alcalde y directores.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Todo lo que se ha hablado va a constar en actas porque, como les dije anteriormente, estamos aquí aprobando una ordenanza, estamos en un debate y todos los criterios, las opiniones aquí van a ser tomadas en cuenta. Tenga la bondad, señor concejal Raúl Pérez.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: Bueno, señor alcalde, a mí me nace una inquietud. O sea, para que un predio sea exonerado, ¿no es cierto?, ¿cuáles son las condiciones? Tanto en la parte urbana como en la parte rural. Esa es mi pregunta, por favor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: A ver, señor síndico, quiero que le conteste esa pregunta. Tenga la bondad.

Mgs. Israel Alejandro Enríquez, procurador síndico, manifiesta: Justamente, señor alcalde, señores concejales, la determinación ahorita justo estamos en la administración del tema del impuesto. Justo es este capítulo, el título que concierne a este aspecto y como pueden ver en el proyecto dentro de las siguientes secciones, ya están las



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

secciones de exoneraciones y determina cuáles son las previsiones para que se incluya una exoneración en los artículos...

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Desde el 107.

Mgs. Israel Alejandro Enríquez, procurador síndico, manifiesta: Justamente desde el artículo 107, el capítulo sexto, extensiones y reducciones. Ahí están justamente las previsiones, cuáles incluyen a una extensión, cuáles son reducciones y cuáles son las características que pueden acceder a estos presupuestos. En los siguientes articulados, justamente 107 y siguientes de la normativa. Sí está previsto dentro de los presupuestos legales del proyecto.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias, señores síndicos. Señorita secretaria, tenga la bondad de continuar con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

Artículo 85.-Determinación del impuesto predial rural.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 517 del COOTAD, para el bienio 2026–2027, la cuantía del impuesto predial rural se determinará aplicando la siguiente tarifa base: cero coma noventa y siete por mil (0,97 x 1000) sobre el valor del avalúo real de la propiedad rural. La aplicación de esta tarifa considerará los avalúos individuales o acumulados de los predios rurales pertenecientes a un mismo contribuyente.

Artículo 86.-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 efectos del catastro y de la determinación del impuesto, se sumarán los valores imponibles de todos los predios, incluidos los derechos que posea en condominio o copropiedad. El valor total acumulado se determinará luego de efectuar la deducción de las cargas hipotecarias que afecten a cada predio, en los términos previstos en esta ordenanza y en el Código Tributario.

Artículo 87.-Valor imponible para predios en condominio o copropiedad.-Cuando existan dos o más propietarios sobre un mismo predio, los contribuyentes podrán solicitar, de común acuerdo o por intermedio de uno de ellos, que en el catastro se determine el valor proporcional que corresponda a cada copropietario. A efectos del pago del impuesto, se podrá dividir el título y prorratear el valor del impuesto causado entre los copropietarios, en proporción directa al avalúo que corresponda a su cuota de propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se le aplique la tarifa del impuesto



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

conforme al valor proporcional de su parte. Cuando existan cargas hipotecarias, su valor será deducido en forma proporcional al valor del derecho de cada copropietario. La solicitud de división o enmienda deberá dirigirse a la Dirección Financiera Municipal, y surtirá efecto a partir del ejercicio fiscal siguiente al de su presentación.

Artículo 88.-Base imponible al impuesto predial urbano en asentamientos de hecho y consolidados que cuentan con ordenanzas de regulación.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Bar} = \left[\frac{V_t}{N_p} \right]$$

Donde:

- **Bar** = Base imponible de los asentamientos de hecho regularizados.
- **V_t** = Valor o avalúo del terreno.
- **N_p** = Número de predios regularizados en ordenanza.

Artículo 89.-Base imponible del impuesto predial urbano en asentamientos de hecho y consolidados que no cuentan con ordenanza de regularización.- Siempre que estén en proceso de reconocimiento y aprobación, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Banr} = \left[\frac{V_t}{N_s} \right]$$

Donde:

- **Banr** = Base imponible asentamientos de hecho no regularizados.
- **V_t** = Valor o avalúo del terreno.
- **N_s** = Número de predios sin regularizar en ordenanza.

