

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

GACETA OFICIAL

TNLGO. WILSON RODRÍGUEZ
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

ADMINISTRACIÓN 2023-2027



SERIE N° 003-ORD-M

GACETA N°12

**ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE
LOS ORDENANZACATASTROS Y LA ADMINISTRACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES
PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL CANTÓN MEJÍA.**

DICIEMBRE 2025

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, de conformidad con el 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, de conformidad con el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: 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, de conformidad con 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, de conformidad con el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: “la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

Que, de conformidad con el artículo 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, de conformidad con 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, de conformidad con el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “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, de conformidad con el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la

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

Que, de conformidad con el artículo 496 ibidem, 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, de conformidad con el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;

Que, de conformidad con el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

Que, de conformidad con el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 %o) y un máximo del cinco por mil (5 %o) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;

Que, de conformidad con 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 ibidem, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del impuesto predial urbano e impuesto predial rural;

Que, de conformidad con los artículos 507 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: regulan el impuesto a los inmuebles no edificados;

Que, de conformidad con el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 (COOTAD), establece: 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 (COOTAD), establece: 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, de conformidad con el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que: el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado “Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos de suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional de otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, de conformidad con 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 catastrados 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, de conformidad con 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, de conformidad con 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 catastrados 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.”;

Que, de conformidad con 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 catastrados 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, de conformidad con 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, de conformidad con 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, de conformidad con 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, de conformidad con 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 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, de conformidad a 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:

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 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 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.
- 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 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 catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, 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 avaluada, 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

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, 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.

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 multifinalitario. - 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 multifinalitario, 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 multifinalitario 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:

- 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:

1. 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.

2. Datos Adicionales de los Predios Urbanos. - Localización en la manzana; infraestructura, servicios e instalaciones (aceras y bordillos, transporte urbano).

3. 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 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:

a. Datos del Ocupante (propietario, posesionario):

1. **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);
2. **Datos del cónyuge o conviviente.** - documento de identificación, apellidos y nombres; y.
3. **Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante.**

b. Datos Copropietarios o Propietarios en Derechos y Acciones:

1. Copropietario o propietario en derechos y acciones, con documento de identificación y nombres completos;
2. Porcentaje de participación de cada copropietario conforme la declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c. Dominio o Posesión:

1. **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;
2. **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 (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 respalte 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.

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:

1. Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica.
2. Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia deben ser transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador).
8. 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 se proyectarán en la Zona UTM que cuente con una mayor extensión de la jurisdicción cantonal, garantizando la representación continua de los cantones.
9. 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.
10. 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.- El 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;
- 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 poseedor (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 poseedor (rural);
- d. Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales; y,
- 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 posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral. En el caso de efectuarse procesos de actualización de un posesionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por la municipalidad. Se reconocerán los posesionarios 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.

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 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, 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:
 1. Realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema;
 2. Manejar y gestionar todos los procesos para: formación, mantenimiento y actualización del catastro;
 3. 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);
 4. Emisión de varios reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el gobierno autónomo descentralizado municipal;
 5. Consultas y reportes por varios criterios (de preferencia integrar al sistema un reportador automático);

- 6. Control topológico;
 - 7. Administración del sistema parametrizable y mantenimiento de tablas; y,
 - 8. Trazabilidad a través de la generación de tablas y coberturas históricas de acuerdo con la periodicidad establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- e. **Sistema de cobros.** - Registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito.
- f. **Sistemas de ejecución del procedimiento de coactiva.**
- g. **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.
- 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.

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.
- b. Construcción.

Acorde a la siguiente formula:

$$Amu = Vt + Vc$$

Donde:

Amu=Avalúo masivo del predio urbano expresado en dólares de los Estados Unidos de América (\$USD)

Vt= Valor de terreno

Vc= Valor de 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.

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;
- d. Oferta de predios en venta; y,
- e. El método de comparación.

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:

$$0.5 \text{ Ft} < Fa < 2 \text{ Ft}$$

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:

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

Donde:

Fp = factor fondo

Ft = fondo del lote tipo

Fa = fondo del lote a avaluar

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

$$Fr = S/f$$

Donde:

Fr = 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:

$$Ft = S/St$$

Donde:

Ft = 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

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.

$$Fe = (f1+ f2+.....fn) / 2$$

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
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:

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

Donde:

Vt = 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.

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

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; 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:

Tabla 8. Materiales predominantes en la construcción.

VARIABLE	INDICADOR	USD/m ²
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
	Fachaleta	\$6.13
	Enlucido	\$8.36
	Paleteado	
MATERIALES EN PUERTAS/VENTANAS	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.
Lujoso	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 forman parte del bloque constructivo principal, pero 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 artículo 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 prorrteado 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.

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:

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 hidro-sanitario, mobiliario de cocina, etcétera.
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.

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.

F_c = 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 reevaluación 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).

$$V_d = V_n (R + (1-R)(1-D))$$

Donde:

V_d = Valor depreciado

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

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

$(1-R)$ = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

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

$$D = E / Vt.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

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

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

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.

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 geoprocесamiento, 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.

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

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

S_{1...n} = Superficie del subpredio intersecada con las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), expresada en hectáreas.

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

Vr = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de América (USD).

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 uso 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.

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

CLAS. PEND	PORC. PEND	DESC. PEND	COEF. PEND
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:

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

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
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)	Coeficiente (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.

Calificación	Coeficiente (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/m^2).

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 ($\text{\$USD}/\text{m}^2$).

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times \text{IPC} \times f_t$$

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

Donde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.

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

IPC = Índice de 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.

RELACIÓN OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCIÓN TIPO	OBRA MUERTA	ACABADOS
Económica	57%	43%
Normal	46%	55%
Primera	40%	60%
Lujoso	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:

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

Donde:

f_d = 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
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

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.

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, cessionario, 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.
- 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.
- l. 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 ($1,17 \times 1000$) del avalúo masivo del predio urbano. La tarifa se aplicará al valor individual o acumulado de los predios urbanos de cada contribuyente, conforme a las actualizaciones catastrales y deducciones reconocidas en esta ordenanza.

Artículo 85.- Determinación del impuesto predial rural. - De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 ($0,97 \times 1000$) del avalúo masivo 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 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 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 (2×1000) 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 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 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:

- a. Intereses de mora;
- b. Tributo principal; y,
- c. Multas, recargos y costas procesales.

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 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Tributario.

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	3%
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; y,
- f. Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas.

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 Infraestructura y Transporte, 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 prenderaría, 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección Financiera.

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 de la 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 (quinientos) SBU, estará exonerado del pago del impuesto que trata esta ordenanza;
- b. Cuando el valor del patrimonio sea superior a las 500 (quinientos) remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c. Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,
- 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:
 1. 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;
 2. 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; y,

3. 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 artículo 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 (B_{vi}) se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$B_{vi} = (V_t + V_c) \times F_r$$

Donde:

B_{vi} = Base imponible de las viviendas de interés social y público

V_t = Valor del terreno

V_c = Valor de la construcción

F_r = Factor de reducción

El Factor de Reducción (Fr) se aplicará en consideración a la situación socioeconómica del poseedor, 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 poseedor, su núcleo familiar inmediato esto es hasta primer grado de consanguinidad descendente, cumple con al menos uno de los siguientes criterios de selección:

- a. Forma parte del Sistema de Información del Registro Social (SIIKS) de la Secretaría General de la Presidencia.
- b. Es una persona adulta mayor.
- c. Es una persona con discapacidad.
- d. 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:

- 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.

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 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 Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese 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. En los siguientes bienios, la administración deberá considerar un tope progresivo de (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, utilizando las reglas de aplicación para la valoración de suelo y construcciones que componen el valor del predio.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor 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 y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 27 días del mes de noviembre de 2025.

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - La ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones extraordinarias de fecha 19 y 27 de noviembre de 2025. Machachi, 28 de noviembre de 2025. Certifico.

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

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde 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”**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 28 de noviembre de 2025.

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

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA. - Machachi, 28 de noviembre de 2025; siendo las 16h55.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono 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”**, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial de la Institución y en el dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase. -

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

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Certifico que la presente ordenanza fue sancionada por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 28 de noviembre de 2025.

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

ANEXO 1: MÉTODOS PARA PROCESOS DE HOMOGENIZACIÓN VALORES DE MERCADO

Método de comparación - homogenización por factores de corrección.

Este método se lo aplica al no contar con el precio de mercado de una zona establecida; para ello se deberá establecer los valores por comparación con polígonos valorativos o muestras inmobiliarias de similares características y se homogenizará según el caso, aplicando factores de corrección del valor del suelo que pueden ser por infraestructura, servicios, vialidad y factor de demérito por potencialidad del suelo u otros.

Método de transacción directo - Oferta de predio vendido (terreno sin construcción).

Este método se aplica cuando se obtenga del mercado inmobiliario o procesos de transferencia de dominio, la información sobre transacciones reales realizadas, es decir, vendidas durante un tiempo de hasta un año (dependiendo de la dinámica inmobiliaria de los sectores), contado desde la fecha de negociación hasta la fecha de relevamiento. El valor unitario del metro cuadrado de suelo, se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$Vm^2 = \left| \frac{Vn}{A} \right|$$

Donde:

Vm^2 = Valor por metro cuadrado del predio

Vn = Valor del predio negociado (pagado en la transacción) A = Área del terreno.

Método de transacción indirecto - Oferta de predio en venta (terreno sin construcción).

Se aplicará un procedimiento de transacción indirecto, cuando los datos de mercado sean producto de la oferta-demanda, es decir un predio que aún no está vendido. Para estos casos, se aplicará entre un 5% máximo 30% de disminución del valor solicitado, considerando que, normalmente el valor proporcionado está por encima del probable precio de venta.

Método del residual a través del método de reposición -Oferta de predio en venta (terreno con construcción)

El método del residual es una técnica analítica para determinar el valor del suelo, consiste en deducir del valor total del inmueble los costos correspondientes a la construcción depreciada, los gastos imputables a la planificación, administración, promoción y los beneficios o ganancias obteniendo así, como residuo, se obtiene el valor del suelo.

El método de reposición, consiste en establecer el avalúo de las construcciones y otras mejoras adicionales con base al cálculo de estimar la construcción en el momento actual e igual a la que se quiere valorar, para luego depreciarla mediante factores de corrección ya sea por: la edad, vida útil del material y estado de conservación.

Método del potencial de desarrollo o de máximo aprovechamiento.

Para efectos del avalúo, se parte del valor máximo que un comprador pagaría por el terreno urbanizado. Este procedimiento, con base en las normas de zonificación establecidas en la regulación urbana, sirve para calcular el valor máximo que soportaría el terreno, a través de deducir el valor de la potencial construcción, su categoría, estructura y el uso que pueda desarrollarse en él, es decir se aplicará los valores establecidos en los informes aprobatorios de pre factibilidad de los proyectos.

El cálculo se realizará mediante la aplicación de la siguiente formula:

$$Vtd = \& * K * P_c * CosT$$

Donde,

Vtd= Valor de terreno con potencial de desarrollo

&= Porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto

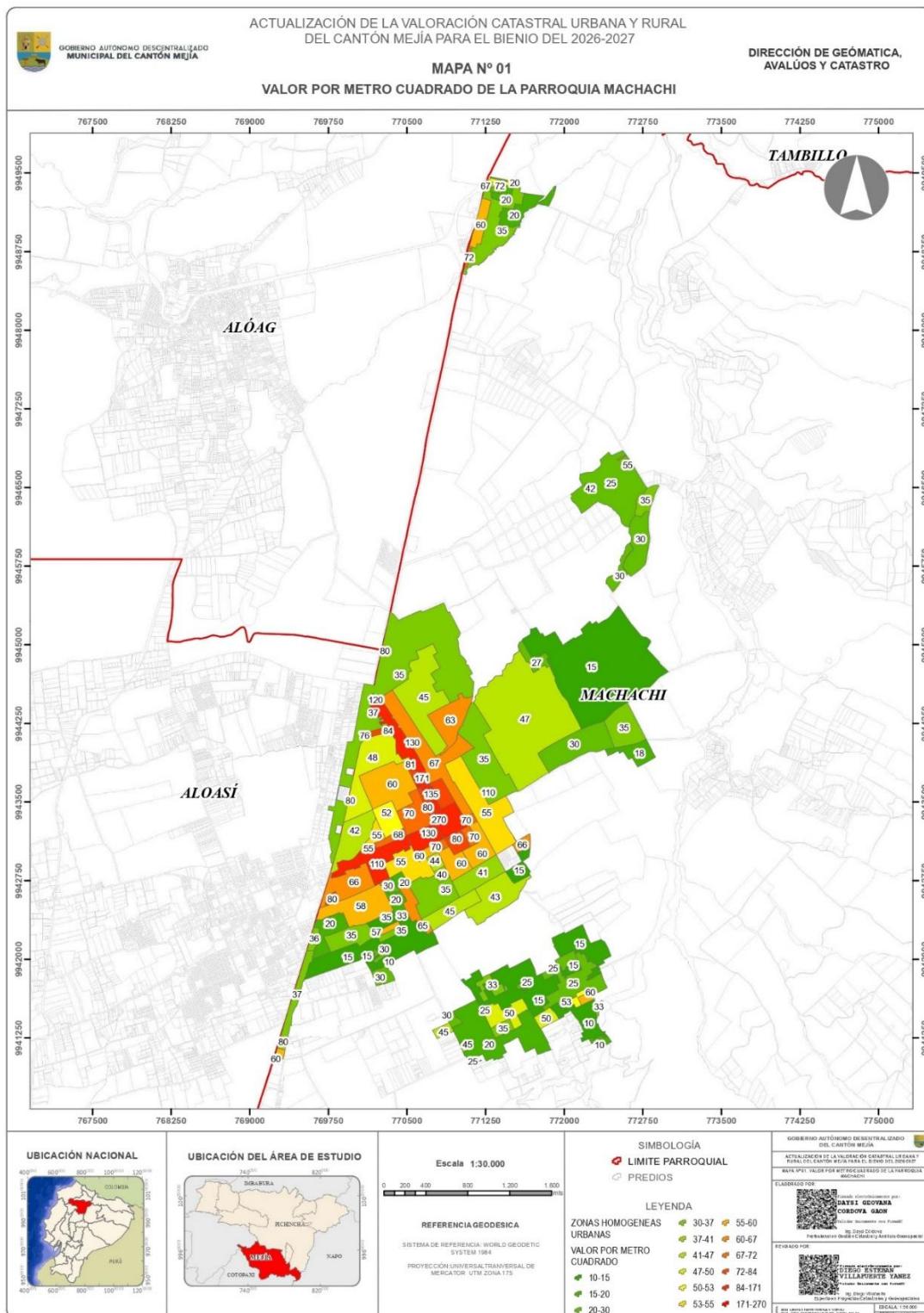
K= Porcentaje de área útil

P_c= Precio del metro cuadrado de construcción nueva

CosT= Coeficiente de ocupación del suelo total.

