

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

	Págs.
GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS	
ORDENANZAS MUNICIPALES:	
08-2021-GADMC-CH Cantón Chillanes: Reformatoria a la Ordenanza que establece la jubilación patronal de los trabajadores	2
- Cantón El Carmen: Segunda reforma a la ordenanza que reglamenta la determinación y recaudación del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales	7
- Cantón Mejía: De valoración de los predios urbanos y rurales y determinación, administración y recaudación de impuestos prediales que regirán en el bienio 2022-2023	12

ORDENANZA N.-08-2021-GADMC-CH

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con fecha veinte de agosto del dos mil diecinueve, fue sancionada por la Licenciada María Carmita Naucín Tumailla, en calidad de Alcaldesa, la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES, la misma que establece el régimen de incentivos por concepto de Jubilación patronal de los trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes.

La mencionada Ordenanza presenta limitaciones sobre el acceso a la Jubilación Patronal, errores de tipiado y redacción, razones por las cuales es necesario realizar las correspondientes correcciones y modificaciones.

Es deber máximo de todas las instituciones del Estado, cumplir con lo previsto en el artículo 36 de la Constitución de la República del Ecuador, que indica que, las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica y, protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido sesenta y cinco años de edad.

El numeral 3 del artículo 37 de la referida Ley Suprema dispone que, el Estado garantizará a las personas adultas mayores el derecho, entre otros, a la jubilación universal.

El artículo 2 literal a) del COOTAD dice que son objetivos del presente Código: La autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el marco de la unidad del Estado Ecuatoriano.

El artículo 5 del COOTAD declara que la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de este nivel para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno, en beneficio de sus habitantes.

Por su parte, el inciso segundo del numeral 2 del artículo 216 de la Codificación del Código de Trabajo, al referirse a la jubilación patronal, exceptúa de la disposición general, a los municipios y consejos provinciales del país que conforman el régimen seccional autónomo, quienes regularán mediante la expedición de las ordenanzas correspondientes la jubilación patronal para éstos efectos aplicables. Las actuales pensiones jubilares a cargo de los empleadores, en sus valores mínimos, se sujetarán a lo dispuesto en esta regla.

Por lo expuesto, según expreso mandato legal es deber ineludible y necesario del GADM de Chillanes, regular lo concerniente a la jubilación patronal mediante la expedición del Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Establece la Jubilación Patronal de los Trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en correlación con los artículos 5 y 53 del COOTAD que, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios.

Que, el artículo 240 de la citada Norma Suprema establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el primer inciso del numeral 2 del artículo 216 del Código de Trabajo, establece que, en ningún caso, la pensión mensual de jubilación patronal será mayor de la remuneración básica unificada media del último año, ni inferior a 30 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales, si solamente tiene derecho a la jubilación del empleador y, de 20 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales, si es beneficiario de doble jubilación.

Que, los artículos 7 y 57 (literal a) del COOTAD, conceden la facultad normativa a los municipios para expedir normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables a su circunscripción territorial.

Que, el GAD Municipal de Chillanes, tiene entre sus trabajadores, personas que cumplen con los requisitos para acogerse al derecho de jubilación previsto en la ley, luego de una larga vida de trabajo.

Que, el GAD Municipal de Chillanes, consciente de que la jubilación es un derecho Constitucional, legalmente reconocido por el ordenamiento jurídico ecuatoriano que, ampara a los trabajadores frente a las contingencias que expresamente se encuentran establecidas en el artículo 184 de la Ley de Seguridad Social, se ve en la necesidad de expedir una ordenanza que regule los mínimos a los que se sujetarán las pensiones jubilares de los ex obreros municipales.

Consecuentemente, en uso de las atribuciones que confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador y, 7 y 57 (letras a) y t) del COOTAD.

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.

Art. 1.- El presente proyecto de ordenanza establece el régimen de incentivos por concepto de jubilación patronal de los trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes.

Art. 2.- Son servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen dentro del sector público. Las obreras y obreros del sector público estarán sujetos al Código de Trabajo.

Art. 3.- Se concede a favor de los trabajadores que hayan cumplido veinte y cinco años o más de servicio, en forma continuada o ininterrumpida en el GADM de Chillanes y, estén dentro del límite de edad establecido en la Ley de Seguridad Social, el derecho a gozar de los beneficios o el incentivo de la jubilación concedida por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Art. 4.- El GAD Municipal de Chillanes, en el ejercicio fiscal de cada año, asignará una partida presupuestaria y los fondos económicos, a efectos de garantizar la jubilación patronal de sus trabajadores. Presupuesto que será asignado de conformidad al cuadro de aspirantes a jubilarse que presentará la Unidad de Talento Humano Municipal. Se planificará la jubilación, en función de la antigüedad, por años de servicio, y de acuerdo a la partida presupuestaria y la disponibilidad de fondos económicos.

Art. 5.- Los trabajadores, presentarán su solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde quien, previo informe de la Unidad de Talento Humano y Médico Ocupacional y de la Dirección Financiera Municipales, resolverá lo solicitado.

La Unidad de Talento Humano Municipal, informará respecto del tiempo de servicio, el cargo que desempeña el solicitante, edad y más aspectos relacionados con la función.

La Unidad de Médico Ocupacional Municipal, certificará respecto del estado de salud, cargo que desempeña el solicitante, edad y más aspectos relacionados con la función.

La Dirección Financiera Municipal, certificará respecto del monto de la última remuneración percibida por el trabajador o trabajadora municipal, la partida presupuestaria y la disponibilidad de fondos económicos.

Art. 6.- Recibidos los informes señalados en los artículos anteriores, la Alcaldesa o Alcalde, procederá a resolver lo solicitado, autorizará el pago a favor del solicitante y remitirá el expediente a la Dirección Financiera Municipal para su ejecución.

El GADM de Chillanes, para el pago mensual de la jubilación patronal, depositará el valor determinado en la presente ordenanza, en la cuenta financiera señalada por el beneficiario.

Art. 7.- Los trabajadores que cumplan veinte y cinco años o más de servicio en el GADM de Chillanes, tienen derecho a la jubilación patronal y, recibirán una pensión mensual equivalente a treinta (30,00) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, si son también beneficiarios de la jubilación que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Además, se reconoce este derecho a los trabajadores que hayan cumplido sesenta años de edad que, se jubilen por invalidez y que tengan cumplidos como mínimo veinte años de servicio.

Art. 8.- Si falleciere un trabajador, por cualquier causa y, que se halle en goce de la pensión jubilar, los herederos determinados por el Notario o Juez competente, tendrán derecho a recibir durante un año, una pensión igual a la percibida por el causante.

Art. 9.- Las solicitudes serán atendidas en orden cronológico de presentación y, de acuerdo a la partida presupuestaria y a la disponibilidad de fondos económicos.

Art. 10.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y conforme lo establece el COOTAD.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Jefa o Jefe de Talento Humano Municipal, en el plazo de ocho días a partir de la vigencia de esta ordenanza, deberá presentar un informe de las personas que podrán acogerse a la jubilación por vejez, invalidez y/o patronal, para el presente año fiscal.

SEGUNDA. - Las solicitudes de jubilaciones que han sido presentadas hasta la presente fecha y no han sido tramitadas, gozarán de todos los derechos establecidos en la presente ordenanza.

TERCERA. - Los acuerdos establecidos sobre la jubilación patronal con los trabajadores, cuyas solicitudes han sido aprobadas por el GADM de Chillanes, serán cumplidos a cabalidad.

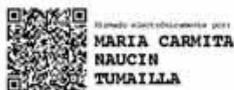
CUARTA. - Derogase toda estipulación en contrario al presente Proyecto de Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que Establece la Jubilación Patronal de los Trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - De la implementación y ejecución de la presente ordenanza, encárguese la Unidad de Talento Humano Municipal.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación, de conformidad con el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmada en la sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los seis días del mes de diciembre del 2021.