CAPITULO III DE LAS CONTRIBUCIONES Y TASAS COMPLEMENTARIAS AL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 90.-Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos. - Los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Mejía estarán sujetos al pago de una contribución anual a favor del Cuerpo de



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Bomberos, conforme a la normativa legal vigente y a las ordenanzas emitidas por dicha institución.

Artículo 91.-Tasa por servicio de mantenimiento cartográfico. La tasa anual por servicio de mantenimiento cartográfico será determinada y regulada conforme a la ordenanza municipal vigente. Su recaudación se destinará a la actualización, conservación y mejora del catastro y de la base cartográfica municipal, a fin de garantizar la precisión y actualización permanente de la información predial.

Artículo 92.-Tasa por servicios técnicos y administrativos. La tasa anual por servicios técnicos y administrativos se aplicará conforme a las ordenanzas y resoluciones municipales que regulen su monto y destino. Los recursos recaudados se emplearán para cubrir los costos operativos, tecnológicos y administrativos asociados a la gestión, control y mantenimiento del catastro predial y a la prestación de servicios municipales conexos.

Artículo 93.-Tasa de seguridad ciudadana. La tasa anual de seguridad ciudadana se regirá por la ordenanza específica vigente emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía. Su finalidad es apoyar programas, proyectos y acciones de prevención, vigilancia, seguridad y respuesta ante emergencias, en coordinación con las entidades competentes.

Artículo 94.-Impuesto adicional a predios no edificados o con construcciones obsoletas. De conformidad con lo previsto en el artículo 507 del COOTAD, los propietarios de predios no edificados o de construcciones obsoletas ubicados en zonas urbanas del cantón Mejía, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del valor del avalúo real del bien inmueble. El objeto de este impuesto es promover el uso racional del suelo urbano, incentivar la edificación y prevenir la especulación inmobiliaria o el abandono de predios.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Artículo 95.-Notificación de los avalúos.- La Municipalidad del cantón Mejía realizará, de manera obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, conforme a lo previsto en el artículo 495 del COOTAD. La Dirección Financiera Municipal o quien haga sus veces notificará a los propietarios o poseedores de los predios mediante publicación en la prensa, boleta



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

individual o comunicación por correo electrónico, comunicándoles la realización del avalúo. Los contribuyentes dispondrán del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la notificación, para presentar ante la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, una impugnación o reclamo debidamente fundamentado respecto del avalúo efectuado.

La impugnación deberá acompañarse de los documentos que respalden la solicitud. El servidor municipal que reciba la impugnación tendrá la obligación de darle trámite dentro de los plazos legales, conforme al Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo. Las impugnaciones o reclamos se tramitarán por la vía de los recursos administrativos, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.

Artículo 96.-Emisión de títulos de crédito. Con base en los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera Municipal procederá a la emisión de los títulos de crédito correspondientes hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al ejercicio fiscal respectivo. Dichos títulos, una vez refrendados por la autoridad financiera, registrados y contabilizados, serán remitidos a la Tesorería Municipal para su gestión de cobro. Los títulos de crédito deberán contener los requisitos establecidos en el artículo 150 del Código Tributario, y su emisión se sujetará a los principios de legalidad, transparencia y control administrativo.

Artículo 97.-Custodia de los títulos de crédito.- Concluido el proceso de emisión el/la Director/a Financiero/a remitirá los títulos de crédito al/ la Tesorero/a Municipal para su custodia, registro y recaudación. La entrega se realizará mediante oficio suscrito, acompañado de un ejemplar del catastro tributario concluido, el cual deberá estar debidamente firmado por el/la Director/a Financiero/a. Adicionalmente, los títulos de crédito serán almacenados en el sistema Global Gad.

Artículo 98.-Recaudación tributaria.- Los contribuyentes están obligados al pago del impuesto predial dentro del respectivo ejercicio fiscal, sin necesidad de notificación individual, conforme al principio de autoliquidación y responsabilidad tributaria. Los pagos se efectuarán en la Tesorería Municipal a partir del primer día laborable de enero de cada año. En caso de que el Municipio no hubiere concluido la emisión del catastro o los títulos de crédito, el contribuyente podrá efectuar el pago con base en el catastro del año anterior, recibiendo un comprobante provisional de pago. El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del ejercicio fiscal correspondiente.

