



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

CONSIDERANDO

- Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) consagra que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;
- Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 de la Constitución consagra que *“los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”*;
- Que**, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece que: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”*;
- Que**, el artículo 55 del COOTAD establece que *“los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley. Literal I.- Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- Que**, el artículo 57 del COOTAD, literal a, b; disponen que al Concejo Municipal le corresponde: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”*;
- Que**, el artículo 139 del COOTAD determina que: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales [...]”*;
- Que**, el Art. 186 del COOTAD establece la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”;

Que, el Art. 491 del COOTAD establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal a: *“a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural”;*

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

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto a la Actualización del Catastro, señala: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;*

Que, sobre el avalúo de los predios el Art. 495 del COOTAD dispone: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”. Esta misma disposición legal contiene los elementos que obligatoriamente se deben considerar para determinar el valor de la propiedad;*

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

Que, el artículo 504 del COOTAD establece sobre la banda impositiva en los predios urbanos que: *“Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.* Así mismo respecto a la banda impositiva en los predios rurales, en el Art. 517 del COOTAD establece que: *“Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;*

Que, el artículo 68 del Código Tributario establece que: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo”, es decir, faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el artículo 88 ibídem establece: *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto”;*

Que, el artículo 150 ibídem establece los requisitos que deberían reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural, y;

Que, con fechas 14 de octubre, 13 de noviembre y 22 de noviembre de 2019 la Comisión de Planificación y Presupuesto conjuntamente con los técnicos de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros determinaron los valores para el cálculo del impuesto predial Urbano y Rural que regirán en el Bienio 2020-2021

Y en ejercicio de las facultades que le confieren en el Art. 264 de la Constitución, Art. 57 y Art. 185 del COOTAD, EL CONCEJO MUNICIPAL expide la siguiente:

ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Mejía; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2020-2021, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2020-2021, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

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

Zona Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

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

Art. 5.- Codificación catastral. - La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera: los seis primeros dígitos se definen con base al estándar de la Comunidad Andina en lo que tiene que ver con la nomenclatura de las unidades territoriales estadísticas o NUTE.

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

En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del SECTOR, tres para la identificación de la MANZANA y tres para la identificación del PREDIO.

En el área rural al código NUTE se agregan siete dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del POLÍGONO O SECTOR y cinco para la identificación del PREDIO.

Una clave catastral urbana, por tanto, estaría conformada de la siguiente manera:

17035002002002



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Mientras que una clave catastral rural, sería como sigue:

1703512100022

Art. 6.- Levantamiento predial. - Es el procedimiento mediante el cual se realiza el inventario in situ de los predios urbanos y rurales que conforman el cantón Mejía; la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros es la encargada de elaborar la ficha catastral que determina las variables a ser ingresadas en el sistema catastral.

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

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

Art. 7.- Valor del predio. - Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **EI valor del suelo** que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) **EI 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) **EI valor de reposición** que es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y calidad, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO II

CATASTRO URBANO

Sección 1

Valoración del suelo urbano

Art. 8.- Determinación del valor por metro cuadrado. - Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado, esto es oferta y demanda, producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.



Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el avalúo en una manzana o en un polígono, lo que dará como resultado el mapa de precios del catastro urbano, que es parte integrante de esta ordenanza (Anexo 1). A partir de la identificación de este valor, se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.

Art. 9.- Factores de corrección del avalúo. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas de Mejía, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste: frente, fondo o profundidad, forma, tamaño y esquina.

Factor frente (Ff)

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

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

Donde

Ff = factor forma

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

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

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

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

Factor fondo o profundidad (Fp)

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

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

Donde

Fp = factor fondo

Ft = fondo del lote tipo

Fa = fondo del lote a avaluar

Factor forma (Fr)

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



$$Fr = S/f$$

Donde

Fr = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

Factor tamaño (Ft)

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

$$Ft = S/St$$

Donde:

Ft = factor tamaño

S = superficie de lote a avaluar

St = superficie del lote tipo

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

Factor esquina (Fe)

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

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

Donde:

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2, n del lote

Art. 10.- Cálculo del avalúo final del terreno. - Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

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

Donde:



Vt = Valor del terreno

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

A= Área del lote

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

Sección 2

Valoración de la construcción urbana

Art. 11.- Método de valoración de las construcciones. - Para valorar la construcción se utilizará el “Método de Costo” o “Costo de Reposición”, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de ajuste previstas en esta sección.

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

Art. 12.- Variables que determinan el valor por metro cuadrado. - El valor por metro cuadrado de la construcción se determina a partir de la identificación de los materiales que han sido utilizados en la construcción, cuyos precios unitarios son establecidos por los Colegios Profesionales de Arquitectos, Ingenieros, así como los de la Cámara de la Construcción, considerando los costos directos, costos indirectos, costos administrativos y costos financieros vigentes.

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

a) Estructura

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

VARIABLE DE LA ESTRUCTURA	INDICADOR	USD/m2
	Hormigón Armado	78,18
	Metálica	76,79
	Madera	60,04
	Pared Soportante	33,84
	Caña	16,92



b) Materiales predominantes en la construcción

VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
MATERIALES EN PAREDES	Bloque	23,65
	Ladrillo	23,65
	Caña	12,61
	Madera	12,61
	Adobe	29,22
	Piedra	30,56
	Tapial	29,22
MATERIALES EN CUBIERTA	Losa	54,66
	Teja	23,84
	Polycarbonato	17,08
	Asbesto-cemento	23,84
	Zinc	14,35
	Paja	19,11
MATERIALES EN RECUBRIMIENTOS	Pintura	2,77
	Texturado	6,61
	Madera	5,31
	Cerámica	17,91
	Fachaleta	5,92
	Enlucido Paletado	8,07



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
	No tiene	0
MATERIALES EN PUERTAS/VENTANAS	Aluminio	75
	Hierro	72
	Madera	63,96
	No tiene	0

c) Número de pisos por bloque

El número de pisos por bloque constructivo, se refiere al número de plantas construidas tanto sobre nivel, como bajo nivel. Esta variable es de suma importancia, toda vez que las tipologías constructivas están también determinadas por la altura de la edificación, en vista de que a mayor altura la estructura demanda de mayor inversión.