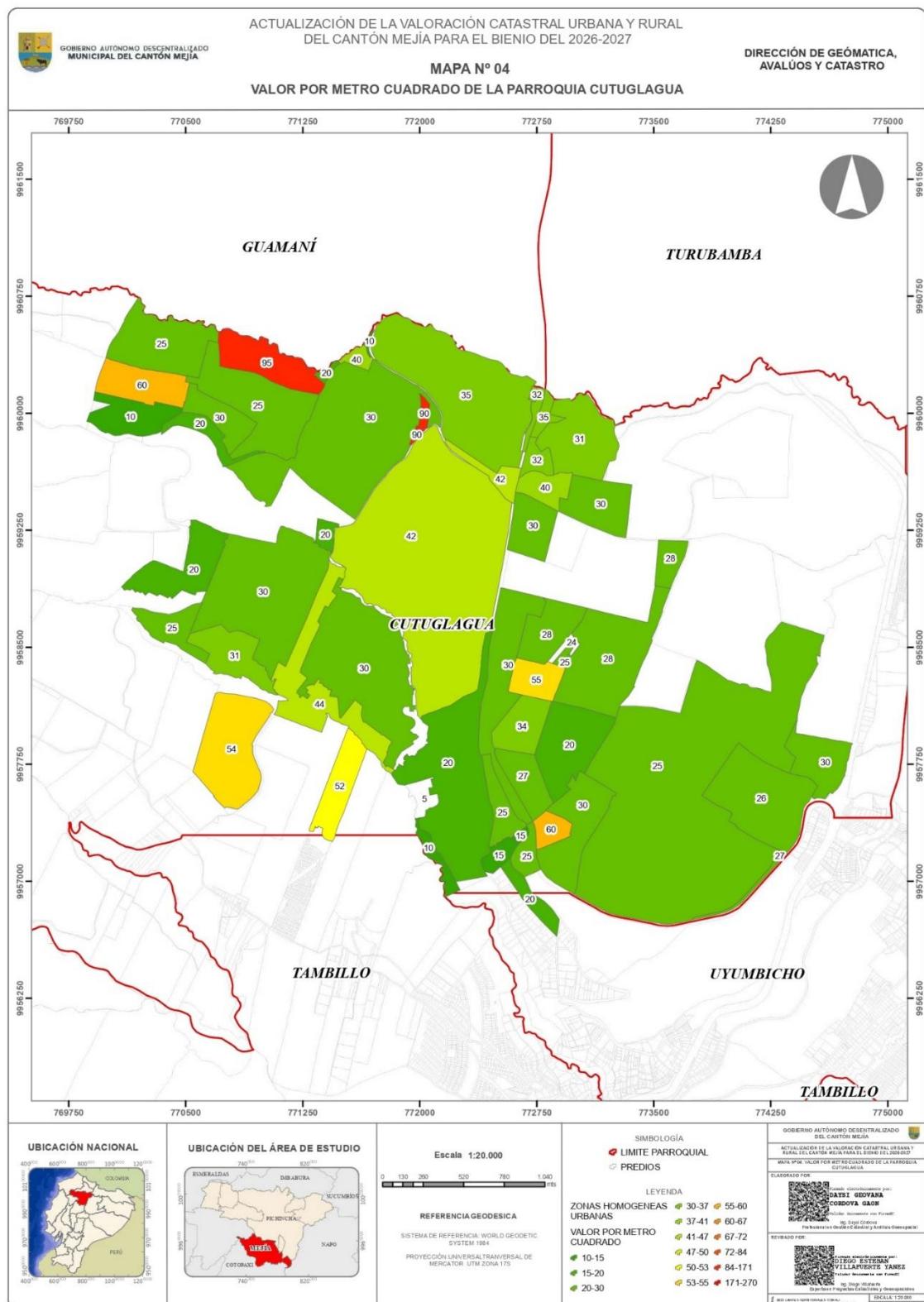
De no existir una clara definición de tipologías se procederá a verificar aquellas más próximas y sus tendencias.

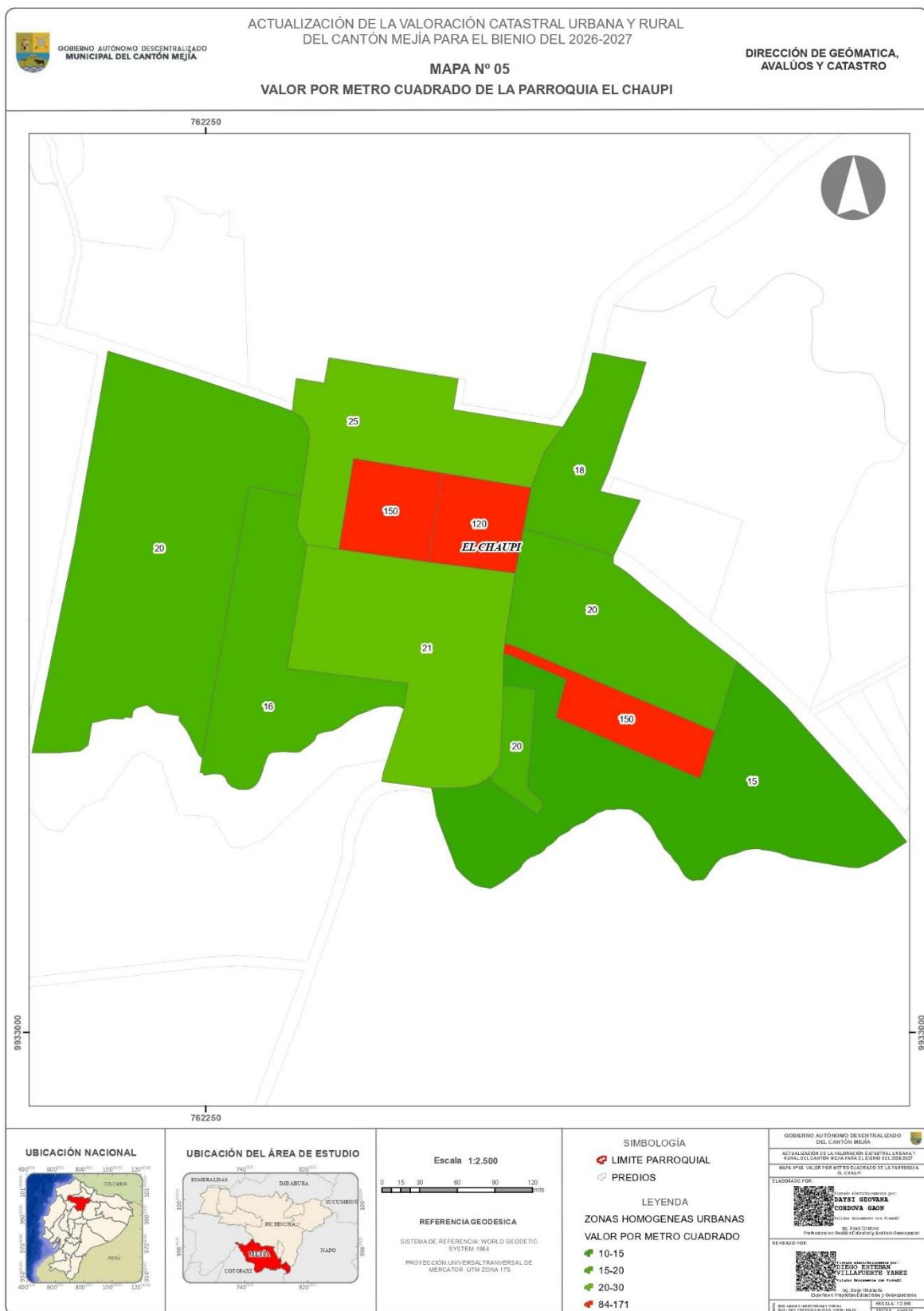
ANEXO 2: MAPAS DE PRECIOS DE LAS ZONAS URBANAS