Cuando un contribuyente reconozca parcialmente su obligación y formule reclamo sobre el resto, podrá pagar la parte aceptada sin que ello afecte el trámite de la impugnación. El Tesorero Municipal no podrá negarse a recibir el pago parcial o total



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

del tributo. La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente, conservará la primera copia para archivo y remitirá la segunda copia al Departamento de Contabilidad para su registro.

CAPÍTULO V DE LA GESTIÓN, COBRO Y CONTROL TRIBUTARIO

Artículo 99.-Liquidación de los créditos tributarios. En la liquidación de los títulos de crédito tributarios, la Tesorería Municipal deberá establecer de forma clara, detallada y verificable el monto correspondiente al tributo principal, los intereses, recargos o descuentos aplicables, y el valor efectivamente recaudado. Toda liquidación deberá constar en el parte diario de recaudación, que será remitido a la Dirección Financiera Municipal para su registro y control contable.

Artículo 100.-Intereses por mora tributaria.- A partir del vencimiento del plazo para el pago del impuesto, el tributo principal y sus adicionales, sean de beneficio municipal o de otras entidades públicas, devengarán intereses de mora calculados conforme a la tasa anual establecida por el Banco Central del Ecuador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Tributario. El interés se liquidará por cada mes o fracción de mes de retraso, considerándose la fracción como mes completo, sin lugar a liquidaciones diarias. El cálculo de intereses se aplicará hasta la fecha efectiva de pago o hasta la emisión del respectivo título de crédito coactivo.

Artículo 101.-Cobro por la vía coactiva.- Vencido el ejercicio fiscal, es decir, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió efectuarse el pago del impuesto, la Tesorería Municipal iniciará el cobro por la vía coactiva del impuesto en mora, junto con los respectivos intereses y recargos. El procedimiento coactivo se realizará conforme a lo previsto el artículo 262 del Código Orgánico Administrativo. El título de crédito emitido y debidamente ejecutoriado tendrá mérito ejecutivo para el cobro coactivo, pudiendo ordenarse las medidas precautelatorias y acciones de ejecución necesarias para garantizar el pago de la obligación.

Artículo 102.- Imputación de pagos parciales. Los pagos parciales que realicen los contribuyentes o responsables se imputarán en el siguiente orden:

1. Intereses de mora;
2. Tributo principal; y,
3. Multas, recargos y costas procesales.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Cuando el contribuyente mantenga varios títulos de crédito pendientes, el pago se aplicará en primer lugar al título más antiguo no prescrito, conforme a lo dispuesto en el Código Tributario.

Artículo 103.-Reclamos y recursos administrativos.- Los contribuyentes, responsables o terceros legitimados podrán presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico tributario.

Artículo 104.-Prescripción de créditos tributarios.- Los créditos tributarios correspondientes al impuesto predial urbano y rural, sus adicionales, intereses y recargos, prescribirán en el plazo de cinco (5) años, contados desde la fecha en que pudieron ser legalmente exigibles, conforme a lo dispuesto en el Código Tributario. La prescripción no podrá ser declarada de oficio, únicamente a petición de parte, mediante resolución administrativa motivada emitida por la Dirección Financiera Municipal, previo informe.

Artículo 105.- Devolución de pagos indebidos o en exceso. Los contribuyentes que hubieren realizado pagos indebidos o en exceso de tributos municipales, podrán solicitar su devolución o compensación, dentro del plazo de tres (3) años, contados desde la fecha del pago. La solicitud deberá presentarse por escrito ante la Dirección Financiera Municipal, acompañada de los documentos de respaldo. Una vez verificada la procedencia, la devolución se realizará dentro del plazo máximo de seis meses de presentada la solicitud, conforme al artículo 123 del Código Tributario.

Artículo 106.-Control y fiscalización posterior. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía ejercerá en todo momento la facultad determinadora, verificadora y fiscalizadora respecto de las obligaciones tributarias derivadas de esta ordenanza. El ejercicio de esta potestad podrá implicar revisiones documentales o inspecciones técnicas sobre los avalúos, catastros y pagos efectuados por los contribuyentes.