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

TIPO DE ESTRUCTURA	PISOS 1-4		
	ACABADOS		
	DE PRIMERA USD/m2	NORMAL USD/m2	ECONÓMICO USD/m2
Hormigón armado	504,00	286,02	186,45
Metálico	311,22	249,48	156,24
Ladrillo o bloque	249,48	186,48	123,48
Madera	320,04	252	156,24
Adobe o tapial	191,52	142,38	91,98

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



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

Art. 13.- Factores de corrección de la construcción. - Para corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, se aplican varios factores que son establecidos internacionalmente y que deberán aplicarse para los predios urbanos del cantón Mejía.

a) Año de construcción

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

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



b) Año de restauración

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

c) Etapa de construcción

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

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

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

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

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

d) Calidad de la construcción

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

Se establecen tres categorías:

De Primera: Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta, hormigón visto en llenos, perfilería de aluminio anonizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso.

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

Económica: Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda interés social; fachadas



caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilería de madera ordinaria o de platinas de hierro.

Art. 14.- Cálculo del avalúo final de la construcción nueva. - El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

Vc = Valor de la construcción

Ac = Área de la construcción

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología

Fc = Factor total de corrección.

Art. 15.- Cálculo de la depreciación. - La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Existen tres tipos de depreciación: la depreciación física o por edad, por estado de conservación y la funcional.

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

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

Donde:

Vd = Valor depreciado

Vn = Valor nuevo o costo de reposición

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

(1- R) = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

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

$$D = E / Vt.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



EDAD (Rango)	EN %		ESTADO DE CONSERVACIÓN
	Bueno	Regular	Malo
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411
11 a 15	0.0613	0.2310	0.5549
16 a 20	0.0930	0.2570	0.5700
21 a 25	0.1273	0.2851	0.5862
26 a 30	0.1640	0.3151	0.6036
31 a 35	0.2033	0.3453	0.6222
36 a 40	0.2450	0.3815	0.6420
41 a 45	0.2892	0.4177	0.6630
46 a 50	0.3360	0.4560	0.6851
51 a 55	0.3852	0.4963	0.7085
56 a 60	0.4369	0.5387	0.7330
61 a 65	0.4910	0.5832	0.7587
66 a 70	0.5479	0.6296	0.7857
71 a 75	0.6071	0.6782	0.8137
76 a 80	0.6689	0.7287	0.8430
81 a 85	0.7331	0.7814	0.8737
86 a 90	0.7998	0.8360	0.9051
91 a 95	0.8690	0.8927	0.9379



EDAD EN % ESTADO DE CONSERVACIÓN			
(Rango)	Bueno	Regular	Malo
96 en adelante	0.9408	0.9515	0.9719

Art. 16.- Avalúo Total Del Predio Urbano. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

CAPÍTULO III

CATASTRO RURAL

Sección 1

Valoración del suelo rural

Art. 17.- Elementos de valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 18.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 19.- Valor del suelo rural. - Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Art. 20.- Determinación del valor por metro cuadrado. - Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocetamiento, 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

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



en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

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

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

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

Art. 21.- Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación o comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Art. 22.- Factores de corrección del avalúo del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,25
OCASIONAL	1,10



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,85
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	0,85



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



EN DESARROLLO	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0,85
NO APLICA	1

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

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

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
Con Título	1,00



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Sin título	0,95
Sin información	1,00

Factores aplicados a predios según la diversificación:

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

Sección 2

Valoración de la construcción rural

Art. 23.- Valor de las edificaciones terminadas. - Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 5 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

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

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

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

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

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

Donde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

IPC = Índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

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

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

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

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

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

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

IPC actual (agosto 2019 Nacional): 105,43



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

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

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque – caña revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Caña	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,22	7,55	7,88	8,20
99	Otro	3,61	3,77	3,94	4,10

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Loza de hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

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

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

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

TABLA DE FACTORES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

TABLA DE FACTORES DE USO

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

VALORES EN US\$ POR m² DE MEJORAS													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
 Administración 2019 - 2023



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

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO PREDIAL

Sección 1

Definiciones generales

Art. 24.- Objeto del impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Mejía.



Art. 25.- Hecho generador. - El hecho generador del impuesto predial es la existencia de predios urbanos y rurales ubicados dentro del cantón Mejía y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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

Art. 26.- Sujeto activo. - De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD, el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y, por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Geomática, Avalúos y Catastros.

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

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

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

Sección 2

Valor del impuesto predial

Art. 28.- Valor imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Mejía y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 29.- Determinación del impuesto predial urbano. - De acuerdo a lo previsto en el Art. 504 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial urbano que estará vigente durante el bienio 2020 – 2021, se aplicará la siguiente banda impositiva:



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base el uno coma quince por mil ($1,15 \times 1000$) del avalúo real.

Art. 30.- Determinación del impuesto predial rural. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del COOTAD, para el bienio 2020-2021 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se considerarán la siguiente tarifa:

Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base del cero coma noventa y cinco por mil ($0,95 \times 1000$) del avalúo real.

Art. 31.- Valor imponible para varios predios del mismo propietario o poseedor. - Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Mejía, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 32.- Tributación de predios en condominio o copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Sección 3

Tributos adicionales sobre el impuesto predial

Art. 33.- Contribución a favor del cuerpo de bomberos. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 34.- Tasa por servicio de mantenimiento cartográfico. - El valor de esta tasa anual estará sujeta a la ordenanza vigente para tal efecto.