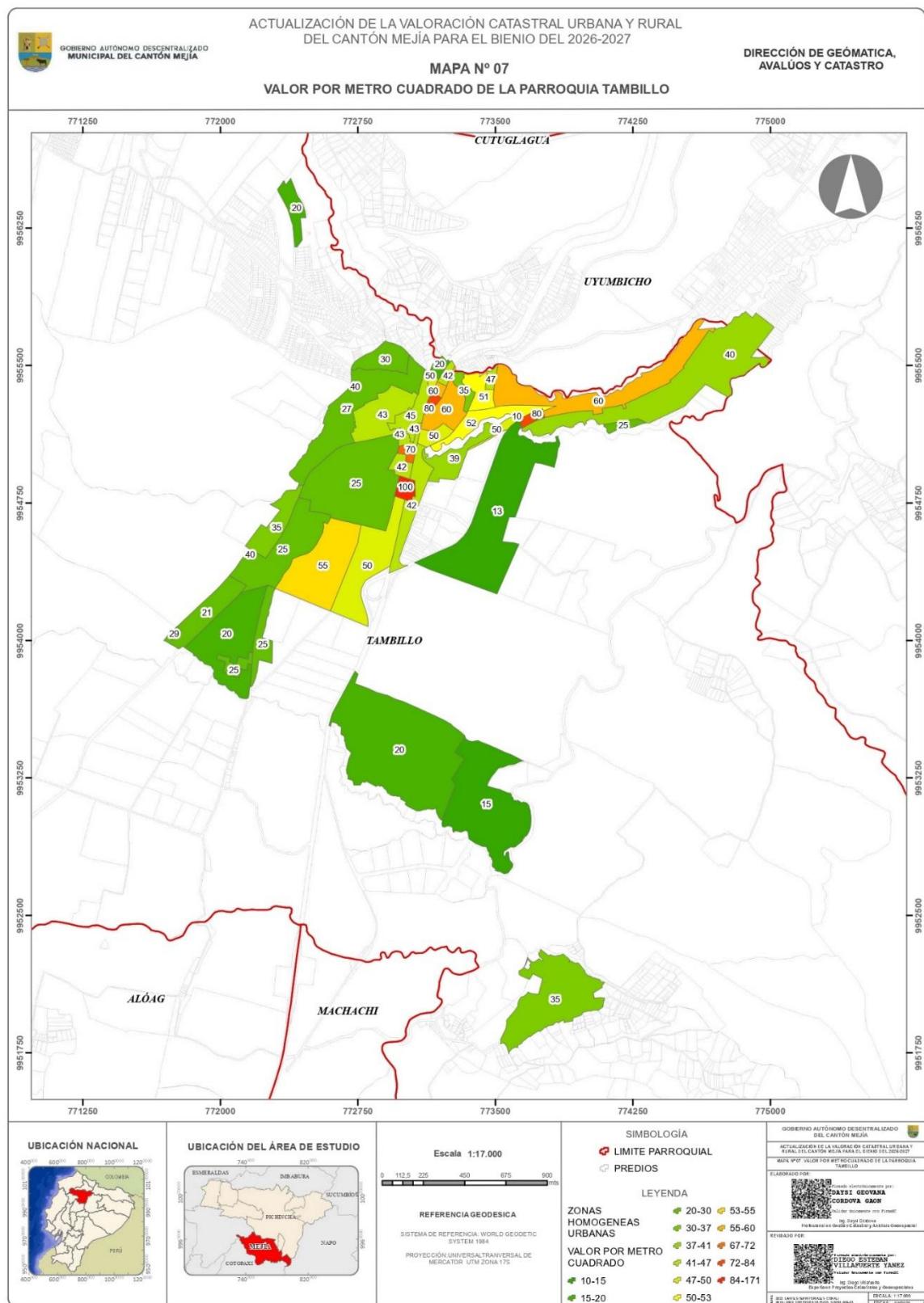


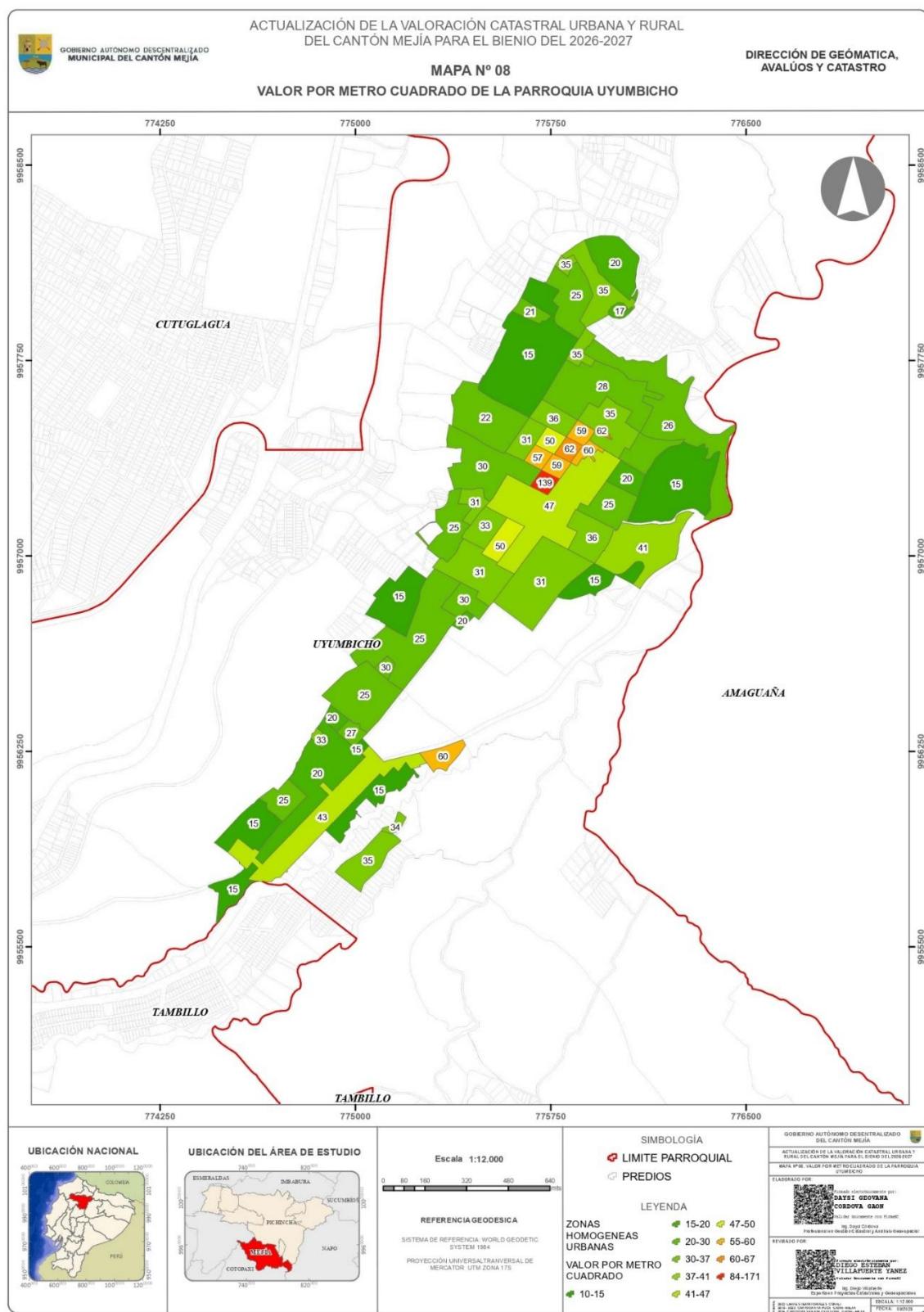












ANEXO 3: MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MEJIA BIENIO 2026-2027

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH01		1703ZH02		1703ZH03		1703ZH04	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
ÁREA CONSTRUIDA	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
CACAO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
CAFÉ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHAPARRAL - PAJONAL	\$3670,63	\$3670,63	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$1835,32	\$1835,32
CICLO CORTO	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19
CONÍFERAS MADERABLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLOR SIN PROTECCIÓN	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86
FORESTAL DIVERSOS USOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL MADERABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
FRUTALES PERMANENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
HUERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
OTRAS AREAS	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
PALMA AFRICANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH01		1703ZH02		1703ZH03		1703ZH04	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
PASTOS	\$17826,84	\$17826,84	\$19923,74	\$19923,74	\$20972,19	\$20972,19	\$13107,75	\$2747,75
PASTOS NATURALES	\$11535,07	\$11535,07	\$126,62	\$10486,62	\$10629,27	\$10629,27	\$7864,44	\$7864,44
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$838896,11	0,00	\$209724,03	0,00	\$314586,04	0,00	\$262155,03	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$367017,05	0,00	\$157293,02	0,00	\$209724,03	0,00	\$209724,03	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$314586,04	0,00	\$130364,24	0,00	\$157293,02	0,00	\$162955,57	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$262155,03	0,00	\$108637,04	0,00	\$125834,21	0,00	\$125834,21	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$209724,03	0,00	\$86909,85	0,00	\$101218,16	0,00	\$101218,16	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$162955,57	0,00	\$73403,20	0,00	\$97772,90	0,00	\$83889,82	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$108637,04	0,00	\$65182,66	0,00	\$83889,82	0,00	\$65182,66	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$83889,82	0,00	\$52431,01	0,00	\$62917,63	0,00	\$52431,01	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$65182,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VEGETACIÓN NATURAL	\$5243,31	\$5243,31	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$2621,13	\$2621,13
PASTO SILVESTRE	\$16600,57	\$16600,57	\$14338,00	\$14338,00	\$25644,87	\$25644,87	0,00	0,00
AFLORAMIENTO ROCOSO O ERIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS/ PASTOS CULTIVADO	\$178368,19	\$178368,19	\$141562,66	\$141562,66	\$5583,50	\$5583,50	\$2587,67	\$2587,67
VEGETACIÓN ARBÓREA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VEGETACIÓN HERBÁcea	0,00	0,00	0,00	0,00	101950,29	101950,29	0,00	0,00

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH05		1703ZH06		1703ZH07		1703ZH08	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
ÁREA CONSTRUIDA	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	0,00	0,00	\$157293,02	\$157293,02
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$839,18	\$839,18	\$1048,45	\$1048,45
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
CACAO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
CAFÉ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHAPARRAL - PAJONAL	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$587,01	\$587,01	\$513,76	\$513,76
CICLO CORTO	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$17302,61	\$17302,61	\$20972,19	\$20972,19
CONÍFERAS MADERABLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLOR SIN PROTECCIÓN	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	0,00	0,00	\$29360,86	\$29360,86
FORESTAL DIVERSOS USOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL MADERABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
FRUTALES PERMANENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
HUERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
OTRAS AREAS	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
PALMA AFRICANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00	\$13631,98	\$13631,98	0,00	0,00

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH05		1703ZH06		1703ZH07		1703ZH08	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
PASTOS	\$16778,38	\$16778,38	\$17826,84	\$17826,84	\$14156,20	\$14156,20	\$2621,13	\$2621,13
PASTOS NATURALES	\$8912,89	\$8912,89	\$9437,12	\$9437,12	\$7497,17	\$7497,17	\$1677,32	\$1677,32
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$325911,14	0,00	\$209724,03	0,00	\$209724,03	0,00	\$209724,03	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$253045,40	0,00	\$182192,89	0,00	\$101218,16	0,00	\$151827,24	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$217274,10	0,00	\$157293,02	0,00	\$83889,82	0,00	\$125834,21	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$162955,57	0,00	\$125834,21	0,00	\$65182,66	0,00	\$104862,01	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$130364,24	0,00	\$104862,01	0,00	\$52431,01	0,00	\$83889,82	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$104862,01	0,00	\$83889,82	0,00	\$41944,39	0,00	\$73403,20	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$94375,39	0,00	\$62917,63	0,00	0,00	0,00	\$52431,01	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$86909,85	0,00	\$52431,01	0,00	0,00	0,00	\$41944,39	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$52431,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VEGETACIÓN NATURAL	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$869,39	\$869,39	\$734,54	\$734,54
PASTO SILVESTRE	\$130724,02	\$130724,02	\$71511,69	\$71511,69	\$406237,57	\$406237,57	0,00	0,00
AFLORAMIENTO ROCOSO O ERIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	\$68219,62	\$68219,62	0,00	0,00
PASTOS/ PASTOS CULTIVADO	\$165897,14	\$165897,14	\$92310,15	\$92310,15	\$17016,13	\$17016,13	\$55293,87	\$55293,87
VEGETACIÓN ARBÓREA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$12787,63	\$12787,63
VEGETACIÓN HERBÁcea	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$354028,30	\$354028,30

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
ÁREA CONSTRUIDA	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$157293,02	\$10486,62	\$10486,62
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	0,00	0,00
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00
CACAO	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22
CAFÉ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$5243,31	\$5243,31
CHAPARRAL - PAJONAL	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$734,54	\$2202,59	\$2202,59	\$988,63	\$988,63
CICLO CORTO	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$20972,19	\$5243,31	\$5243,31
CONÍFERAS MADERABLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FLOR SIN PROTECCIÓN	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	\$29360,86	0,00	0,00
FORESTAL DIVERSOS USOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL MADERABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00
FRUTALES PERMANENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$3670,63	\$3670,63
HUERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	0,00	0,00
OTRAS AREAS	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$5243,31	\$5243,31

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$7340,22	\$5243,31	\$5243,31
PALMA AFRICANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS	\$18875,29	\$18875,29	\$20972,19	\$20972,19	\$28836,64	\$28836,64	\$1887,63	\$1887,63
PASTOS NATURALES	\$9962,39	\$9962,39	\$11010,85	\$11010,85	\$15991,52	\$15991,52	\$15991,52	\$15991,52
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$367017,05	0,00	\$31458,81	0,00	\$367017,05	0,00	\$325911,14	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$314586,04	0,00	\$20972,19	0,00	\$314586,04	0,00	\$209724,03	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$209724,03	0,00	\$15728,88	0,00	\$262155,03	0,00	\$157293,02	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$157293,02	0,00	\$10486,62	0,00	\$209724,03	0,00	\$104862,01	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$125834,21	0,00	\$83889,82	0,00	\$157293,02	0,00	\$83889,82	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$108637,04	0,00	0,00	0,00	\$125834,21	0,00	\$52431,01	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$83889,82	0,00	0,00	0,00	\$104862,01	0,00	\$10486,62	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$62917,63	0,00	0,00	0,00	\$86909,85	0,00	\$6291,76	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$3145,36	0,00
VEGETACIÓN NATURAL	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$1048,45	\$3145,36	\$3145,36	\$1363,41	\$1363,41
PASTO SILVESTRE	\$7055,33	\$7055,33	\$475653,37	\$475653,37	0,00	0,00	\$415867,27	\$415867,27

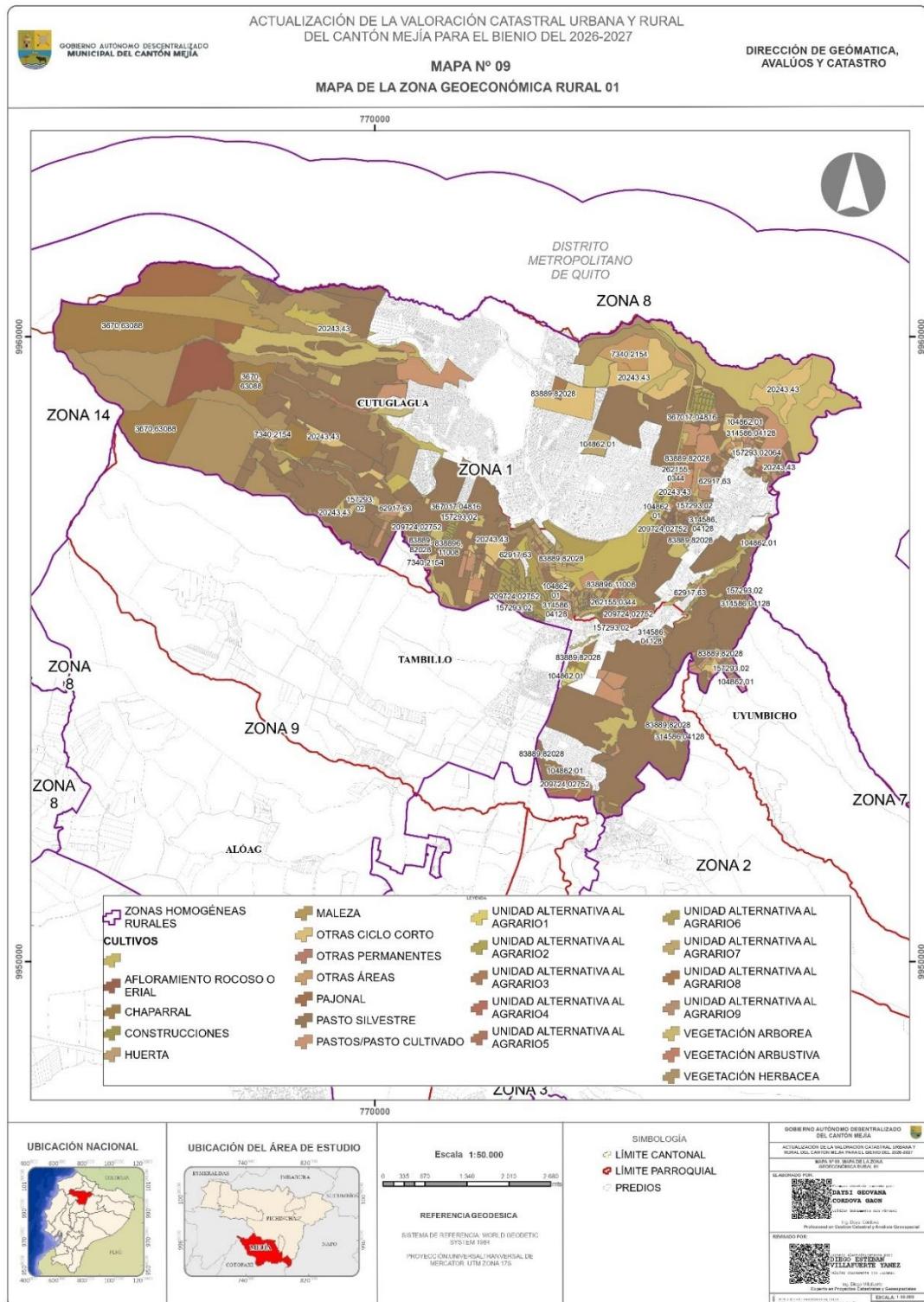
AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
AFLORAMIENTO ROCOSO O ERIAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS/ PASTOS CULTIVADO	\$49866,58	\$49866,58	\$91712,87	\$91712,87	\$260734,74	\$260734,74	\$67408,82	\$67408,82
VEGETACIÓN ARBÓREA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	\$93867,40	\$93867,40
VEGETACIÓN HERBÁcea	0,00	0,00	\$11696,42	\$11696,42	0,00	0,00	\$80874,55	\$80874,55