CAPITULO VI EXENCIONES Y REDUCCIONES

Artículo 107.-Pago anticipado y descuentos.- Los pagos efectuados entre los meses de enero y junio gozarán de rebajas al impuesto principal, conforme a la escala establecida en la presente ordenanza. Los descuentos se aplicarán automáticamente sobre el valor principal del impuesto predial urbano o rural, de acuerdo con la fecha efectiva de pago y las disposiciones del COOTAD y el Código Tributario.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tabla 24. Descuentos aplicables

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

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

Artículo 108.-Predios y bienes exentos. - Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

- a) Los predios urbanos cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios rurales cuyo valor no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República del Ecuador;
- d) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- e) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- f) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Artículo 109.-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.

Artículo 110.-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 prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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.

Artículo 111.-Solicitud de deducciones o rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigida a la Dirección Financiera Municipal. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio. Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios al siguiente ejercicio económico.

Artículo 112.-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 que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor del patrimonio sea superior a las 500 (quinientas) remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;
- d) 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:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, serán documentos suficientes para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite.
- El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento. En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.
- Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo. Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad.

Artículo 113.-Viviendas de interés social.- Las Viviendas de Interés Social cuyos propietarios sean personas naturales que tengan una única vivienda que no supere los 102 SBU, acorde al segundo segmento del Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A tendrán derecho a una reducción del cien por ciento (100%) del impuesto predial generado durante el bienio 2026–2027, siempre que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará a los predios en los que existan asentamientos humanos de hecho o consolidados que hayan sido beneficiados, o no, por una ordenanza de regularización; ni a aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integren el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los bienes en propiedad horizontal o de entes sin personalidad jurídica.

La base imponible de las viviendas de interés social y público (Bvi) se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$Bvi = (Vt + Ve) \times Fr$$

Donde:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- **B_{vi}** = Base imponible de las viviendas de interés social y público
- **V_t** = Valor o avalúo del terreno
- **V_e** = Valor o avalúo de las edificaciones
- **F_r** = Factor de reducción

El Factor de Reducción (Fr) se aplicará en consideración a la situación socioeconómica del poseionario, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 literal h) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, tomando en cuenta si el contribuyente pertenece o no a un grupo de atención prioritaria, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 25. Factor de reducción socioeconómica

Grupo / Condición Socioeconómica	Factor (Fr)
No pertenece a ningún grupo de atención prioritaria	1.0
Registro social con rango de extrema pobreza	0.5
Registro social con rango de pobreza	0.5
Persona con discapacidad	0.5
Persona adulta mayor	0.5
Persona con enfermedades catastróficas	0.5

Artículo 114.-Criterios de selección para la aplicación del factor de reducción (fr) en la fórmula para cálculo del valor de la tierra. - La aplicación del factor de reducción, de acuerdo con los parámetros socioeconómicos, se realizará si el poseionario, su núcleo familiar inmediato esto es hasta primer grado de consanguinidad descendente, cumple con al menos uno de los siguientes criterios de selección:

1. Forma parte del Sistema de Información del Registro Social (SIIRS) de la Secretaría General de la Presidencia.
2. Es una persona adulta mayor.
3. Es una persona con discapacidad.
4. Presenta enfermedades catastróficas o de alta complejidad

Artículo 115.-Criterios de elegibilidad para la aplicación del factor de reducción (fr) del valor de la tierra. - Para la aplicación del Factor de Reducción (FR) en el valor de la tierra, se verificará el cumplimiento de los siguientes criterios de elegibilidad:



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

- a) Posesionario que se encuentre en el registro social: Con una situación de criticidad socioeconómica, menor o igual a 59,54804 puntos esto es pobreza, y extrema pobreza.
- b) Personas adultas mayores: Será necesario únicamente la presentación de su cédula de ciudadanía en el trámite inicial.
- c) Personas con discapacidad: Posesionario con discapacidad física con un porcentaje del cincuenta por ciento o más (50%), tener una discapacidad intelectual o psicosocial (mental y psicológica) con porcentaje de cincuenta por ciento o más (50%) de discapacidad, conforme a instrumento de calificación de discapacidad vigente emitido por la Autoridad Sanitaria Nacional.
- d) Personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas: Justificará mediante la presentación de certificado médico que identifique la enfermedad catastrófica o rara, debidamente comprobada por el Sistema Nacional de Salud Pública.