Art. 35.- Tasa por servicios técnicos y administrativos. - El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto.

Art. 36.- Tasa de seguridad. - El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto.

Art. 37.- Impuesto anual adicional a propietarios de predios no edificados o de construcciones obsoletas en zonas urbanas. - Los propietarios de predios no edificados y



de construcciones obsoletas, ubicados en zonas urbanas, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 38.- Otros impuestos. - Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO V

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 39.- Predios y bienes exentos. - Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

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

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

- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;
- i. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



- j. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:
1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 40.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c. Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 41.- Deducciones, rebajas y exenciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad, y;
- b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos de BAN ECUADOR 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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

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

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

Art. 42.- Solicitud de deducciones o rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte 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 (en adelante SBU) que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 43.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a. Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b. Cuando el valor de la propiedad rural sea superior a las 500 SBU, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c. Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- d. Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan



legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) SBU del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 44.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

Art. 45.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la directora/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

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

Art. 46.- Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el/a Jefe/a del Departamento de Rentas comunicará al Director/a Financiero/a, y éste a su vez de inmediato al Tesorero/a del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director o Directora Financiera y el Jefe o Jefa de Rentas.

Art. 47.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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

Art. 48.- Pago del impuesto. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto predial, de conformidad con la escala siguiente:

Del 1 al 15 de enero	10%
----------------------	-----



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto predial, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 49.- Liquidación de los créditos. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 50.- Intereses por mora tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario reformado mediante Ley reformativa para la equidad tributaria en el Ecuador Registro Oficial suplemento 309 de 21 de agosto del 2018.

Art. 51.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Art. 52.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 53.- Reclamos y recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 54.- Sanciones tributarias. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas establecido en la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

CUARTA. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

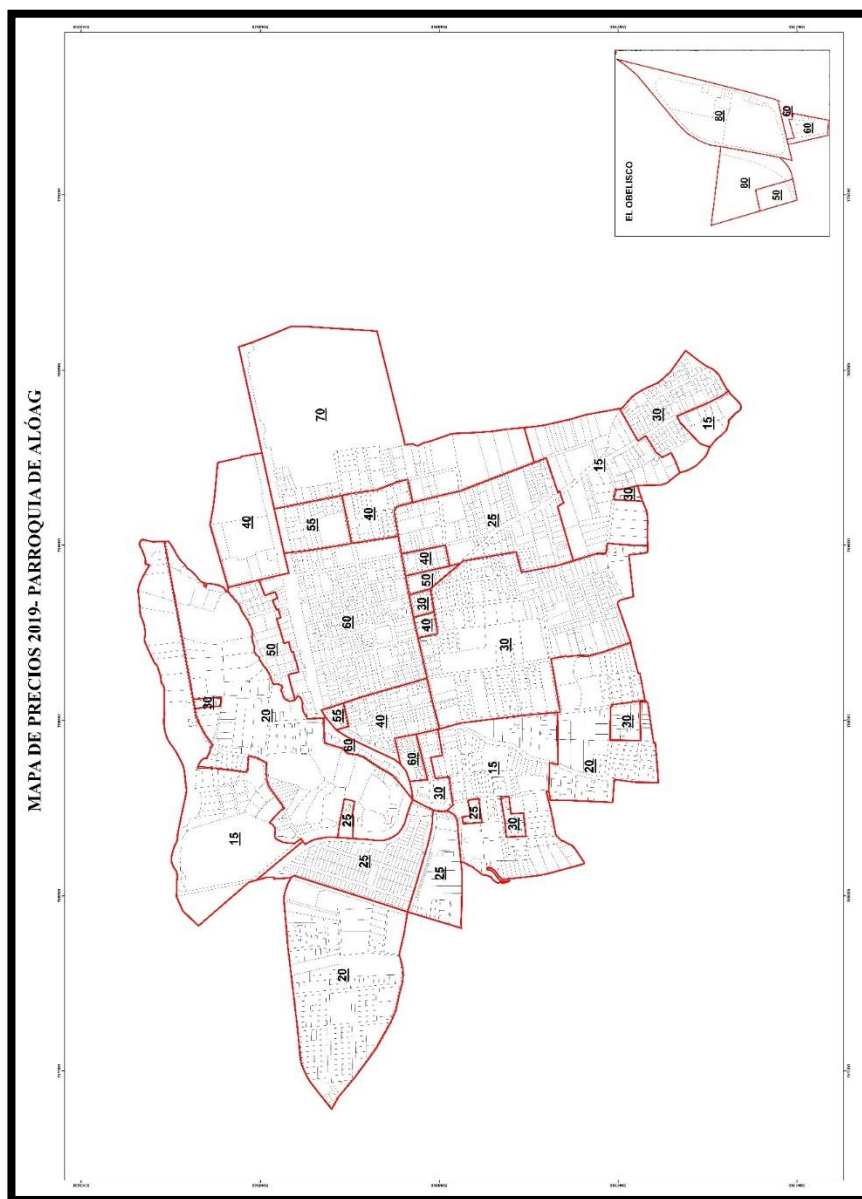
La presente ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada y publicada en el Registro Oficial, será publicada también en la Gaceta Oficial y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mejía; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2020-2021, a partir del primero (01) de enero del dos mil veinte (2020).

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 05 días del mes de diciembre de 2019.