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
ÁREA CONSTRUIDA	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0,00	0,00	0,00	0,00
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	\$10486,62	\$10486,62	0,00	0,00
CACAO	\$10486,62	\$10486,62	0,00	0,00
CAFÉ	\$10486,62	\$10486,62	0,00	0,00
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00
CHAPARRAL - PAJONAL	\$1835,32	\$1835,32	\$219,74	\$219,74
CICLO CORTO	\$10486,62	\$10486,62	\$15728,88	\$15728,88
CONÍFERAS MADERABLES	0,00	0,00	0,00	0,00
FLOR SIN PROTECCIÓN	0,00	0,00	\$29360,86	\$29360,86
FORESTAL DIVERSOS USOS	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL MADERABLE	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	0,00	0,00	\$7340,22	\$7340,22

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
FRUTALES PERMANENTES	\$1048,45	\$1048,45	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$1048,45	\$1048,45	0,00	0,00
HUERTA	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS AREAS	\$10864,14	\$10864,14	\$7340,22	\$7340,22
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	\$10486,62	\$10486,62	0,00	0,00
PALMA AFRICANA	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS	\$7340,22	\$7340,22	\$15728,88	\$15728,88
PASTOS NATURALES	\$4980,67	\$4980,67	\$8022,44	\$8022,44
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00
TE	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$346044,85	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$314586,04	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$209724,03	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$157293,02	0,00	0,00	0,00

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H	NO TEC VALOR/H	TEC VALOR/H
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$104862,01	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$52431,01	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$20972,19	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$5243,31	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$3145,36	0,00	0,00	0,00
VEGETACIÓN NATURAL	\$2621,13	\$2621,13	\$314,95	\$314,95
PASTO SILVESTRE	\$219758,02	\$219758,02	0,00	0,00
AFLORAMIENTO ROCOSO O ERIAL	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS/ PASTOS CULTIVADO	\$114136,03	\$114136,03	0,00	0,00
VEGETACIÓN ARBÓREA	\$4229,52	\$4229,52	0,00	0,00
VEGETACIÓN HERBÁcea	\$259888,46	\$259888,46	0,00	0,00

ANEXO 4: MAPA VALOR DE LA TIERRA RURAL

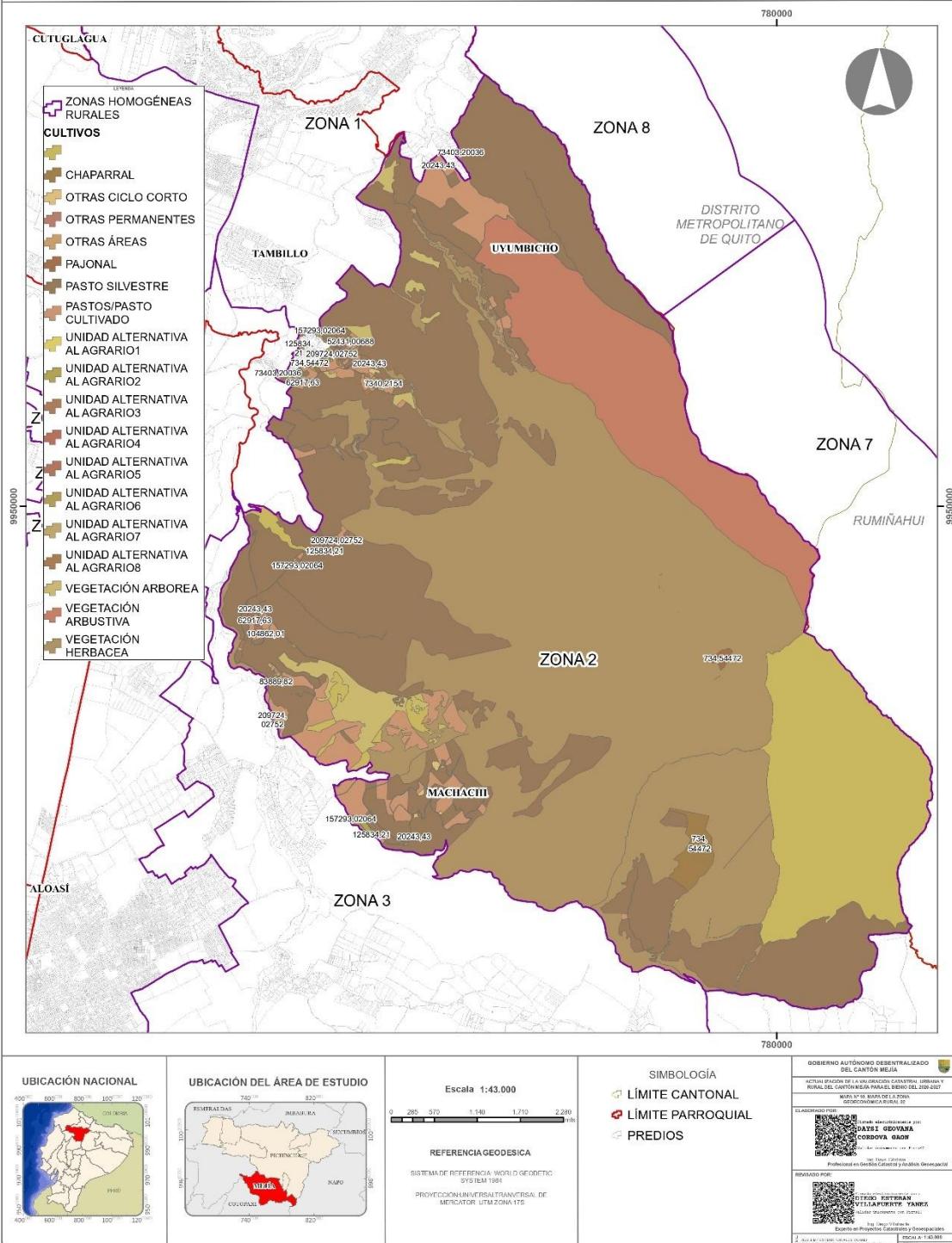


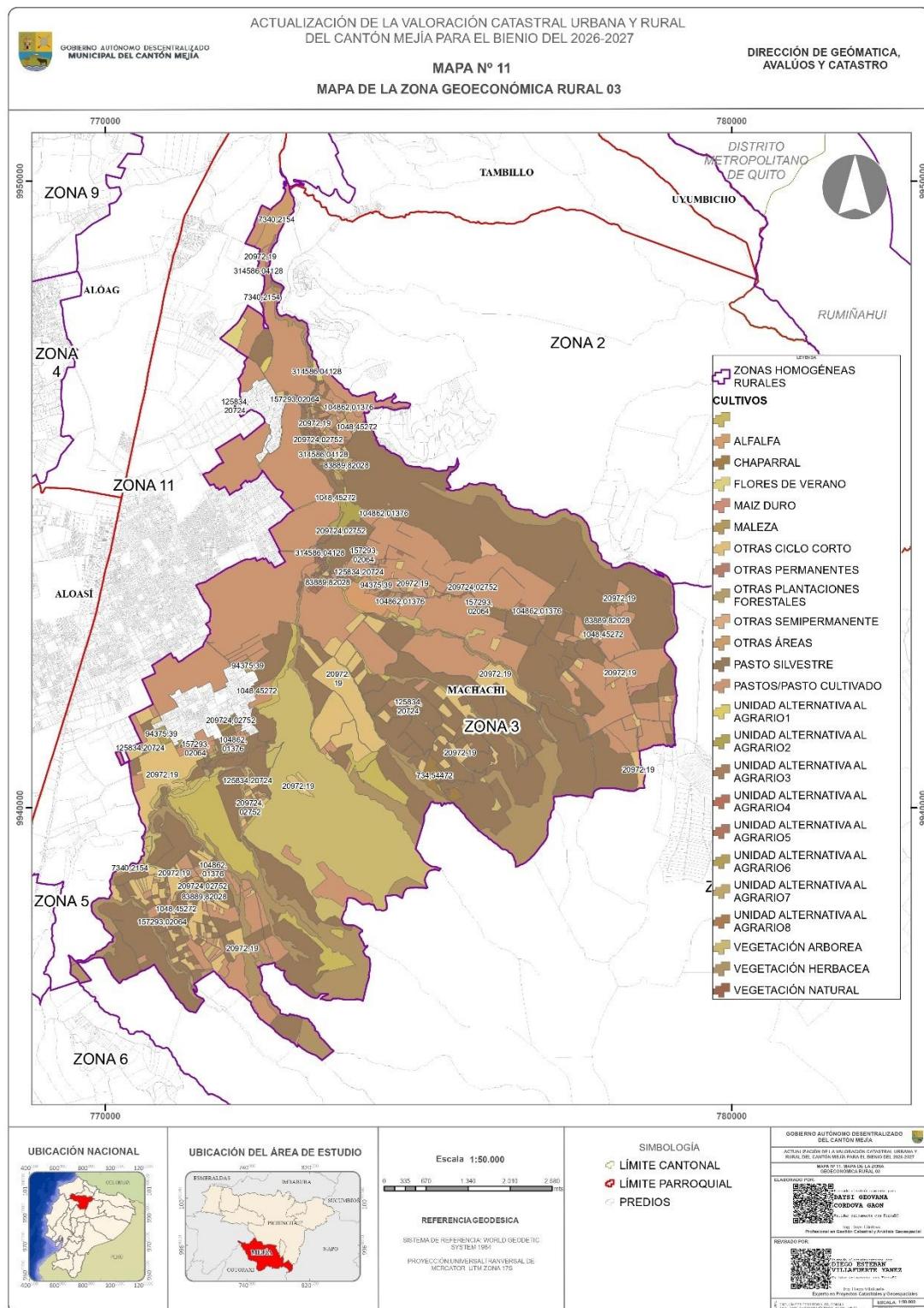
ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEÓMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 10