Artículo 116.-Exoneraciones especiales. - Las exoneraciones especiales serán únicamente aquellas que se establezcan por disposiciones de leyes especiales.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: hasta ahí la lectura del articulado señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria. Señorita y señores concejales está en consideración el articulado.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: Señor alcalde solicito la palabra.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad señor concejal Vicente Ludeña.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: si, Bien una vez que se ha dado lectura a todo el articulado de la Ordenanza.

MOCIÓN: quiero mocionar el aprobar en primer debate el articulado de la ordenanza que regula la administración de los catastros y la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027 del cantón mejía, con todas las respectivas correcciones y observaciones de los señores concejales.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señor concejal, señorita y señores concejales, existe una moción del señor concejal Vicente Ludeña ¿existe el apoyo? Existiendo el apoyo, señorita secretaria, tenga la bondad de tomar votación.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde. Señor alcalde, señores concejales, señorita vicealcaldesa, quien esté a favor de la moción presentada por el señor concejal Vicente Ludeña, por favor, levante la mano. Su voto señor concejal

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Considero que no existe una justificación técnica para el aumento, así como hay varios errores topológicos, por eso mi voto en blanco

CUADRO DE VOTACIÓN						
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	APOYO A LA MOCIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTES	
Ing. Diego Fabian Padilla Concejal	X	X				
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala Concejal		X				
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza Concejala	X	X				
Ing. Vicente Ludeña Camacho Concejal		X				
MSc. Wilson Castillo Hinojosa Concejal				X		
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio Concejal	X	X				



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Sr. Patricio Ruiz	X	X			
Concejal					
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara		X			
Alcalde					
TOTAL DE LA VOTACIÓN	04	07	00	01	00

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde, por mayoría se aprueba la moción presentada por el señor concejal Vicente Ludeña.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria tenga la bondad de leer las disposiciones.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización, señor alcalde.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en base a los principios de unidad, solidaridad 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. Esta actualización deberá observar la clasificación y subclasificación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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. - 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, el Código Orgánico Administrativo y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Derógese la Ordenanza Municipal de valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales que regirán en el bienio 2024 – 2025, publicada en el Registro Oficial el 19 de diciembre de 2023.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – PROGRESIVIDAD.- Aplicación Progresiva del Avalúo para el Bienio 2026-2027. Con el fin de garantizar el principio constitucional de progresividad tributaria y mitigar el impacto socioeconómico derivado de la actualización técnica de avalúos (que corrige la brecha histórica de valoración identificada en los informes técnicos del proyecto), y con base en la necesidad de política fiscal para aplicar progresividad. La actualización técnica generará un incremento elevado en la base imponible por lo cual esta transitoria aplica un tope progresivo al aumento del avalúo total (Suelo + Construcción), cumpliendo el principio de progresividad tributaria y mitigando el impacto en la ciudadanía.

Se han utilizado las siguientes reglas de aplicación para la valoración de suelo y construcciones que componen el valor del predio para el avalúo de los predios previo la emisión de los títulos de crédito del bienio 2026-2027:

Se calculará el Avalúo Catastral Total 2026 (Suelo + Construcción) para cada predio, aplicando la totalidad de las metodologías y valores establecidos en esta Ordenanza considerando un tope de variación al alza equivalente a 3.6%, valor que corresponde a la variación de la tipología constructiva predominante en el cantón, para todos los componentes de valoración de suelo y construcciones. En los siguientes bienios, la administración aplicará este mismo tope progresivo (3.6%) sobre el avalúo del año inmediato anterior, hasta que el avalúo catastral del predio alcance el 100% del "Avalúo Catastral Total 2026" técnicamente determinado.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2026-2027. Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los ____ días del mes de diciembre de 2025.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Hasta ahí la lectura de las disposiciones generales, disposición derogatoria y disposición final señor alcalde

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria. Señorita y señores concejales está en consideración las disposiciones. Tenga la bondad señor concejal Diego Fabián Padilla.