ANEXOS

Anexo 1: MAPA DE PRECIOS DE LAS ZONAS URBANAS

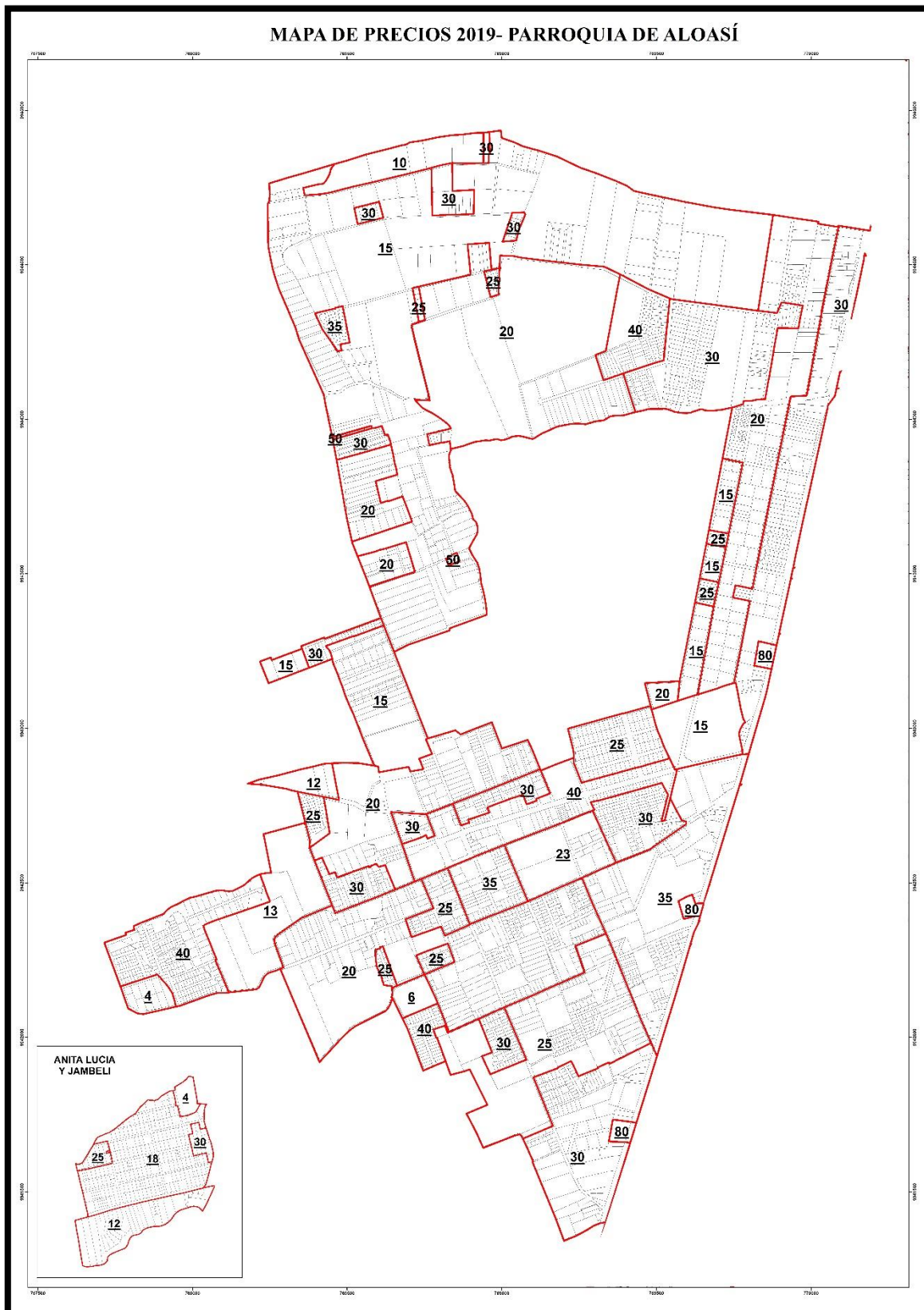




GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA DE ALOASÍ





GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA DE CUTUGLAGUA

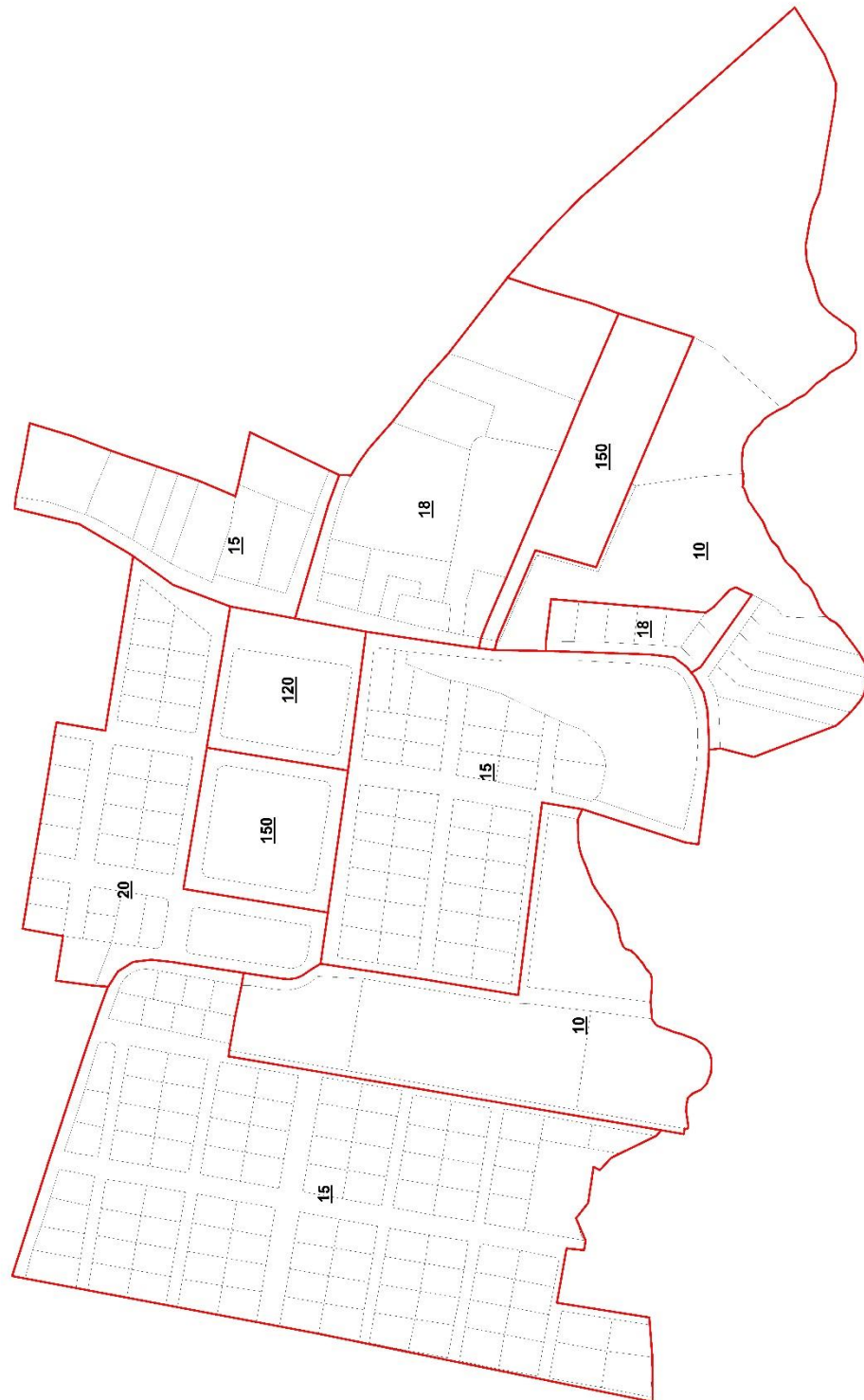




GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA EL CHAUPÍ

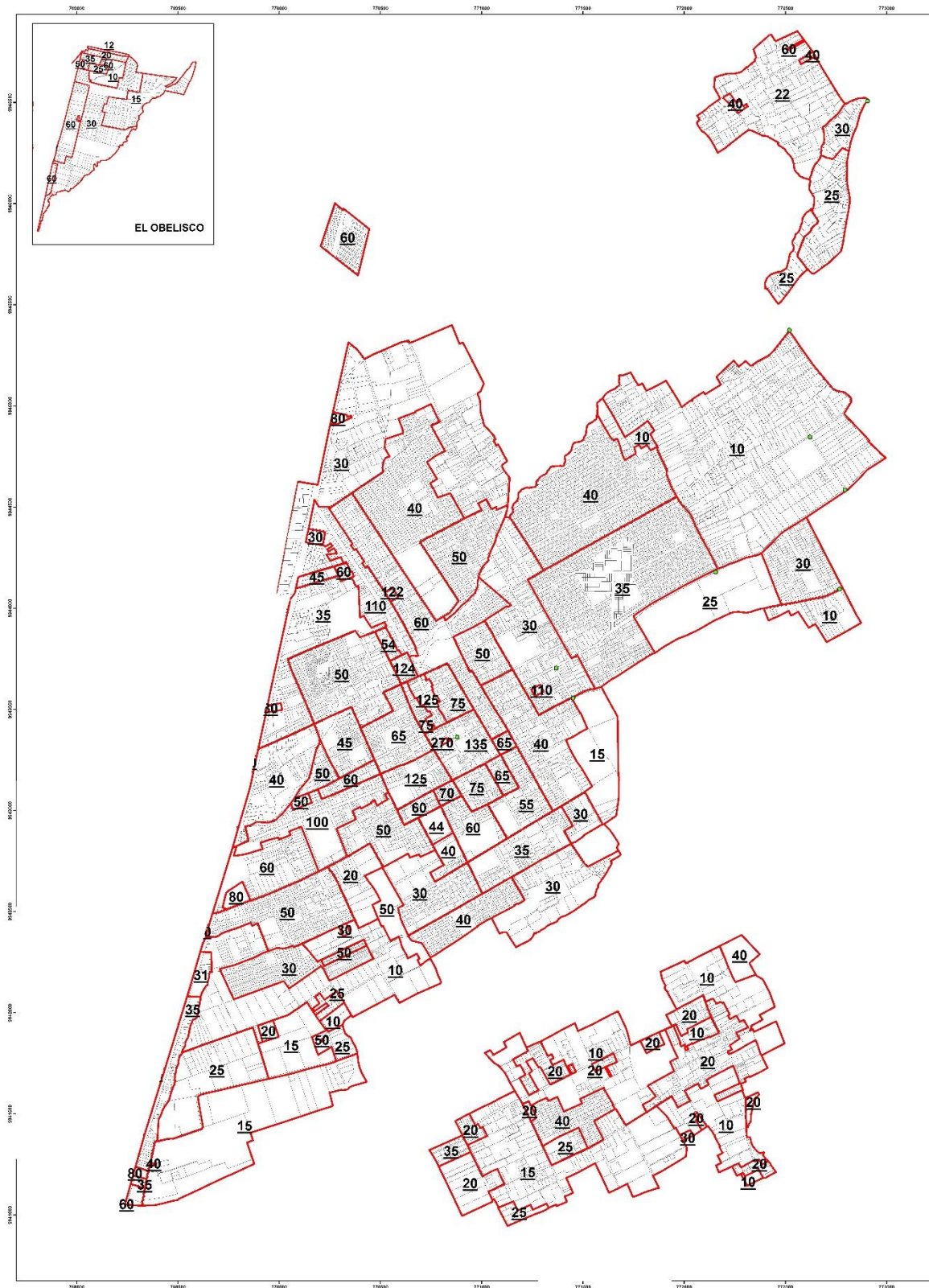




GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA DE MACHACHI

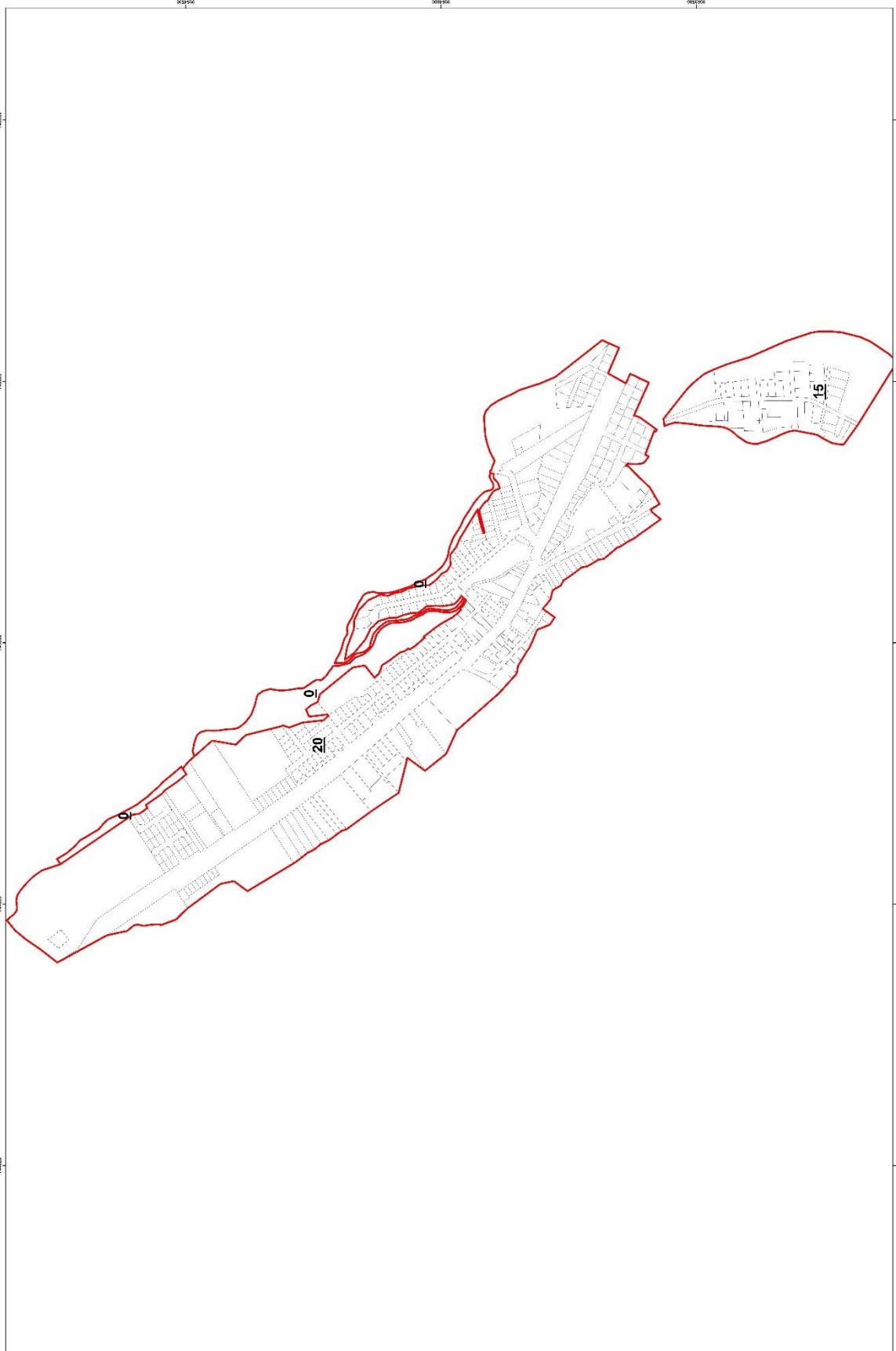




GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA





GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA DE TAMBILLO





MAPA DE PRECIOS 2019- PARROQUIA DE UYUMBICHO

The map displays the following numerical values for the blocks in the Parroquia de Uyumbicho:

- Top-left area: 12, 30
- Top-right area: 25, 15, 20, 30, 30, 10, 10, 20, 30, 20, 36, 27, 45, 45, 50, 30, 15, 10, 40, 20, 30, 50, 30, 40, 20, 10, 40
- Middle-left area: 15, 20, 10, 25
- Bottom-left area: 10, 20, 10, 40, 10, 40, 25, 30, 25, 20, 0
- Bottom-right area: 60, 15, 10, 25, 25, 30, 25



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Anexo 2: MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MEJIA BIENIO 2020-2021