Lcda. María Carmita Naucín
ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

JIMMY XAVIER
CADENA
PUNGANA

Firmado digitalmente
por JIMMY XAVIER
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
CANTÓN CHILLANES.

TRAMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Chillanes, ocho de diciembre de 2021.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, CERTIFICA que la **"ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA JUBILACIÓN PATRONAL DE LOS TRABAJADORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES"**, fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria el día lunes veinte y nueve de noviembre del 2021; y, en segundo y último debate en Sesión Ordinaria, el día lunes seis de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

JIMMY XAVIER
CADENA
PUNGANA

Firmado digitalmente
por JIMMY XAVIER
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL
CANTÓN CHILLANES.

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.- Chillanes, ocho de diciembre de 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial,

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN EL CARMEN

Los impuestos municipales y metropolitanos, son de obligación tributaria, para la financiación de los servicios municipales. El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, es un tributo que conforme a disposiciones constitucionales y legales se ha creado solo para el presupuesto municipal y son de carácter general para que se pueda aplicar en todos los municipios y distritos metropolitanos. La municipalidad tiene la capacidad de generar y administrar sus propios recursos de conformidad con la Ley al ser impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, una fuente de obligación tributaria municipal, la municipalidad debe reglamentar mediante ordenanza el cobro de este tributo.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, determina que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, el artículo 8 del Código Tributario, otorga la facultad reglamentaria a los Gobiernos Municipales para la aplicación de las leyes tributarias;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales reglamentar, mediante ordenanza, el cobro de los tributos municipales;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben actualizar y codificar sus normas a fin de que guarden armonía con aquella;

Que, se encuentra vigente la “Ordenanza que Reglamenta la Determinación y Recaudación del Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos Totales en el cantón El Carmen”, publicada en el Registro Oficial No. 246 del 25 de agosto del 2010, y;

Que, es necesario reformar el marco jurídico que reglamenta la determinación y recaudación del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales que refiere el artículo 552 y siguientes del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). En, ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE:

**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACION
Y RECAUDACION DEL IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS
TOTALES EN EL CANTON EL CARMEN**

Artículo 1.- Sustitúyase el texto del **Artículo 1** de la Ordenanza, por el siguiente:

“Del hecho generador. - El hecho generador del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales es la relación de cualquier actividad de orden económico dentro de la jurisdicción del cantón El Carmen”.

Artículo 2.- Sustitúyase el texto del **Artículo 3** de la Ordenanza por el siguiente:

“Sujeto Pasivo. – Son Sujetos Pasivos del Impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en el cantón El Carmen, que ejerzan permanentemente actividades económicas y que estén obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su reglamento”.

Artículo 3.- En el artículo 4 de la Ordenanza. - De las obligaciones del sujeto pasivo. – sustitúyase el literal e) que dice lo siguiente:

De responsabilidad por la declaración. – La declaración del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales hace responsable al declarante y, en su caso, al contador que firme la declaración, por la exactitud y veracidad de los datos que contenga. Se aceptarán declaraciones sustitutivas que corrijan balances, que impliquen un valor mayor del impuesto.

Artículo 4.- Sustitúyase el texto del **Artículo 5** de la ordenanza, por el siguiente:

“Base imponible. – Está constituida por el total de los activos, incluyendo los activos contingentes, los sujetos pasivos podrán deducir las obligaciones de hasta un año plazo y los pasivos contingentes, que consten en el balance general al cierre del ejercicio económico del año inmediato anterior, presentado en el Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Compañías o Superintendencias de Bancos, según sea el caso”.

“El pasivo contingente refleja una posible obligación, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia puede ser consecuencia -con cierto grado de incertidumbre- de un suceso futuro o que no

ha sido objeto de reconocimiento en los libros contables por no obligar a la empresa a desembolso de recursos”.

Artículo 5.- En el artículo 10 de la ordenanza. - Determinación presuntiva. - Sustitúyase este artículo por lo siguiente:

Determinación Presuntiva. – tendrá lugar la determinación presuntiva, cuando no sea posible la determinación directa, ya sea por falta de declaración del sujeto pasivo, pese a la notificación particular que para el efecto hubiere hecho el sujeto activo, por presentaciones de declaraciones de impuesto a la renta en Cero; ya porque los documentos que respaldan su declaración no sean aceptables por una razón fundamental o no presten mérito suficiente para acreditarla, en tales casos, la determinación se fundamentara en los hechos, indicios, circunstancias, y demás elementos ciertos que permitan establecer la configuración del hecho generador y la cuantía del tributo causado, como establece el art. 92 del Código Tributario.

Una vez motivada la determinación presuntiva, quien ejerza la administración tributaria del GAD Municipal emitirá la resolución administrativa correspondiente, previa la emisión del título para el pago, la misma que será notificada por todos los medios posibles al sujeto pasivo.

Artículo 6.- Sustitúyase el Artículo 16 con el siguiente texto:

Sanciones tributarias. – Los contribuyentes que presenten o paguen de forma tardía la declaración anual del impuesto del 1.5 por mil, serán sancionadas con una multa equivalente al 1 por ciento del impuesto que corresponde al cantón El Carmen por cada mes de retraso.

En los casos que aun habiendo entregado la documentación no se pudiera establecer la base imponible para el cálculo del impuesto, sea por declaraciones en cero, valores negativos o por algún otro concepto, la multa será el equivalente al 25% de una remuneración básica unificada por cada mes de retraso, la misma que no excederá lo equivalente a 5 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de la correspondiente determinación presuntiva por parte de la Dirección Financiera.

Estas multas serán impuestas por la dirección financiera municipal al momento de la recaudación del impuesto o la recepción de la declaración.

Los contribuyentes que no faciliten la información requerida por la administración tributaria municipal o que no presenten oportunamente el pago del impuesto al funcionario competente, serán sancionados por la dirección financiera con multa equivalente a 3 remuneraciones básicas unificadas por cada mes de retraso.

Artículo 7.- Agréguese Artículo 21 con el siguiente texto:

Diferencia en las declaraciones.- La Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal de El Carmen notificará a los sujetos pasivos de las diferencias que haya detectado en sus declaraciones y que impliquen valores a favor de la Administración Tributaria Municipal por concepto de impuestos, intereses y multas, y los conminará para que presenten las respectivas declaraciones sustitutivas y cancelen o justifiquen las diferencias notificadas en un plazo no mayor a quince días contados desde el día de la notificación. El sujeto pasivo podrá justificar, dentro del plazo concedido, las diferencias notificadas por la Administración Tributaria Municipal con los documentos probatorios pertinentes.

Artículo 8.-Agréguese Artículo 22 con el siguiente texto:

Liquidación de pago por diferencia en la declaración.- Si el sujeto pasivo luego de ser notificado con la respectiva comunicación por diferencias en la declaración, no efectuare la correspondiente declaración sustitutiva para cancelar las diferencias establecidas, ni hubiere justificado las mismas en el plazo otorgado, la Dirección Financiera Municipal emitirá la liquidación de pago por diferencias en la declaración , misma que será notificada al sujeto pasivo, en la cual se establecerá de forma motivada la determinación de valores a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen por concepto de impuestos, intereses, multas y recargos correspondientes.

DISPOSICION GENERAL

UNICA. - VIGENCIA. – La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Página Web institucional y Gaceta Municipal.



Firmado e inscritivamente por:
**RODRIGO EGBER
 MENA RAMOS**



Firmado e inscritivamente por:
**HAMILTON
 ANDRES RIVERA
 ORTIZ**

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN

Ab. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 12 de noviembre del 2021, a las 10H15.
REMISIÓN.- En concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde, la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL**

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES EN EL CANTON EL CARMEN, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en dos debates realizados en sesiones ordinarias de los días miércoles 24 de noviembre y 01 de diciembre del dos mil veintiuno, respectivamente.



Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN. - El Carmen, 07 de diciembre del 2021 a las 15H30. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confieren el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO** la **SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES EN EL CANTON EL CARMEN**, autorizo su promulgación y publicación conforme lo determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Ejecútese.



Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a siete días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Abg. Hamilton Andrés Rivera Ortiz.
SECRETARIO GENERAL

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CONSIDERANDO:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al reconocerse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Única de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar esta norma;

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

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Único de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante CUD)

Que, el Art. 26 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que “Los gobiernos autónomos descentralizados generará sus propios recursos financieros y participará de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

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

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella conforme la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde: *a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado*

municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.** Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa?”*

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

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

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el Art. 185 del COOTAD menciona que los gobiernos municipales y distritos autónomos metropolitanos, además de los ingresos propios que puedan generar, serán beneficiarios de los impuestos establecidos en la ley.

Que, el COOTAD establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales**

y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”;

Que, el numeral 1 del Art. 481 establece que, si *el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.*

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

Que, el COOTAD en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

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

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 Art. 561 *ibídem* señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en

su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predio rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, en el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso del suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala que el *suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art.90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art.100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es *un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art.100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el *Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos de suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional de otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la disposición Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indica, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

Que, la Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración tiene por objeto *establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **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 2022-2023

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Mejía; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2022-2023, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2022-2023, 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 georreferenciada de los predios, en una base de datos, integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón Mejía, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

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

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

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

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

definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art 5. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art.

32 de la Constitución, la propiedad de dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

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

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

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

La misma está estructurada de la siguiente manera:

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

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

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

Mientras que una clave catastral rural, sería como sigue:

Tabla 2: Clave Catastral Rural

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

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

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

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

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

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

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

Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado, 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. 12.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas de Mejía, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se

aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste: frente, fondo o profundidad, forma, tamaño y esquina.

Factor frente (Ff)

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

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

Donde

Ff = factor forma

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

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

$$0.5 Ft < Fa < 2 Ft$$

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

Factor fondo o profundidad (Fp)

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

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

Donde

Fp = factor fondo

Ft = fondo del lote tipo

Fa = fondo del lote a avaluar

Factor forma (Fr)

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

$$Fr = S/f$$

Donde

Fr = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

Factor tamaño (Ft)

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

$$Ft = S/St$$

Donde:

Ft = factor tamaño

S = superficie de lote a avaluar

St= superficie del lote tipo

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

Factor esquina (Fe)

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

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

Donde:

Fe = Factor esquina

f1 = Frente 1, 2,n del lote

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

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

Donde:

Vt = Valor del terreno

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

A= Área del lote

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

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA

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

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

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

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

a) Estructura

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

	INDICADOR	USD/m ²
VARIABLE DE LA ESTRUCTURA	Almígon Armado	78,18
	Metálica	7,79
	Madera	6,04
	Red Sportante	33,84
	Caña	1,92

b) Materiales predominantes en la construcción

VARIABLE	INDICADOR	USD/m ²
MATERIALES EN PAREDES	Boque	23,6
	Ladrillo	23,6
	Caña	12,6
	Madera	12,6
	Adobe	29,22
	Piedra	30,6
	Tapial	29,22
MATERIALES EN CUBIERTA	Losa	5,6

VARIABLE	INDICADOR	USD/m ²	
	Teja	23,84	
	Policarbonato	17,08	
	Asbesto-cemento	23,84	
	Zinc	14,35	
	Paja	19,11	
MATERIALES RECUBRIMIENTOS	EN	Pintura	2,77
		Texturado	6,61
		Madera	5,31
		Cerámica	17,91
		Fachaleta	5,92
		Enlucido Paleteado	8,07
		No tiene	0
MATERIALES PUERTAS/VENTANAS	EN	Aluminio	75
		Hierro	72
		Madera	63,96
		No tiene	0

c) Número de pisos por bloque

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

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

TIPO ESTRUCTURA	DE	PISOS 1-4		
		ACABADOS		
		DE PRIMERA USD/m ²	NORMAL USD/m ²	ECONÓMICO USD/m ²
Hormigón armado		352,8	200,21	130,52
Metálico		217,85	174,64	109,37
Ladrillo o bloque		174,64	130,54	86,44
Madera		224,03	176,4	109,37
Adobe o tapial		134,06	99,67	64,39

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

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

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

a) Año de construcción

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

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA ÚTIL (AÑOS)
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 anodizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso.

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

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

Art. 17.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN NUEVA. - El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

Vc = Valor de la construcción

Ac = Área de la construcción

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología

Fc = Factor total de corrección.

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

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

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

Donde:

Vd = Valor depreciado

Vn = Valor nuevo o costo de reposición

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

(1- R) = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

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

$$D = E / Vt.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

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

EDAD EN %	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
(Rango)	Bueno	Regular	Malo
1 a 5	0.0000	0.1810	0.5160
6 a 10	0.0321	0.2070	0.5411

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

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

CAPÍTULO III
CATASTRO RURAL

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

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

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

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

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

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geoprocésamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura,

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

Art. 25.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DEL TERRENO. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

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

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

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

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

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

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

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

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

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

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del 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. 26.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS. - Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de 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).

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 2019 Región Sierra): 105,22

IPC actual (octubre 2021 Nacional): 105,80

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:

<i>COSTO INDIRECTO (CI)</i>		
<i>CÓDIGO</i>	<i>ACABADO</i>	<i>VALOR (CI)</i>
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

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
4	Madera 1 (con tratamiento periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

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

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

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

VALORES EN US\$ POR m ² DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo	Piedra	Madera	Metálico	Adobe o Tapia	Bahareque caña	Caña	Otro	Metálico T1	Metálico T2	Madera T1	Madera T2

		Bloque				revestida						
Establo ganado mayor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85				46.75
Establo ganado medio menor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85				46.75
Sala de ordeño	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85				46.75
Galpón avícola	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85				46.75
Piscinas (camarón/piscícola)	11.08											
Estanque o reservorio	20.11							20.11				
Invernaderos								6.11	7.63	5.50	4.58	3.50
Tendales	29.43											

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCIÓN 1

DEFINICIONES GENERALES

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

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

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

1. Identificación predial
2. Tenencia

3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 29.- 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. 30.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía.

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

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
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. 31.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Mejía y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - De acuerdo a lo previsto en el Art. 504 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial urbano que estará vigente durante el bienio 2022 – 2023, se aplicará las siguientes bandas impositiva:

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

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del COOTAD, para el bienio 2020-2021 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se considerarán la siguiente tarifa:

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

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

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

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

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

SECCIÓN 3

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 36.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 37.- TASA POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO CARTOGRÁFICO. - - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 38.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS. - - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 39.- TASA DE SEGURIDAD El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto

Art. 40.- 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. 41.- 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. 42.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

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

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

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

i) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

j) Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos

conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

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

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

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

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

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

Art. 45.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigida a la Dirección Financiera Municipal.

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

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

Art. 46.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad rural sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 47.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

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

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

Art. 48.- 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. 49.- 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/a Director/a Financiero/a y el/la Jefe/a de Rentas.