Ing. Diego Fabian Padilla, concejal, manifiesta: Muchas gracias señor alcalde bueno primeramente quiero agradecer a la señorita magister Estefanny Pillajo directora de Geomática Avalúos y Catastros y a su equipo técnico que el día lunes nos acompañó en la sesión y nos explicó de manera técnica cómo se está realizando esto igualmente quiero agradecer a mis compañeros de la comisión que estuvieron junto a mí al analizar esto de igual manera quiero agradecer a los compañeros concejales que estuvieron aquí en el debate presentes con los cuales logramos corregir ciertas ciertos temas que estuvo pendiente muchísimas gracias.

MOCIÓN: y así mismo señor alcalde mocionar aprobar el primer debate de las disposiciones generales derogatoria transitoria y final de la Ordenanza que Regula la Administración de los catastros y la administración del impuesto a los predios urbanos y rurales para el Bienio 2026 2027 del cantón mejía hasta ahí señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señor concejal señorita de señores concejales existe una moción del señor concejal Diego Padilla ¿existe el apoyo a la misma? existiendo el apoyo a la misma señorita secretaria tenga la bondad de tomar votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización señor alcalde señor alcalde señores concejales señorita vicealcaldesa quien esté a favor de la moción presentada por el señor concejal Diego Padilla por favor levante la mano, ¿señor concejal su voto?

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: En blanco



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

CUADRO DE VOTACIÓN

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	APOYO A LA MOCIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTES
Ing. Diego Fabian Padilla Concejaj		X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala Concejaj		X			
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza Concejala		X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho Concejaj	X	X			
MSc. Wilson Castillo Hinojosa Concejaj				X	
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio Concejaj	X	X			
Sr. Patricio Ruiz Concejaj	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara Alcalde		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	03	07	00	01	00



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde por mayoría se aprueba la moción presentada por el señor concejal Diego Padilla

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaria señorita de señores concejales está en consideración la ordenanza, tenga la bondad señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: gracias señor alcalde por favor antes de dar la moción correspondiente solicito el alcalde que a través de secretaría se dé lectura el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal señorita secretaria tenga la bondad de dar lectura al pedido del señor concejal.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización señor alcalde artículo 496 Actualización del avalúo y de los catastros. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este artículo. hasta ahí la lectura de lo solicitado señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaria señor concejal se ha dado lectura a su pedido

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: Gracias señor alcalde y razón de que ya ha sido aprobado en este pleno del Concejo los considerandos el articulado las disposiciones generales la disposición derogatoria la disposición transitoria y la disposición final.

MOCIÓN: me permito elevar a moción lo siguiente señor alcalde que se apruebe en primer debate la Ordenanza que regula la administración de los catastros y la administración del impuesto de los precios urbanos y rurales para el bienio dos mil veintiséis dos mil veintisiete del cantón mejía hasta ahí la moción señor alcalde.



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señor concejal Jorge Carpio señorita y señores concejales existe una moción ¿existe el apoyo a la misma? existiendo el apoyo a la misma señorita secretaria tenga la bondad de tomar votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización señor alcalde señor alcalde señores concejales señorita vicealcaldesa quien esté a favor de la moción presentada por el señor concejal Jorge Carpio por favor levante la mano, ¿señor concejal su voto?

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Creo que no existió justificación técnica para el incremento, así como sumados los errores dentro de la redacción del texto de la ordenanza mi voto es en contra.

CUADRO DE VOTACIÓN

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	APOYO A LA MOCIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	EN BLANCO	AUSENTES
Ing. Diego Fabian Padilla Concejal	X	X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala Concejal		X			
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza Concejala		X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho Concejal		X			
MSc. Wilson Castillo Hinojosa Concejal			X		



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA

FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

Tnlgo. Jorge Alberto Carpio Concejal		X			
Sr. Patricio Ruiz Concejal	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara Alcalde		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	02	07	01	00	00

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde por mayoría se aprueba la moción presentada por el señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señorita secretaria tenga la bondad siguiente punto del orden del día.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde no existen más puntos para la sesión extraordinaria convocada el día de hoy.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Quiero agradecerles a todos los señores concejales siendo las cinco y media de la tarde doy por clausurado esta sesión muchísimas gracias a todos y a todos ustedes.

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

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

RAZÓN DE APROBACIÓN DEL ACTA. - La presente acta fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en sesión ordinaria del 00 de noviembre de 2025.-**CERTIFICO**



ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 047



SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 19-NOVIEMBRE-2025
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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