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH01		1703ZH02		1703ZH03		1703ZH04	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	15032 4	1503 24	15032 4	1503 24	15032 4	1503 24	15032 4	1503 24
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
CACAO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	3508	3508	702	702	702	702	1754	1754
CICLO CORTO	20043	2004 3	20043	2004 3	20043	2004 3	20043	2004 3
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28060	2806 0	28060	2806 0	28060	2806 0	28060	2806 0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



FORESTAL COMERCIALES	NO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
FRUTALES PERMANENTES		0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES		7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
HUERTA		0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)		7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
OTRAS AREAS		7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
OTROS CULTIVOS PERMANENTES		7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
PALMA AFRICANA		0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO		0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS		17037	17037	19041	19041	20043	20043	12527	12527
PASTOS NATURALES		11024	11024	10022	10022	10523	10523	7516	7516
PISCÍCOLA		0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO		0	0	0	0	0	0	0	0
TE		0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1		801728	0	200432	0	300648	0	250540	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2		350756	0	150324	0	200432	0	200432	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3		300648	0	120259	0	150324	0	150324	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	25054 0	0	10021 6	0	12025 9	0	12025 9	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	20043 2	0	80173	0	10021 6	0	10021 6	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	15032 4	0	70151	0	90194	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	10021 6	0	60130	0	80173	0	60130	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	80173	0	50108	0	60130	0	50108	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	60130	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	5011	5011	1002	1002	1002	1002	2505	2505