Art. 50.- 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. 51.- PAGO DEL IMPUESTO. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

Art. 52.- 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. 53.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 54.- COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 55.- 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. 56.- 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. 57.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

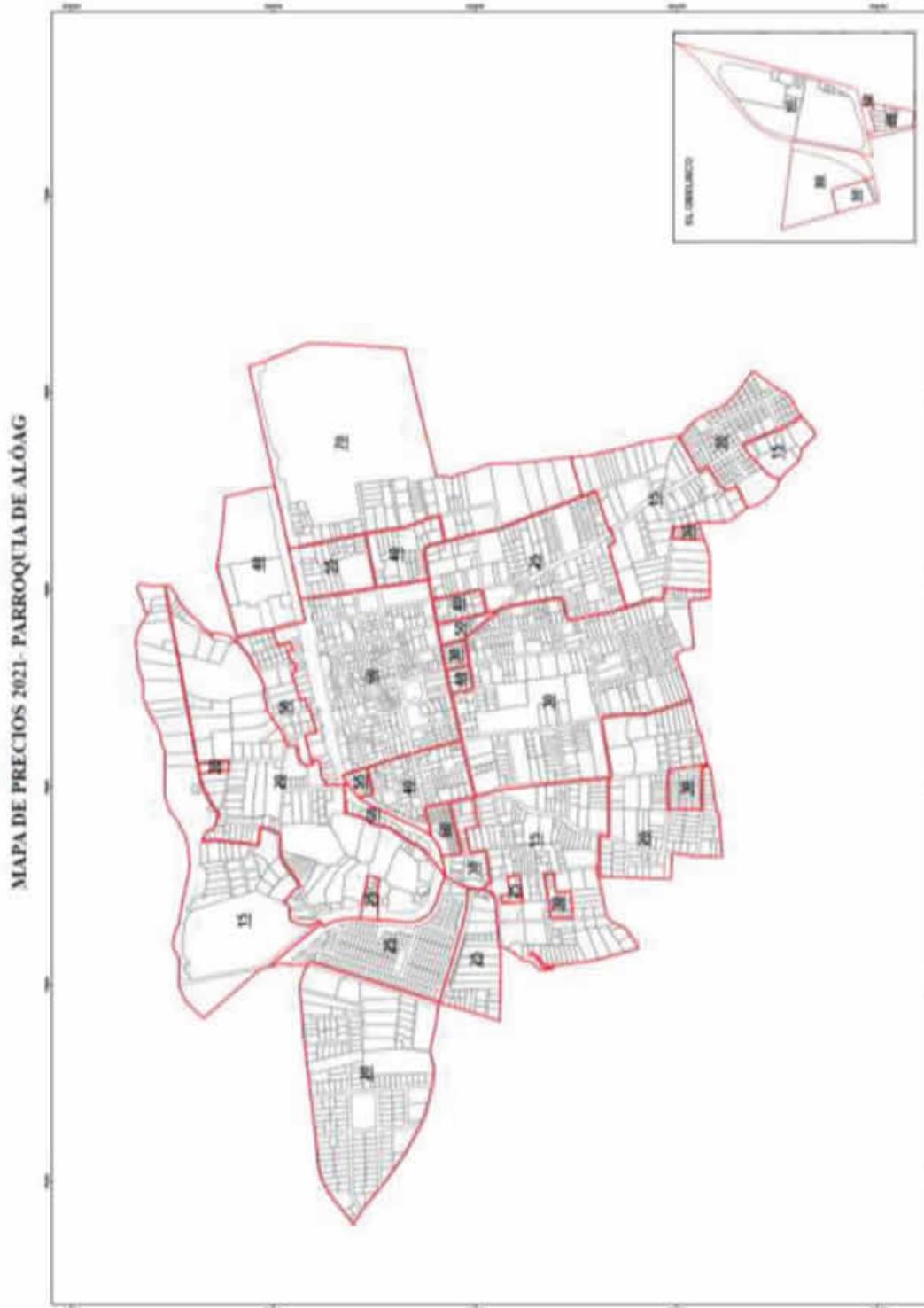
CUARTA. - SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario,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

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

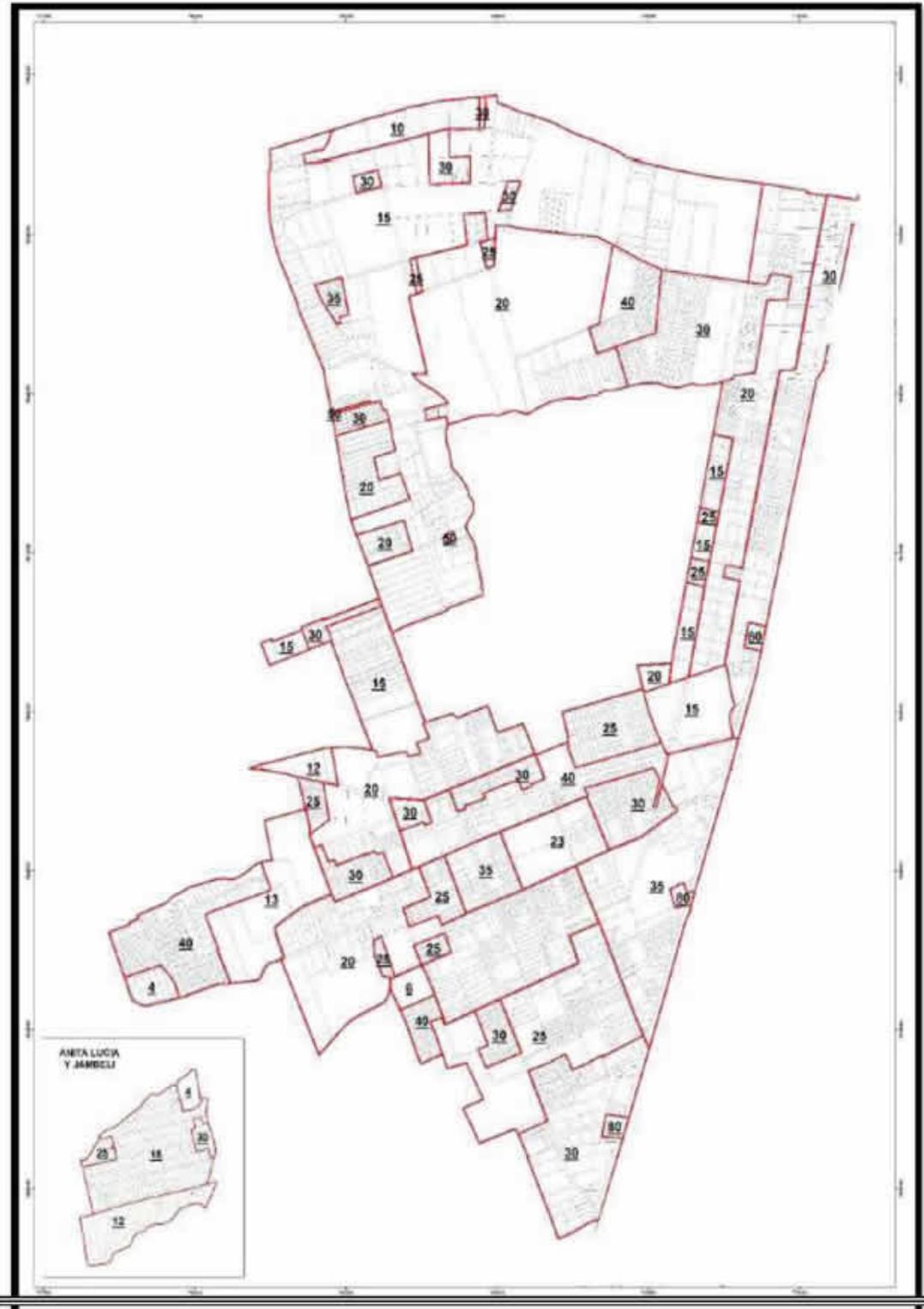
DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