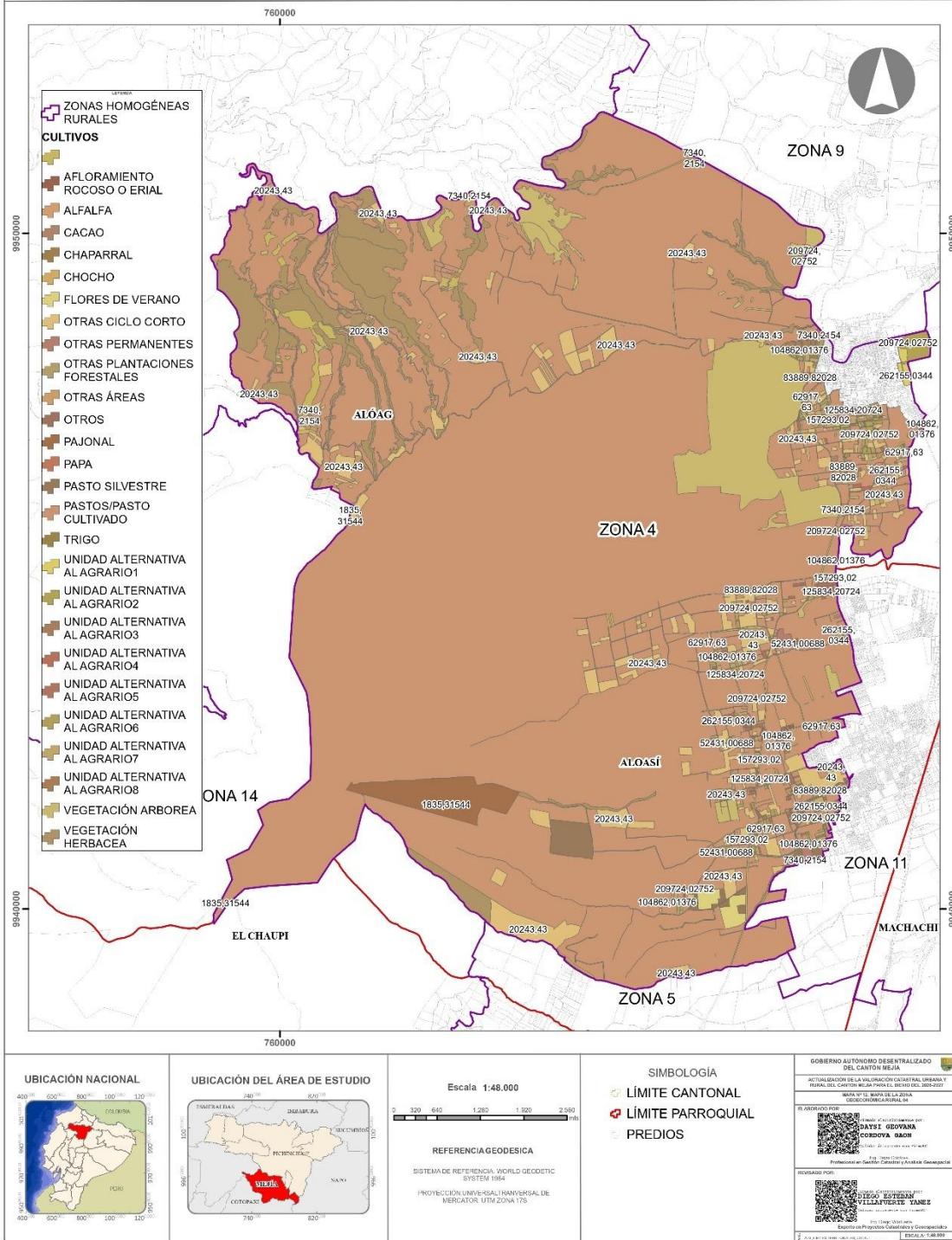


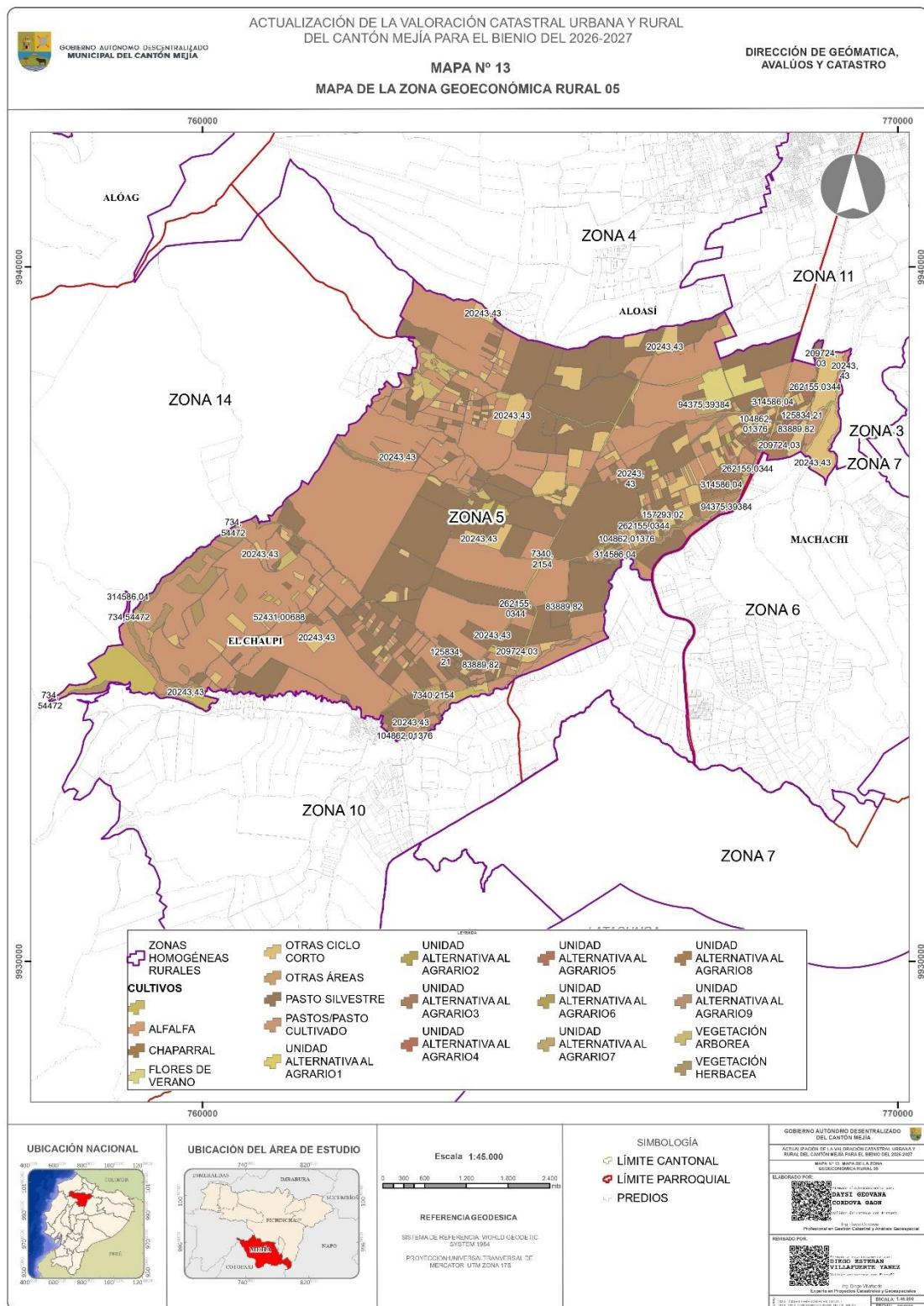
ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEÓMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 12





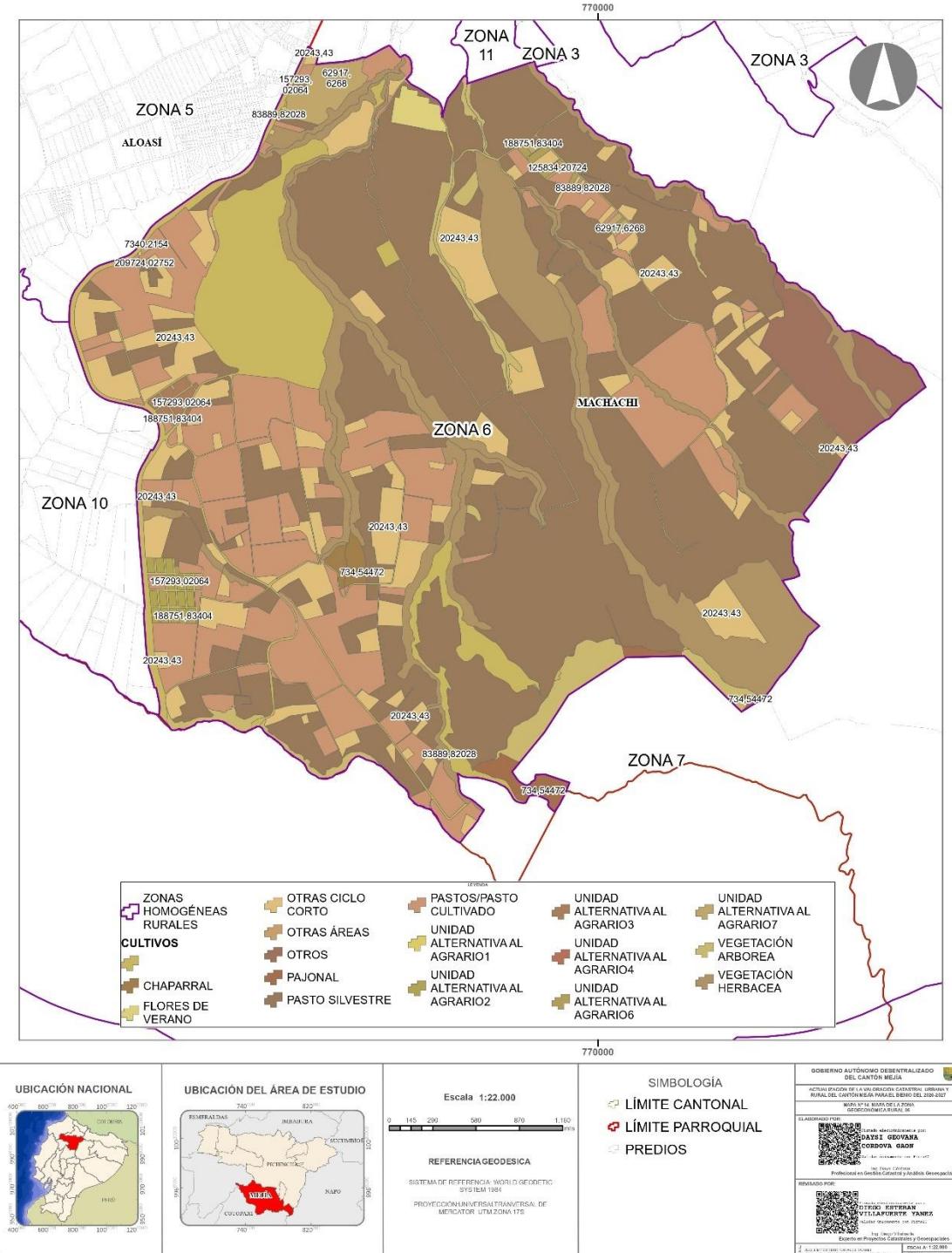
ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