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH05		1703ZH06		1703ZH07		1703ZH08	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TE C	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	150324	150324	150324	150324	0	0	150324	150324
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1002	1002	1002	1002	802	802	1002	1002
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
CACAO	7015	7015	7015	7015	0	0	7015	7015
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	702	702	702	702	561	561	491	491
CICLO CORTO	20043	20043	20043	20043	16536	16536	20043	20043
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28060	28060	28060	28060	0	0	28060	28060
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



FORESTAL COMERCIALES	NO	7015	7015	7015	7015	0	0	7015	7015
FRUTALES PERMANENTES		0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES		7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
HUERTA		0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)		7015	7015	7015	7015	0	0	7015	7015
OTRAS AREAS		7015	7015	7015	7015	0	0	7015	7015
OTROS CULTIVOS PERMANENTES		7015	7015	7015	7015	0	0	7015	7015
PALMA AFRICANA		0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO		0	0	0	0	13028	13028	0	0
PASTOS		16035	16035	17037	17037	13529	13529	2505	2505
PASTOS NATURALES		8518	8518	9019	9019	7165	7165	1603	1603
PISCÍCOLA		0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO		0	0	0	0	0	0	0	0
TE		0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1		300648	0	200432	0	200432	0	200432	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2		250540	0	180389	0	100216	0	150324	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	20043 2	0	15032 4	0	80173	0	12025 9	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	15032 4	0	12025 9	0	60130	0	10021 6	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	12025 9	0	10021 6	0	50108	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	10021 6	0	80173	0	40086	0	70151	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	90194	0	60130	0	0	0	50108	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	80173	0	50108	0	0	0	40086	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	50108	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	1002	1002	1002	1002	802	802	702	702



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TE C
ÁREA CONSTRUIDA	150324	150324	150324	150324	150324	150324	10022	10022
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1002	1002	1002	1002	1002	1002	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	0	0
CACAO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015	7015
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	7015	7015
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	5011	5011
CHAPARRAL - PAJONAL	702	702	702	702	2105	2105	912	912
CICLO CORTO	20043	20043	20043	20043	20043	20043	5011	5011
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28060	28060	28060	28060	28060	28060	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



FORESTAL COMERCIALES	NO	7015	7015	7015	7015	7015	7015	0	0
FRUTALES PERMANENTES		0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES		7015	7015	7015	7015	7015	7015	3508	3508
HUERTA		0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)		7015	7015	7015	7015	7015	7015	0	0
OTRAS AREAS		7015	7015	7015	7015	7015	7015	5011	5011
OTROS CULTIVOS PERMANENTES		7015	7015	7015	7015	7015	7015	5011	5011
PALMA AFRICANA		0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO		0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS		18039	18039	20043	20043	27559	27559	1804	1804
PASTOS NATURALES		9521	9521	10523	10523	15283	15283	1553	1553
PISCÍCOLA		0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO		0	0	0	0	0	0	0	0
TE		0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1		350756	0	30065	0	350756	0	300648	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2		300648	0	20043	0	300648	0	200432	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	20043 2	0	15032	0	25054 0	0	15032 4	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	15032 4	0	10022	0	20043 2	0	10021 6	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	12025 9	0	80173	0	15032 4	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	10021 6	0	0	0	12025 9	0	50108	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	80173	0	0	0	10021 6	0	10022	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	60130	0	0	0	80173	0	6013	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	3006	0
VEGETACIÓN NATURAL	1002	1002	1002	1002	3006	3006	1303	130 3



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	0	0	0	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	0	0
ARROZ	0	0	0	0
BANANO	10022	10022	0	0
CACAO	10022	10022	0	0
CAFÉ	10022	10022	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	1754	1754	210	210
CICLO CORTO	10022	10022	15032	15032
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	28060	28060
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	7015	7015
FRUTALES PERMANENTES	1002	1002	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1002	1002	0	0
HUERTA	0	0	0	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0
OTRAS AREAS	10022	10022	7015	7015
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	10022	10022	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0
PASTOS	7015	7015	15032	15032
PASTOS NATURALES	4760	4760	7667	7667
PISCÍCOLA	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0
TE	0	0	0	0
UNIDAD AGRARIO1 ALTERNATIVA AL	330713	0	0	0
UNIDAD AGRARIO2 ALTERNATIVA AL	300648	0	0	0
UNIDAD AGRARIO3 ALTERNATIVA AL	200432	0	0	0
UNIDAD AGRARIO4 ALTERNATIVA AL	150324	0	0	0
UNIDAD AGRARIO5 ALTERNATIVA AL	100216	0	0	0
UNIDAD AGRARIO6 ALTERNATIVA AL	50108	0	0	0
UNIDAD AGRARIO7 ALTERNATIVA AL	20043	0	0	0