ANEXOS

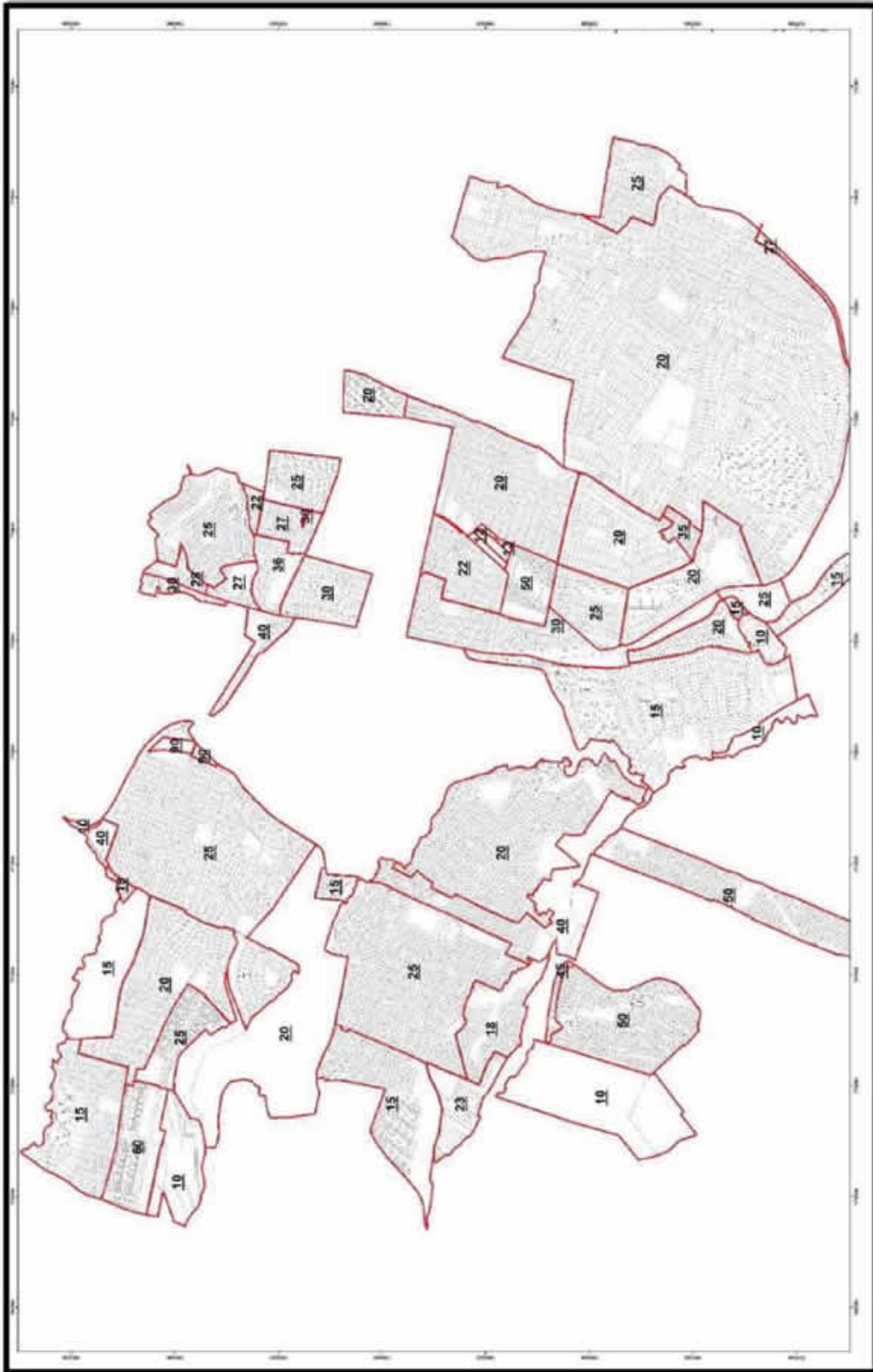
Anexo 1: MAPA DE PRECIOS DE LAS ZONAS URBANAS



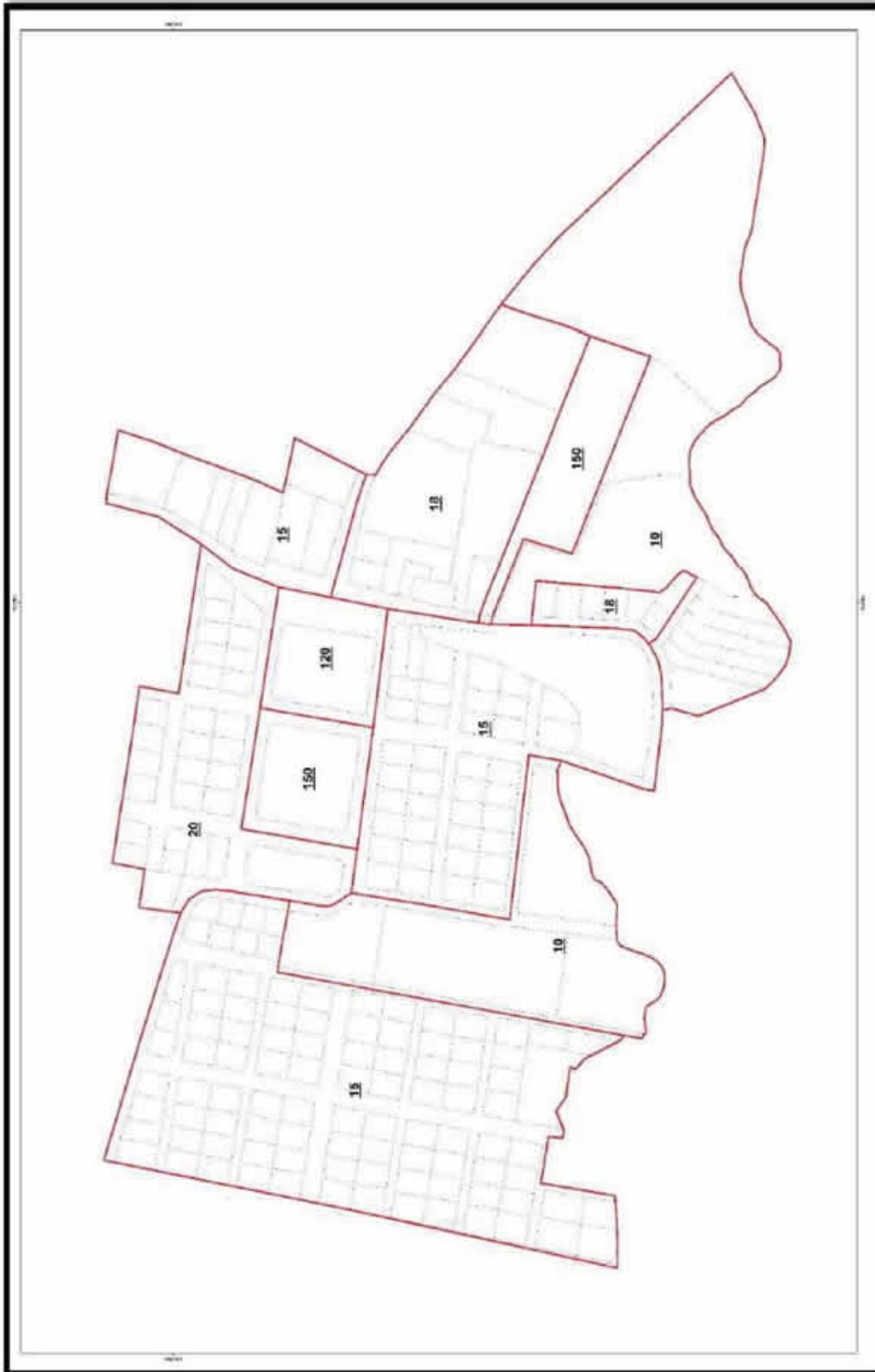
MAPA DE PRECIOS 2021 - PARROQUIA DE ALOASÍ