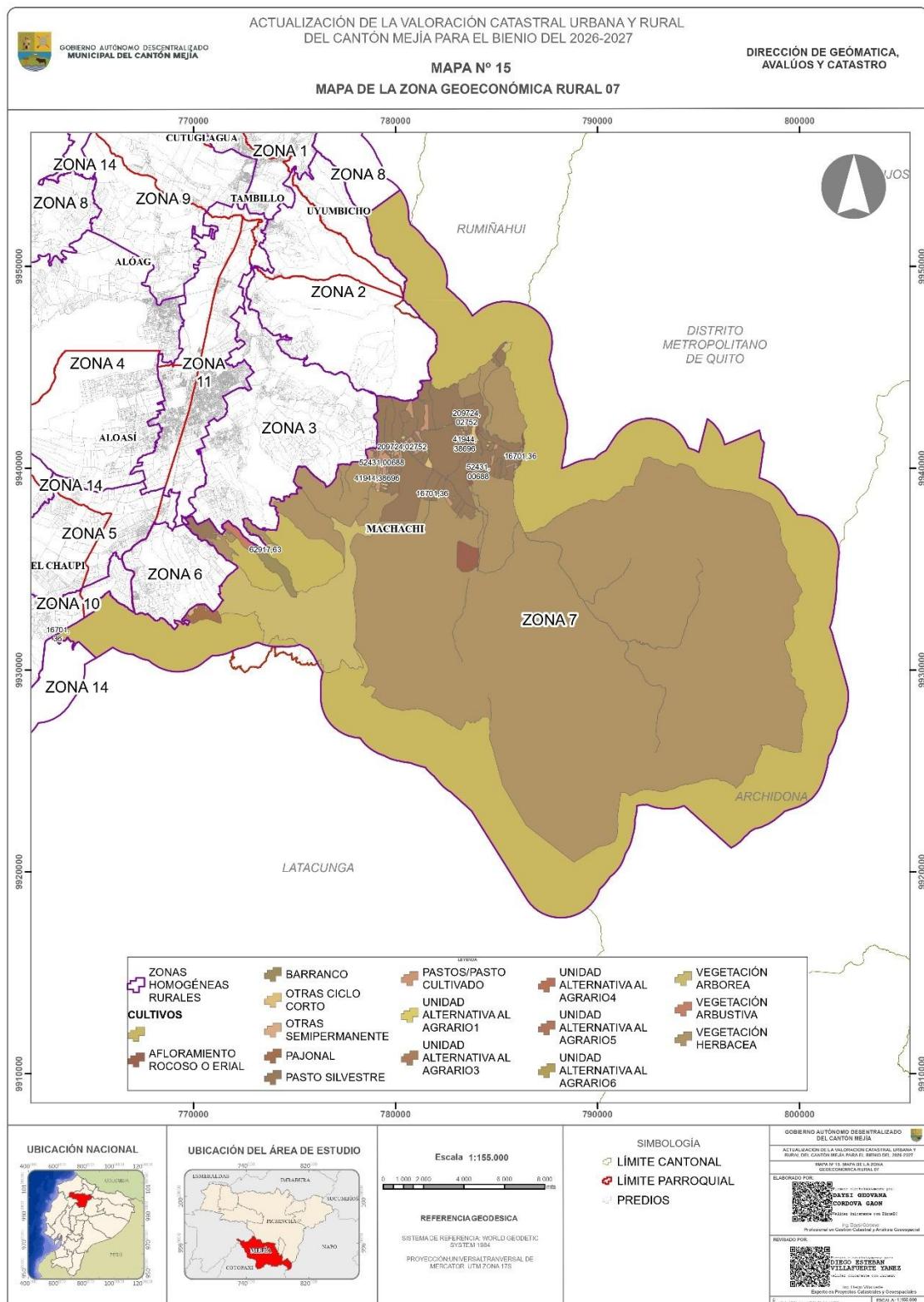


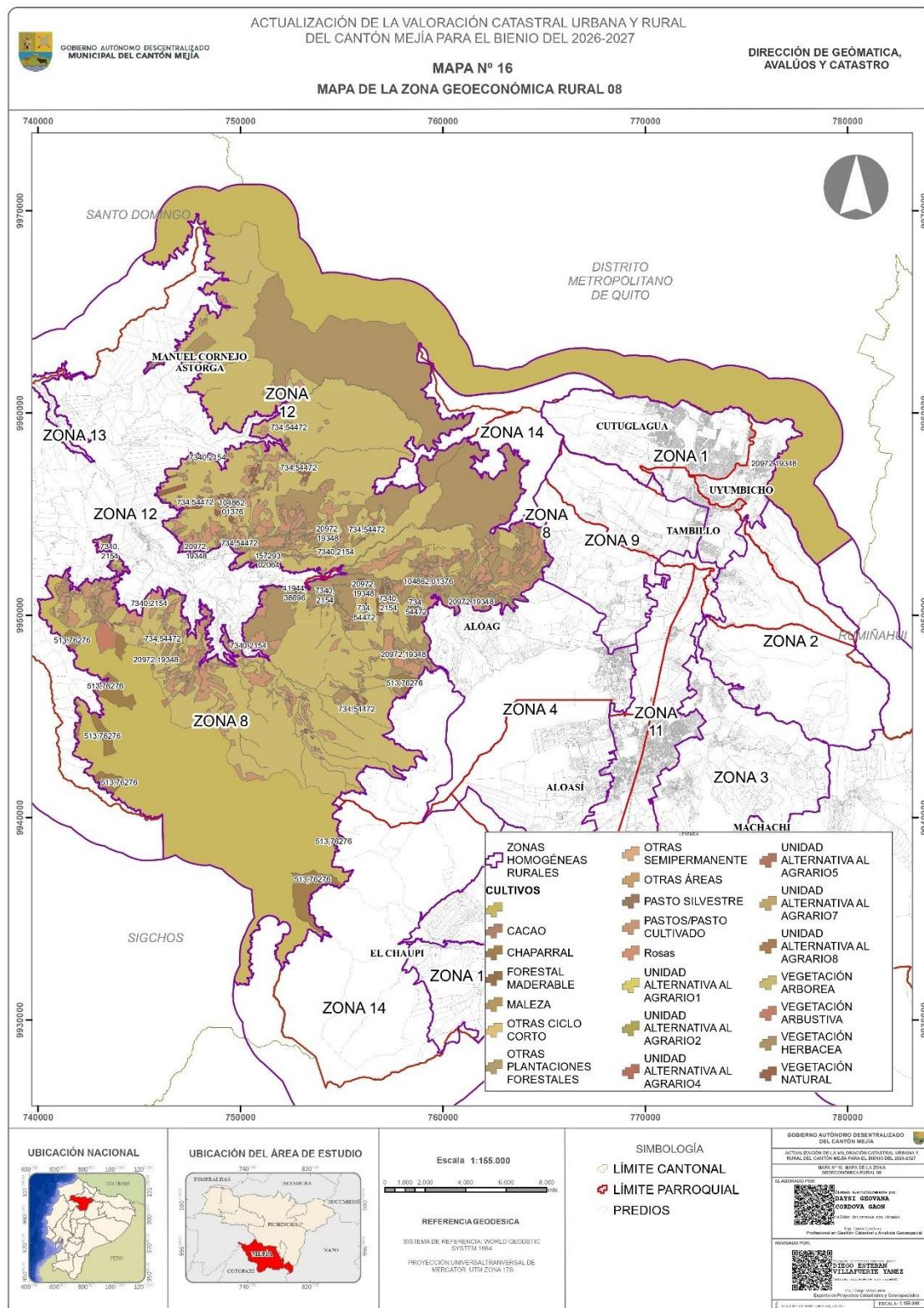
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEÓMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 14





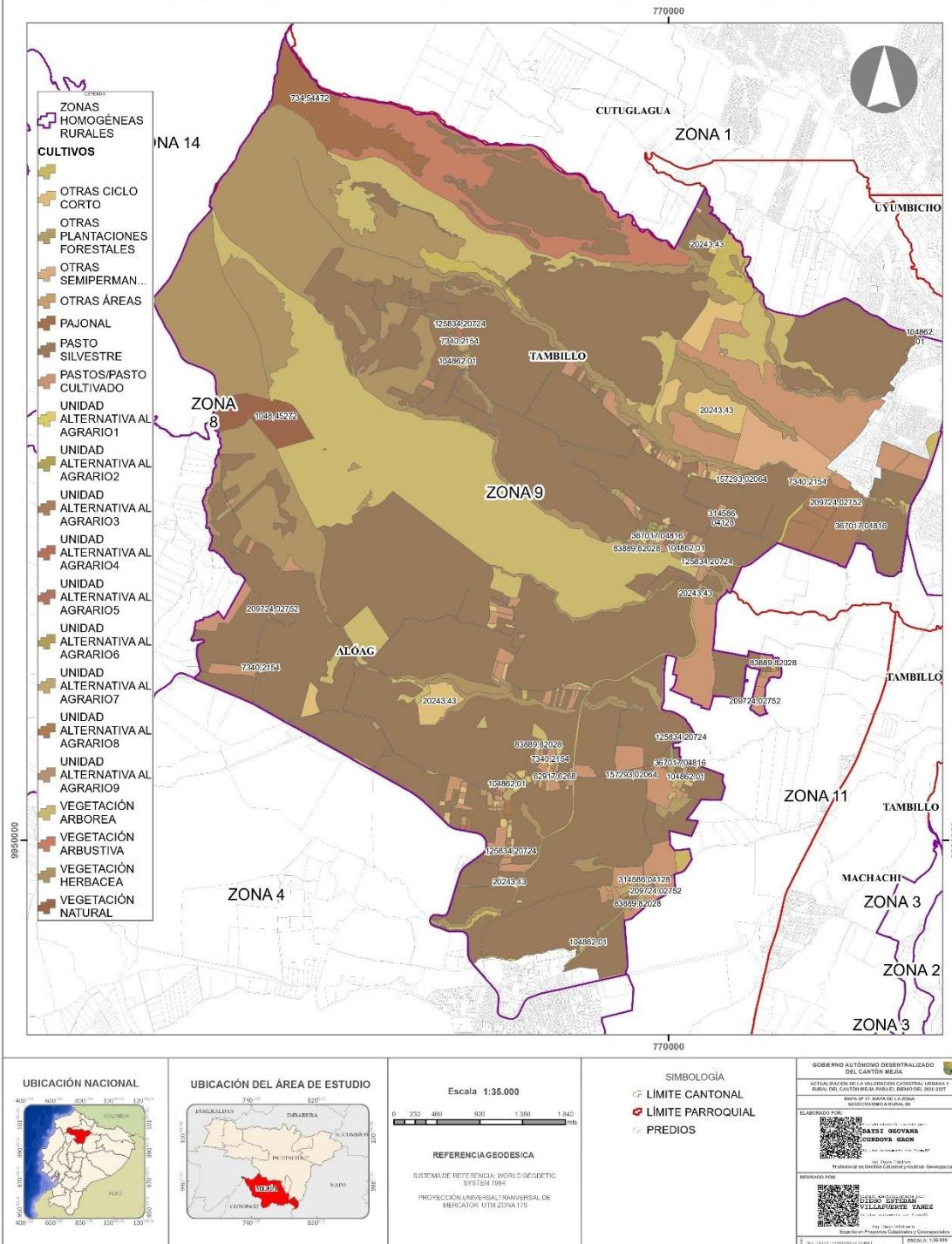


ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEÓMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 17
MAPA DE LA ZONA GEOECONÓMICA RURAL 09

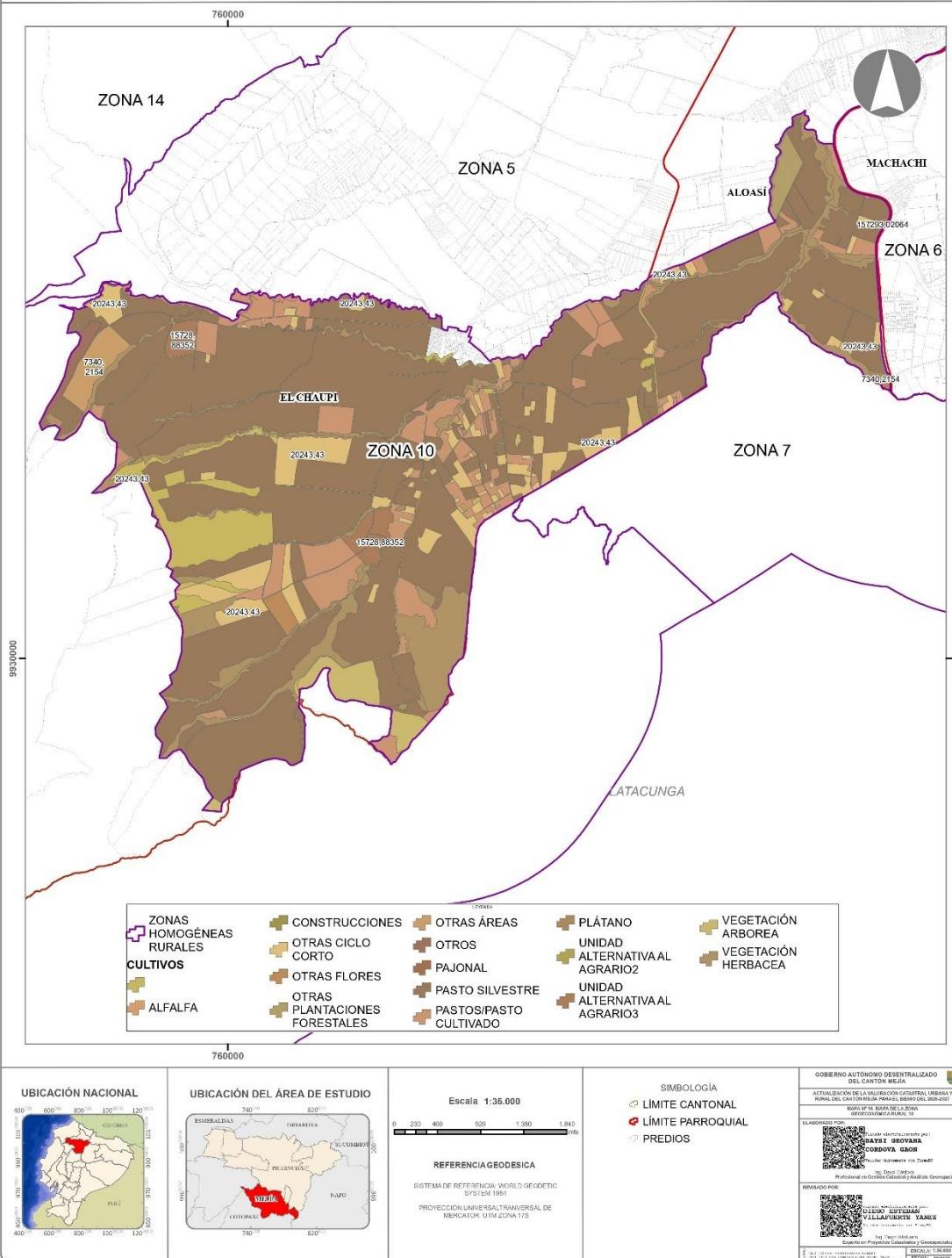


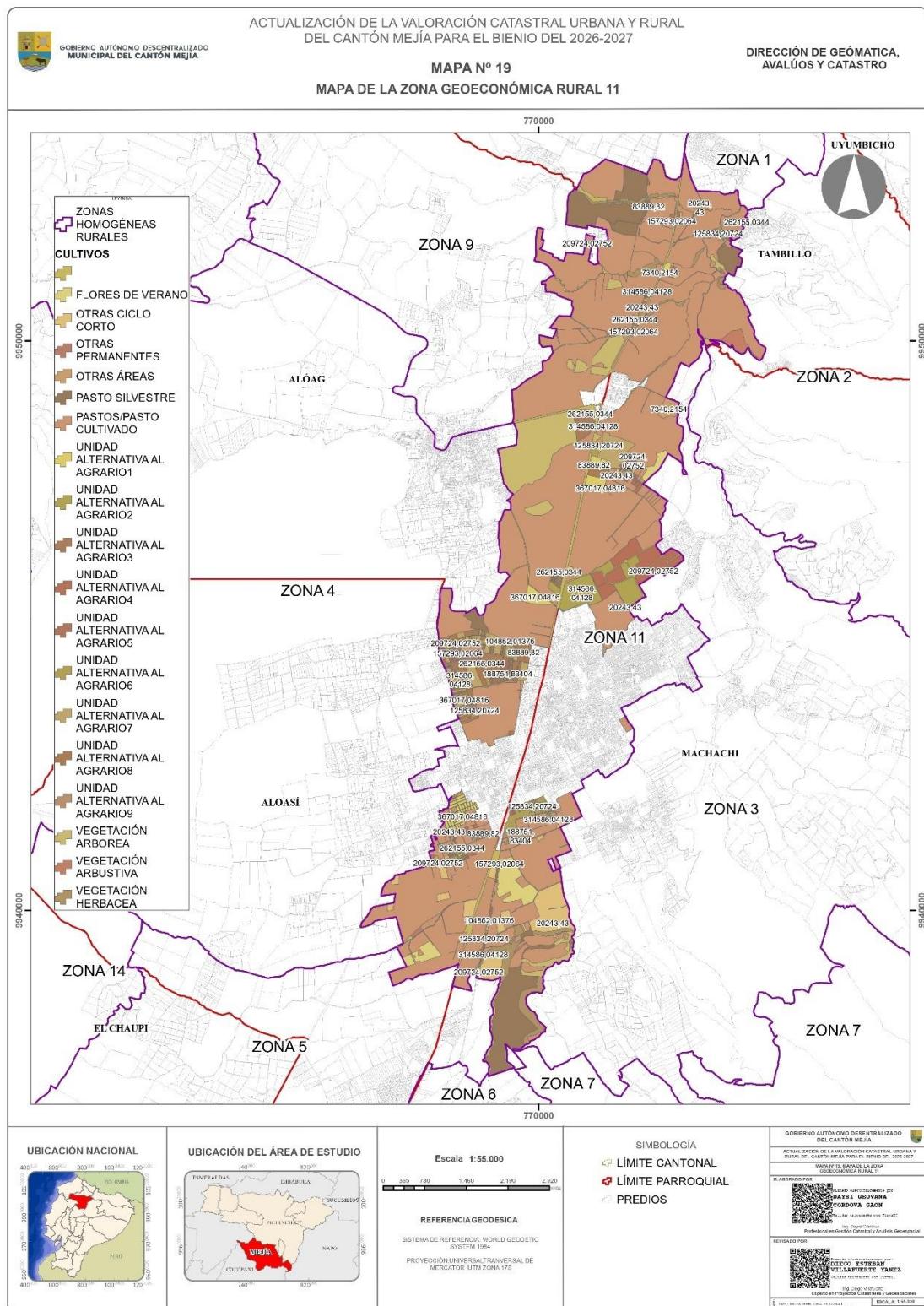
ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