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



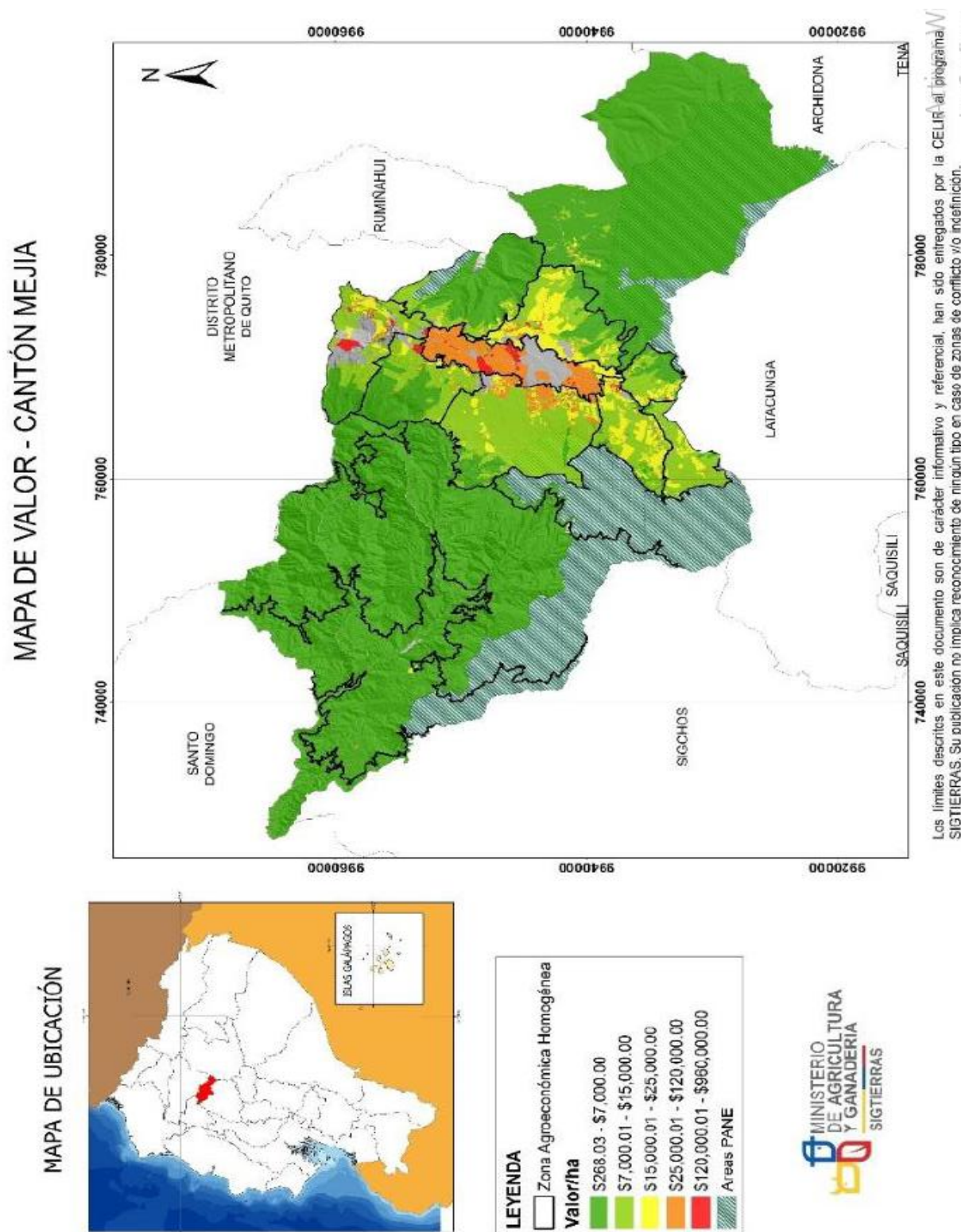
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	5011	0	0	0
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	3006	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL			2505	2505	301	301



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Anexo 3: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL





Anexo 4: 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/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$801,728.00	\$80.17	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$350,756.00	\$35.08	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	

Para la zona 1703ZH02

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$70,151.00	\$7.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH03

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$90,194.00	\$9.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH04

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH05

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$90,194.00	\$9.02	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	

Para la zona 1703ZH06



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$180,389.00	\$18.04	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH07

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$40,086.00	\$4.01	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH08

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$70,151.00	\$7.02	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$40,086.00	\$4.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH09

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$350,756.00	\$35.08	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



Para la zona 1703ZH10

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$30,065.00	\$3.01	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$20,043.00	\$2.00	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$15,032.00	\$1.50	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$10,022.00	\$1.00	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH11

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$350,756.00	\$35.08	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH12

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$80,173.00	\$8.02	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$10,022.00	\$1.00	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$6,013.00	\$0.60	
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$3,006.00	\$0.30	

Para la zona 1703ZH13

Nombre de la cobertura			Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD AGRARIO1	ALTERNATIVA	AL	\$330,713.00	\$33.07	
UNIDAD AGRARIO2	ALTERNATIVA	AL	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD AGRARIO3	ALTERNATIVA	AL	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD AGRARIO4	ALTERNATIVA	AL	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD AGRARIO5	ALTERNATIVA	AL	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD AGRARIO6	ALTERNATIVA	AL	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD AGRARIO7	ALTERNATIVA	AL	\$20,043.00	\$2.00	
UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	\$5,011.00	\$0.50	



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	\$3,006.00	\$0.30	
-----------------	-------------	----	------------	--------	--

Anexo 5: TABLA DE VALORES DE AGREGACIÓN PARA CONSTRUCCIONES RURALES

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo y = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	\$ 3,58
1004	Ay. de fierro	\$ 3,62
1005	Ay. de carpintero	\$ 3,62
1011	Albañil	\$ 3,62
1014	Fierro	\$ 3,62
1023	Maestro de obra	\$ 4,01
1024	Chofer tipo D	\$ 5,26
1028	Carpintero	\$ 3,62
1037	Ay. De soldador	\$ 3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	\$ 4,01
1051	Maestro estructura especializado	\$ 4,01
1056	Maestro Soldador	\$ 4,01
1057	Maestro Aluminero	\$ 4,01
1058	Ay. Aluminero	\$ 3,62



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



1062	Ay. Especializado	\$ 3,62
1065	Instalador de perfileria aluminio	\$ 3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
1703	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL
Administración 2019 - 2023



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesión extraordinaria de 02 de diciembre de 2019 y en sesión ordinaria de 05 de diciembre de 2019. Machachi, 05 de diciembre de 2019. Certifico. -

PHD Dr. Pablo Chang Ibarra
SECRETARIO 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 DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 05 de diciembre de 2019.

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



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 06 de diciembre del 2019; siendo las 12h00.- De Conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono **LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020-2021**, 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. -

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

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el Abg. Roberto Hidalgo Pinto, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, el 06 de diciembre de 2019.

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