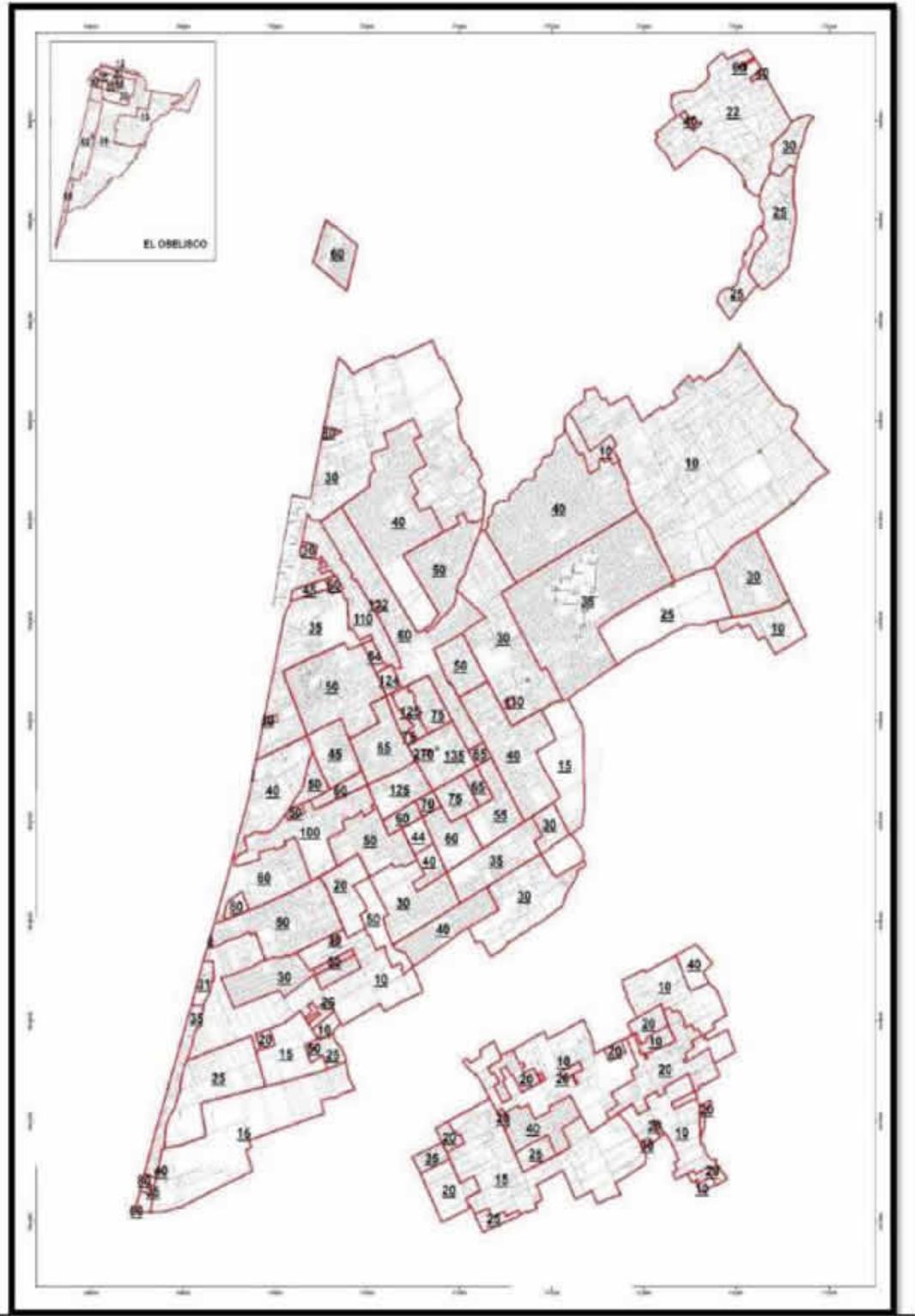
MAPA DE PRECIOS 2021- PARROQUIA CUTUGLAGUA



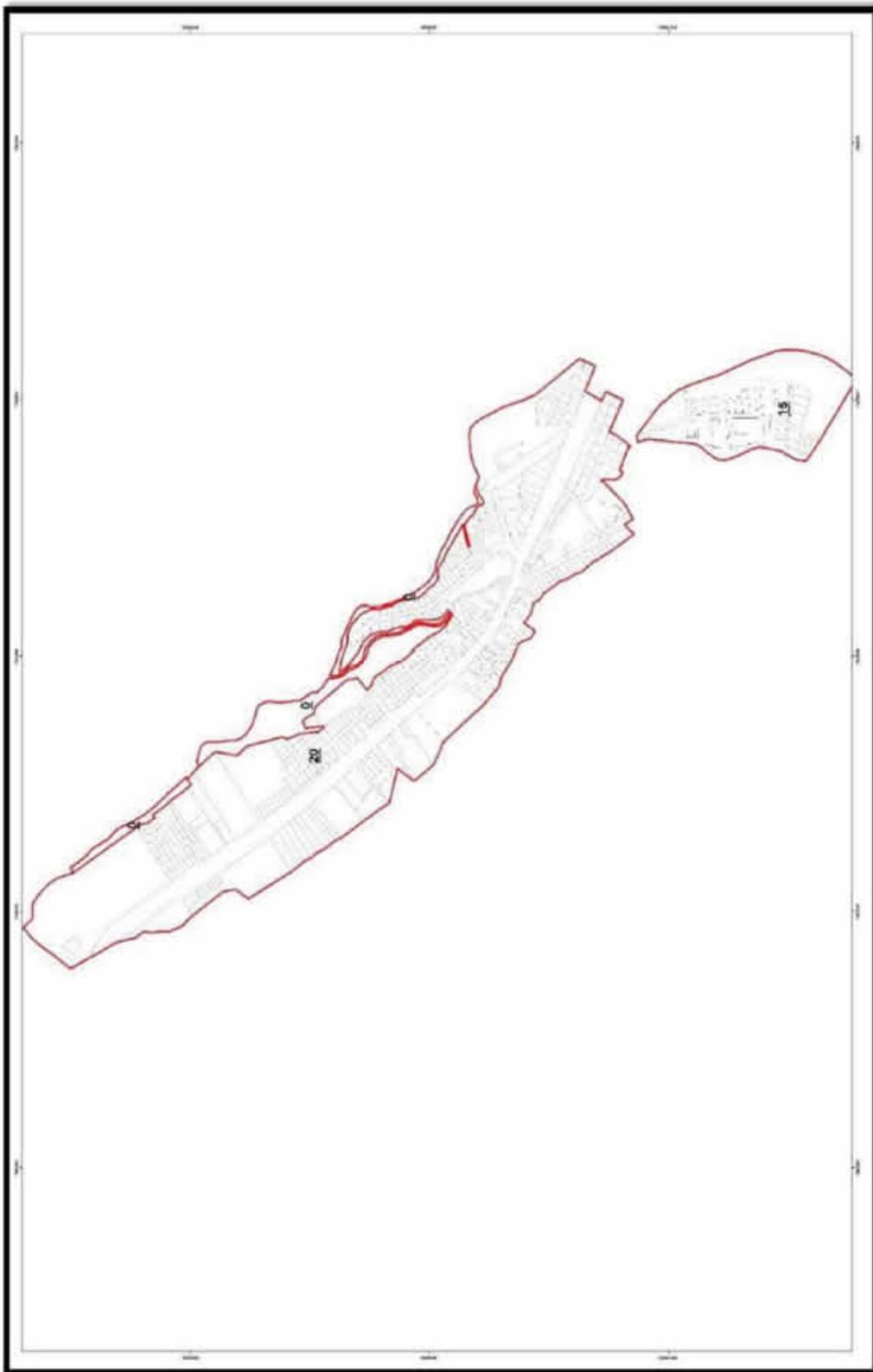
MAPA DE PRECIOS 2021- PARROQUIA EL CHAUPI