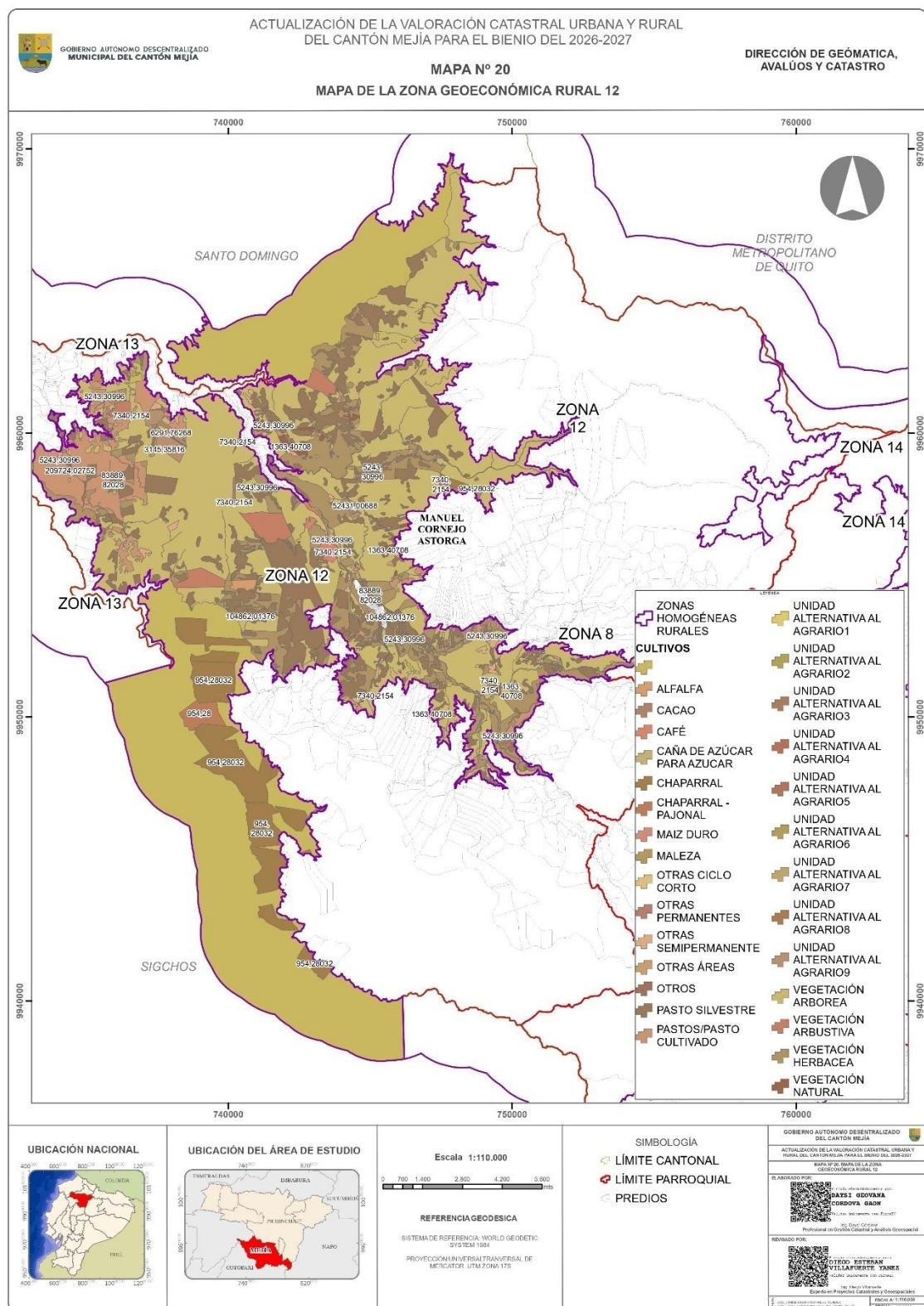
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 18
MAPA DE LA ZONA GEOECONÓMICA RURAL 10





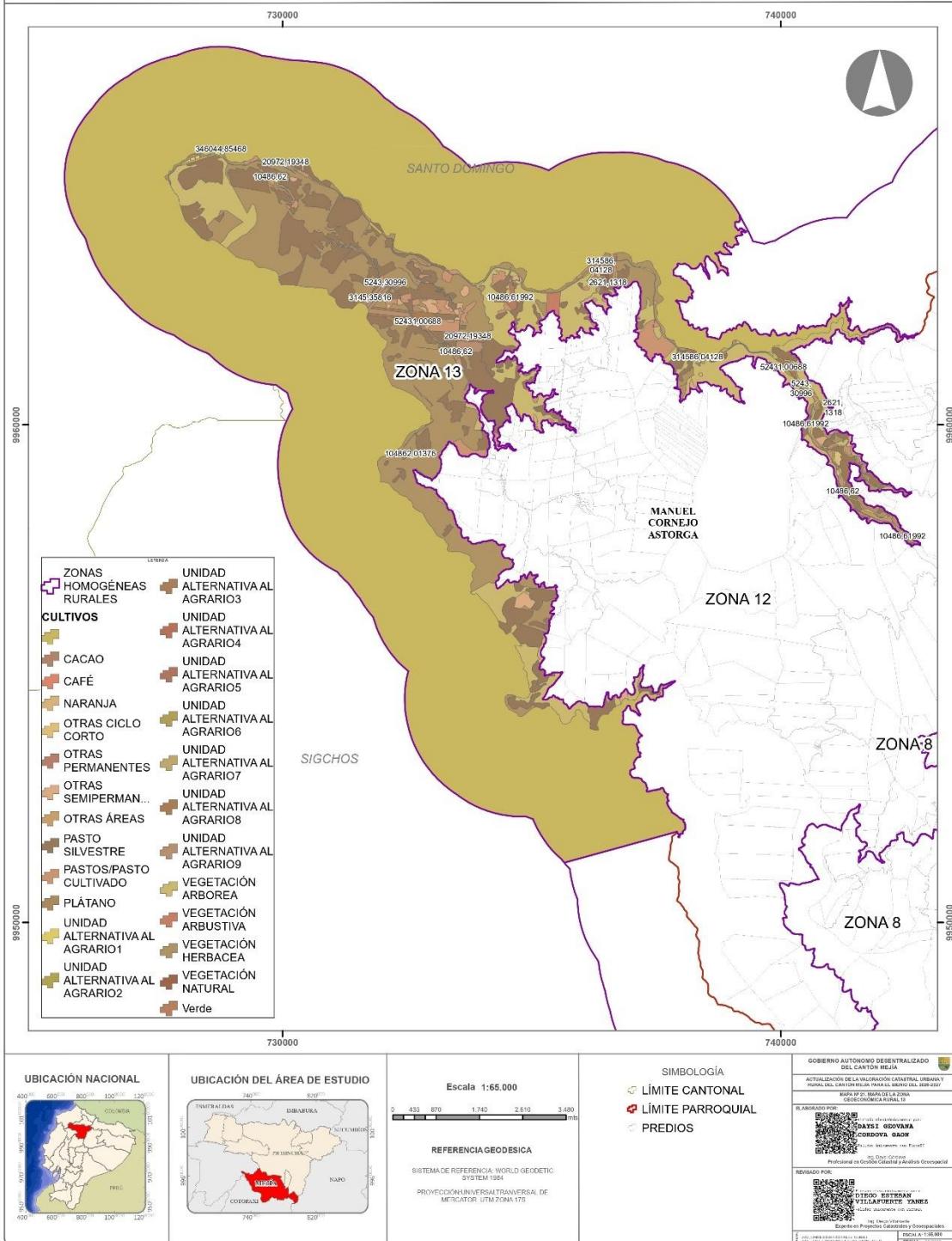


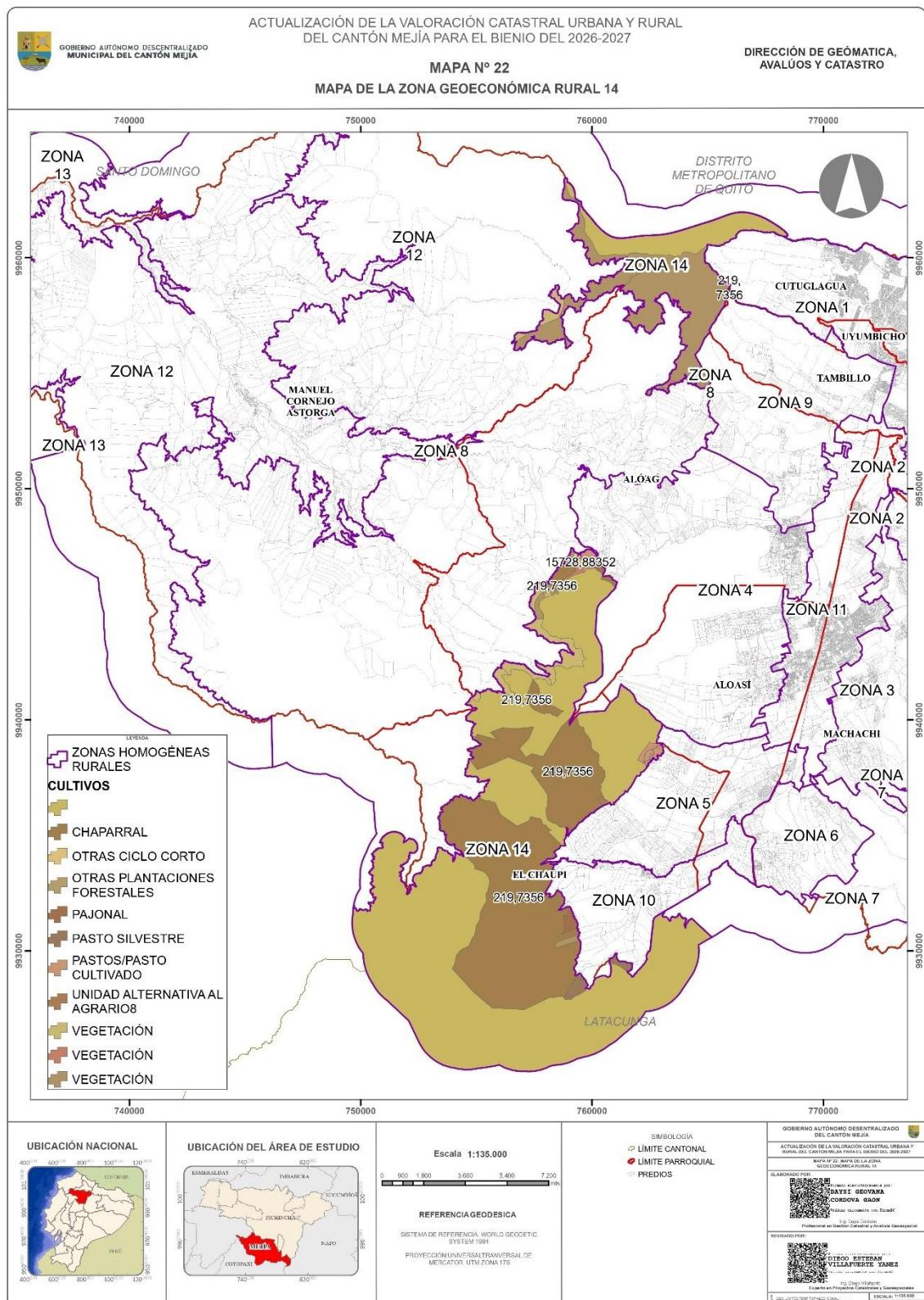
ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MEJÍA PARA EL BIENIO DEL 2026-2027