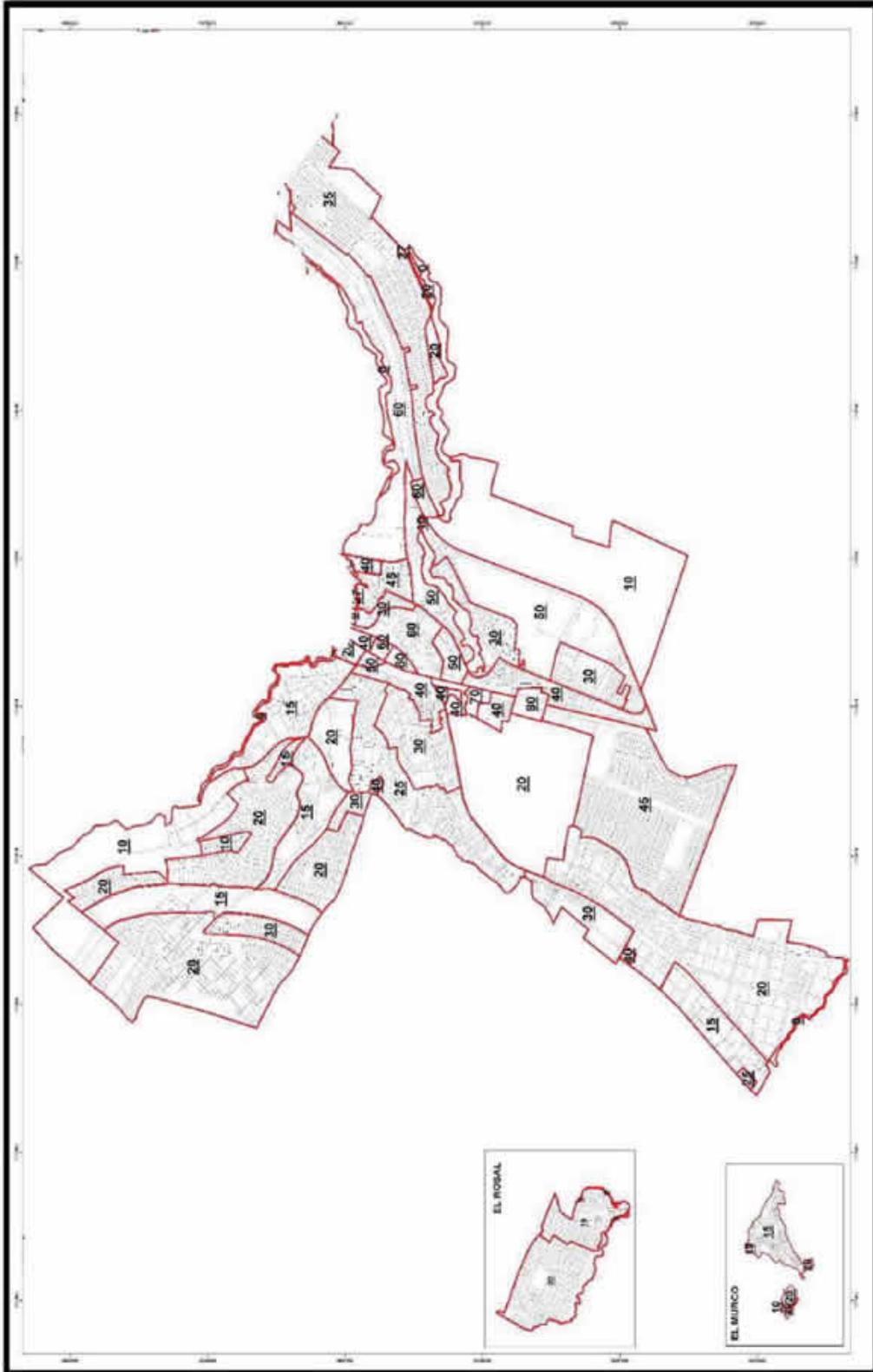
MAPA DE PRECIOS 2021- PARROQUIA DE MACHACHI



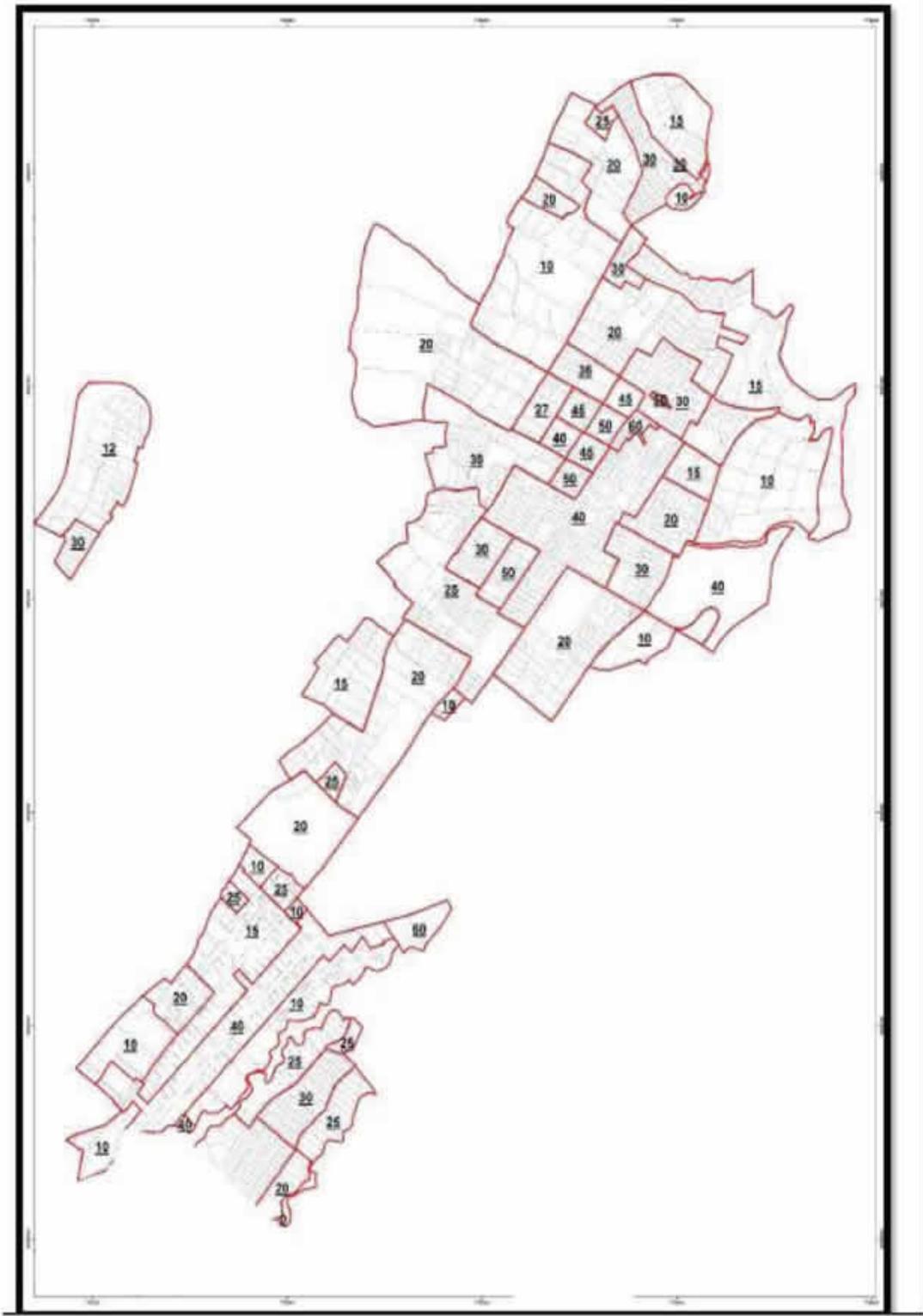
MAPA DE PRECIOS 2021- PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA



MAPA DE PRECIOS 2021 - PARROQUIA DE TAMBILLO



MAPA DE PRECIOS 2021- PARROQUIA DE UYUMBICHO



Anexo 2: MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MEJIA BIENIO 2022-2023