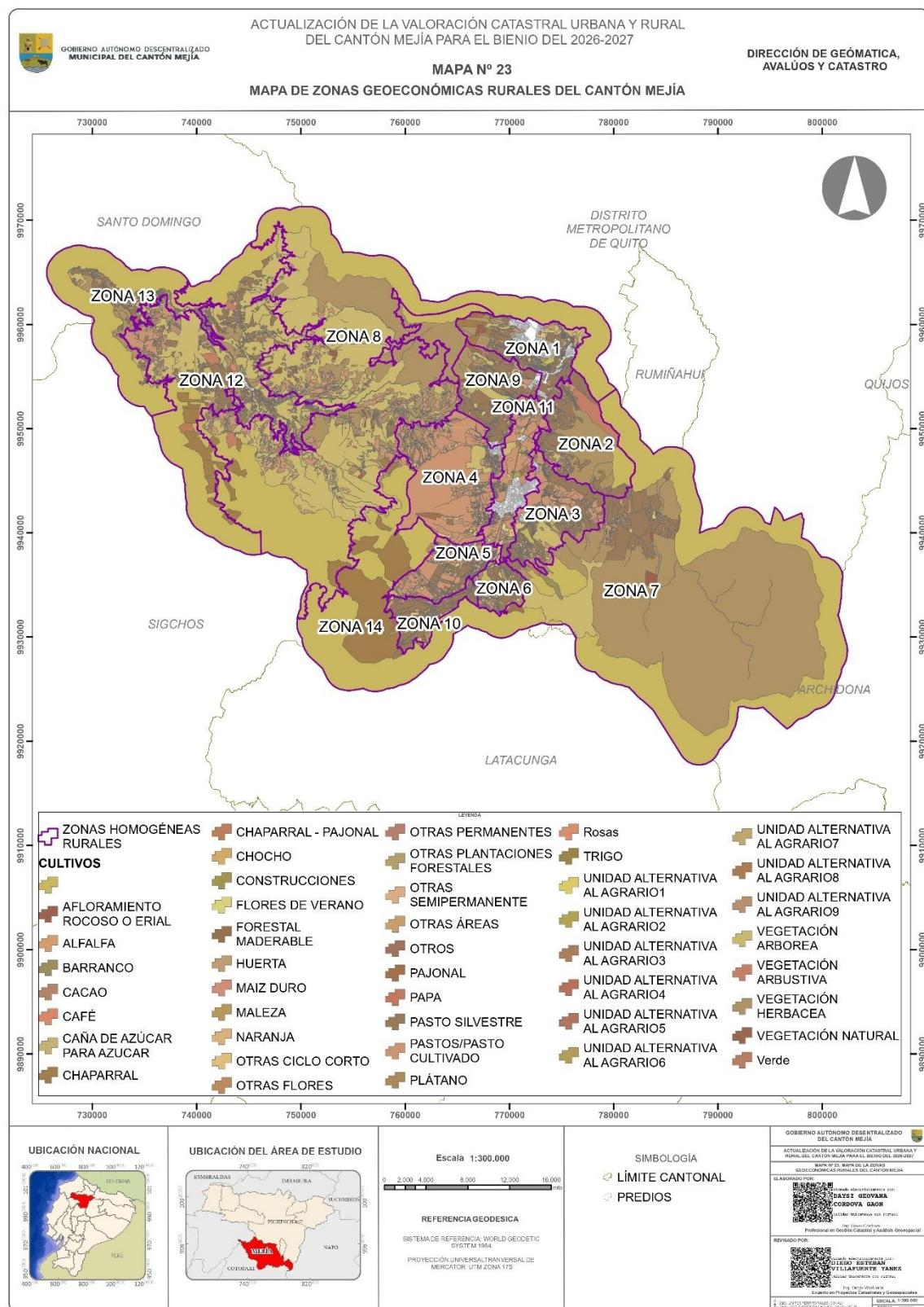
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE GEÓMÁTICA,
AVALÚOS Y CATASTRO

MAPA N° 21
MAPA DE LA ZONA GEOECONÓMICA RURAL 13







ANEXO 5: DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO DEL CANTÓN MEJÍA

Para las zonas agroeconómicas homogéneas se ha definido las siguientes UAA:

Para la zona 1703ZH01:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$83,89	\$838.867	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$36,71	\$367.063	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$31,45	\$314.536	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$26,21	\$262.113	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$6,29	\$62.886	

Para la zona 1703ZH02:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$13,04	\$130.364	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$10,86	\$108.637	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$8,69	\$86.909	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$7,35	\$73.454	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$6,52	\$65.183	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH03:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$31,45	\$314.536	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$12,59	\$125.877	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$9,78	\$97.773	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$6,29	\$62.886	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH04:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$26,21	\$262.113	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$16,30	\$162.956	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$12,59	\$125.877	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$6,52	\$65.183	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH05:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$32,59	\$325.911	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$26,21	\$262.113	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$21,73	\$217.274	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$16,30	\$162.956	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$13,04	\$130.364	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$9,44	\$94.382	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$8,69	\$86.910	

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$5,24	\$52.423	

Para la zona 1703ZH06:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$18,88	\$188.763	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$12,59	\$125.877	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$6,29	\$62.886	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH07:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$6,52	\$65.183	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$4,20	\$41.959	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$0,00	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$0,00	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH08:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$12,59	\$125.877	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$7,35	\$73.454	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$4,20	\$41.959	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH09:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$36,47	\$364.668	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$31,40	\$313.966	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$21,28	\$212.764	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$16,22	\$162.163	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$13,19	\$131.863	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$11,52	\$115.222	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$9,14	\$91.362	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$7,11	\$71.061	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$1,04	\$10.360	

Para la zona 1703ZH10:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$3,15	\$31.495	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$2,09	\$20.927	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$1,57	\$15.695	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$1,05	\$10.464	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$8,39	\$83.918	

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$0,00	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$0,00	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$0,00	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH11:

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$36,71	\$367.063	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$31,45	\$314.536	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$26,21	\$262.113	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$12,59	\$125.877	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$8,69	\$86.910	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,00	\$0	

Para la zona 1703ZH12:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$32,59	\$325.911	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$10,48	\$104.845	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$8,39	\$83.918	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$1,05	\$10.464	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$0,63	\$6.278	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,31	\$3.139	

Para la zona 1703ZH13:

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	\$34,60	\$346.031	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	\$31,45	\$314.536	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	\$20,97	\$209.691	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	\$15,73	\$157.268	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	\$10,48	\$104.845	

Nombre de la cobertura	Valor/ m ²	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	\$5,24	\$52.423	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	\$2,09	\$20.927	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	\$0,52	\$5.232	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	\$0,31	\$3.139	

**ANEXO 6: TABLA DE VALORES DE AGREGACIÓN PARA
CONSTRUCCIONES RURALES**

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO
			UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2.07
103	Cemento	Kg	\$ 0.15
104	Ripio Minado	m3	\$ 13.81
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16.66
111	Acero de refuerzo $f_y = 4200$ Kg/cm ²	Kg	\$ 1.03
125	Piedra Molón	m3	\$ 5.70
132	Clavos	Kg	\$ 2.07
142	Pared Prefabricada $e=8$ cm, Malla 5.15	m2	\$ 16.58
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4.66
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1.55
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8.29
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 103.60
155	Zinc	m2	\$ 2.54
156	Galvalumen	m2	\$ 13.88
157	Steel Panel	m2	\$ 5.00
158	Adobe común	U	\$ 0.62

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO
			UNITARIO
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9.32
161	Arena Fina	m3	\$ 12.09
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0.41
165	Eternit	m2	\$ 8.23
166	Ardex	m2	\$ 3.77
167	Duratecho	m2	\$ 6.89
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6.22
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5.18
172	Plástico Reforzado	m2	\$ 3.32
173	Policarbonato	m2	\$ 10.36
176	Bahareque	m2	\$ 4.14
177	Latilla de caña	m2	\$ 2.28
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1.04
209	Alfajia	m	\$ 1.55
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1.04
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1.04
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0.51
215	Tira eucalipto	U	\$ 0.62
216	Tirafondo	U	\$ 0.52

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO
			UNITARIO
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0.39
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x m 6,00 m		\$ 42.99
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 5.12

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	\$ 3.71
1004	Ay. de fierrero	\$ 3.34
1005	Ay. de carpintero	\$ 3.34
1011	Albañil	\$ 3.75
1014	Fierrero	\$ 3.75
1023	Maestro de obra	\$ 3.70
1024	Chofer tipo D	\$ 4.84
1028	Carpintero	\$ 3.75
1037	Ay. De soldador	\$ 3.34
1038	Operador de Retroexcavadora	\$ 4.15
1051	Maestro estructura especializado	\$ 3.70
1056	Maestro Soldador	\$ 3.70
1057	Maestro Aluminero	\$ 3.70
1058	Ay. Aluminero	\$ 3.51
1062	Ay. Especializado	\$ 3.51
1065	Instalador de perfileria aluminio	\$ 3.51

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0.52
1703	Compactador mecánico	\$ 5.18
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25.90
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5.18
2006	Vibrador	\$ 4.14
2010	Andamios	\$ 2.07
2013	Retroexcavadora	\$ 25.90
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2.07
2055	Taladro Peq.	\$ 1.55
2058	Camión Grúa	\$ 20.72

**ANEXO 7: TABLAS DE VALORES DE ADICIONALES
CONSTRUCTIVOS**

**TABLA I
COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA USOS CONSTRUCTIVOS
-ÁREAS ABIERTAS**

Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Cancha de Arcilla	m2	\$ 50.00
2	Cancha de Césped Sintético	m2	\$ 43.00
3	Cancha Encementada	m2	\$ 65.00
4	Cancha Engramada	m2	\$ 23.00
5	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3.00
6	Cisterna	m2	\$ 327.00
7	Escenario Deportivo Abierto	m2	\$ 660.00
8	Fuente de Agua, Espejo de Agua	m2	\$ 195.00
9	Invernadero de Tubo	m2	\$ 11.00
10	Lavandería, Secadero Abierto	m2	\$ 105.00
11	Mirador	m2	\$ 164.00
12	Parqueadero Descubierto con Acabado	m2	\$ 81.00
13	Parqueadero Descubierto sobre Estructura de Hormigón Armado	m2	\$ 294.00
14	Patio, Jardín Abierto Adoquín	m2	\$ 42.00
15	Patio, Jardín Abierto Césped	m2	\$ 20.00
16	Patio, Jardín Abierto Hormigón Armado	m2	\$ 84.00
17	Patio, Jardín Abierto Pavimento	m2	\$ 46.00
18	Patio, Jardín Abierto Tierra	m2	\$ 10.00
19	Piscina Descubierta	m2	\$ 379.00
20	Terraza con Acabados	m2	\$ 170.00

TABLA II
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Area Verde exterior	m2	\$ 21.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 32 900.00
3	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m2	\$ 85.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m2	\$ 45.00
5	Cerramiento frontal de adobe /tapial	m2	\$ 39.00
6	Cerramiento frontal de bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m2	\$ 124.00
7	Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m2	\$ 51.00
8	Cerramiento frontal de piedra	m2	\$ 43.00
9	Cerramiento frontal de hierro	m2	\$ 75.00
10	Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	\$ 20.00
11	Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	\$ 60.00
12	Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	\$ 55.00
13	Grada de estructura de hierro	m2	\$ 120.00
14	Grada de ladrillo	m2	\$ 125.00
15	Graderío	m2	\$ 86.00
16	Muro de gaviones	m3	\$ 78.00
17	Muro de hormigón	m3	\$ 370.00
18	Muro de hormigón ciclópeo	m3	\$ 158.00
19	Muro inclinado de piedra	m3	\$ 92.00
20	Pavimentos resistentes armados que soportan pesos considerables	m2	\$ 100.00

Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
21	Pavimentos simples contrapiso de piedra bola y carpeta de hormigón, y alisado	m2	\$ 30.00
22	Portón de acceso a conjuntos: estructura de hormigón armado acabados normales	m2	\$ 290.00
23	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
24	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00
25	Reservorio	m3	\$ 395.00
26	Talud	m3	\$ 7.00

TABLA III
OBRA O MEJORAS RURALES

Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Establo	m2	66,38
2	Sala de Ordeño	m2	66,36
3	Galpón Avícola	m2	66,38
4	Piscinas (camarón/ piscícola)	m2	11,27
5	Estanque o Reservorio	m2	21,02
6	Invernaderos (metal)	m2	\$ 11.00
7	Tendales (hormigón armado)	m2	32,78

TABLA IV
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m2	\$ 21.00

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
2	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m2	\$ 425.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m2	\$ 26.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m2	\$ 65.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m2	\$ 33.00
6	Circulación vehicular cubierta	m2	\$ 405.00
7	Circulación vehicular descubierta adoquín	m2	\$ 33.00
8	Circulación vehicular descubierta asfalto	m2	\$ 30.00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada	m2	\$ 13.00
10	Jardines / patios / retiros exteriores	m2	\$ 15.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m2	\$ 163.00

TABLA V
INSTALACIONES ESPECIALES

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	No tiene		\$ 1.00
2	Ascensor	u	\$ 32 900.00
3	Círculo cerrado de televisión (3 pisos)	u	\$ 9 191.00
4	Montacargas	u	\$ 3 200.00
5	Sistema alternativo de energía eléctrica (generador 10KV)	u	\$ 4 551.00
6	Sistema Central de aire acondicionado	u	\$ 5 959.00

Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
7	Voz y Datos (Sistema contra incendios)	u	\$ 5 202.00
8	Sistema de gas centralizado	u	\$ 44 567.00
9	Sistema de ventilación mecánica (Aire Acondicionado)	u	\$ 2 500.00
10	Sistema de voz y datos (Portero Eléctrico;	u	\$ 1 200.00

TABLA VI
COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
PARA: USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS, ADICIONALES
CONSTRUCTIVOS, ÁREAS COMUNALES E INSTALACIONES ESPECIALES.

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1.00	Nuevo. sin reparaciones sin rastros de uso
BUENO	0.85	Usado o nuevo con signos de deterioro
REGULAR	0.70	Usado o nuevo. con requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%
MALO	0.50	Usado o nuevo. requiere reparaciones de más del 50%
EN DETERIORO	0.30	Construcciones inhabitables o en ruina



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

REGISTRO OFICIAL
EDICIÓN ESPECIAL N° 756
DE FECHA 04 DE DICIEMBRE DE 2025

municipiodemejia.gob.ec