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH01		1703ZH02		1703ZH03		1703ZH04	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	150324	150324	150324	150324	150324	150324	150324	150324
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
CANA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	3508	3508	702	702	702	702	1754	1754
CICLO CORTO	20043	20043	20043	20043	20043	20043	20043	20043
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28060	28060	28060	28060	28060	28060	28060	28060
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	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 ÁREAS	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
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	250540	0	100216	0	120259	0	120259	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	200432	0	80173	0	100216	0	100216	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	150324	0	70151	0	90194	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	100216	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

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH05		1703ZH06		1703ZH07		1703ZH08	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
AREA CONSTRUIDA	150324	150324	150324	150324	0	0	150324	150324
AREA 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
CAFE	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
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCION	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
FORESTAL NO COMERCIALES	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
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	200432	0	150324	0	80173	0	120259	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150324	0	120259	0	60130	0	100216	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	120259	0	100216	0	50108	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	100216	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

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
AREA CONSTRUIDA	150324	150324	150324	150324	150324	150324	10022	10022
AREA 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
CONIFERAS 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
FORESTAL NO COMERCIALES	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

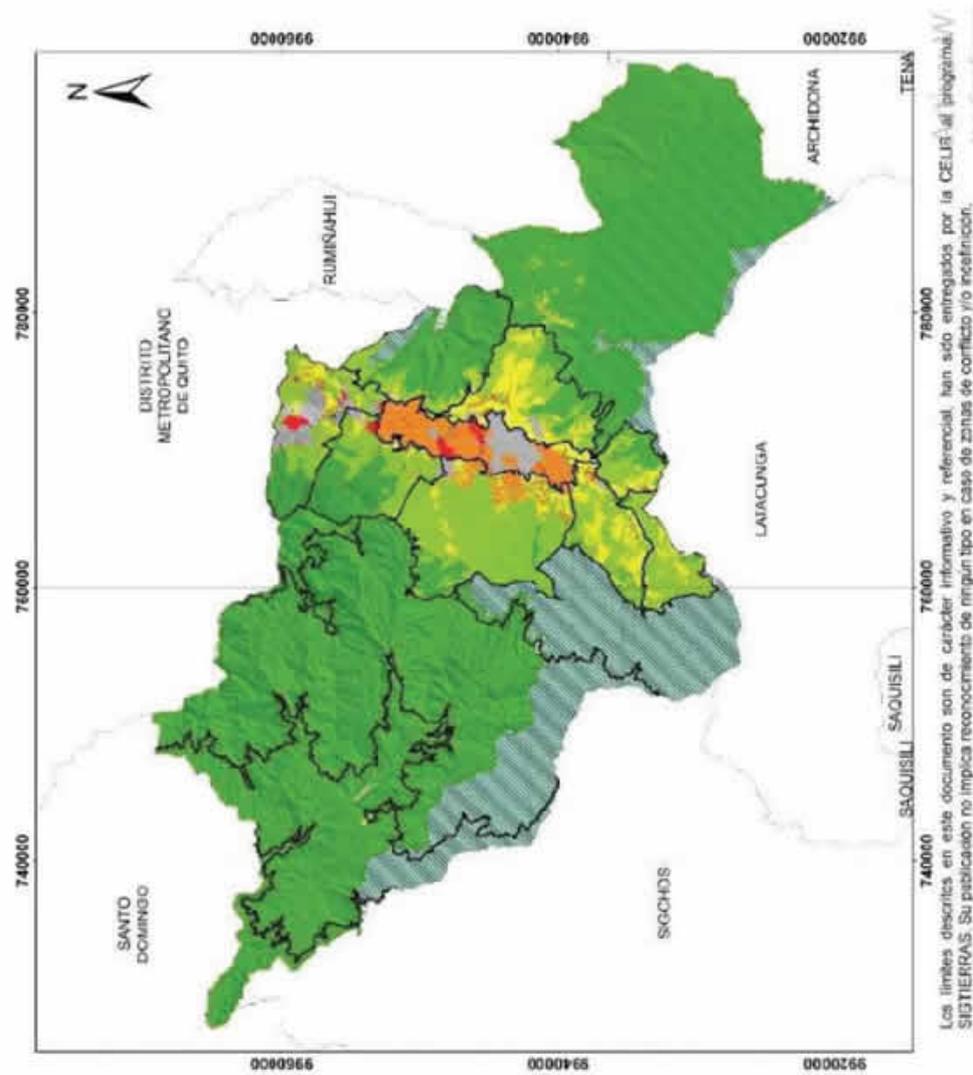
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	18039	18039	20043	20043	27559	27559	1804	1804
PASTOS NATURALES	9521	9521	10523	10523	15283	15283	1553	1553
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	350756	0	30065	0	350756	0	300648	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	300648	0	20043	0	300648	0	200432	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	200432	0	15032	0	250540	0	150324	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150324	0	10022	0	200432	0	100216	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	120259	0	80173	0	150324	0	80173	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	100216	0	0	0	120259	0	50108	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	80173	0	0	0	100216	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	1303

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
AREA CONSTRUIDA	0	0	0	0
AREA 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
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCION	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
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 ALTERNATIVA AL AGRARIO1	330713	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	300648	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	200432	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150324	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	100216	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50108	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	20043	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	5011	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	3006	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2505	2505	301	301

Anexo 3: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL

MAPA DE VALOR - CANTÓN MEJÍA



Los límites descriptos en este documento son de carácter informativo y referencial, han sido entregados por la CELUR al programa SIGTIERRAS. Su publicación no implica reconocimiento de ningún tipo en caso de zonas de conflicto y/o incertidumbre.

MAPA DE UBICACIÓN



LEYENDA

Zona Agroeconómica Homogénea

Valor/ha
\$268.03 - \$7.000.00
\$7.000.01 - \$15.000.00
\$15.000.01 - \$25.000.00
\$25.000.01 - \$120.000.00
\$120.000.01 - \$990.000.00
Áreas PANE



Anexo 4: DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ALTERNATIVAS AL AGRARIO DEL CANTÓN MEJIA

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

Para la zona 1703ZH02

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$100,216.00	\$10.02	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$70,151.00	\$7.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH03

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$90,194.00	\$9.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH04

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$200,432.00	\$20.04	

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

Para la zona 1703ZH05

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

Para la zona 1703ZH06

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características

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

Para la zona 1703ZH07

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$60,130.00	\$6.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$40,086.00	\$4.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$0.00	\$0.00	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH08

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$120,259.00	\$12.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$70,151.00	\$7.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$40,086.00	\$4.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH09

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

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	
--------------------------------	--------	--------	--

Para la zona 1703ZH10

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

Para la zona 1703ZH11

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$350,756.00	\$35.08	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$250,540.00	\$25.05	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$120,259.00	\$12.03	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0.00	\$0.00	

Para la zona 1703ZH12

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$150,324.00	\$15.03	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$80,173.00	\$8.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$10,022.00	\$1.00	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$6,013.00	\$0.60	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$3,006.00	\$0.30	

Para la zona 1703ZH13

Nombre de la cobertura	Valor/ha	Valor/m2	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$330,713.00	\$33.07	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$300,648.00	\$30.06	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$200,432.00	\$20.04	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$150,324.00	\$15.03	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$100,216.00	\$10.02	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$50,108.00	\$5.01	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$20,043.00	\$2.00	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$5,011.00	\$0.50	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$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 fy = 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
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
252	Perfil Aluminio tipo 0.4"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	\$ 3,22
1005	Ay. de carpintero	\$ 3,22
1011	Albañil	\$ 3,62
1014	Fierro	\$ 3,62
1023	Maestro de obra	\$ 3,57

1024	Chofer tipo D	\$ 4,67
1028	Carpintero	\$ 3,62
1037	Ay. De soldador	\$ 3,22
1038	Operador de Retroexcavadora	\$ 4,01
1051	Maestro estructura especializado	\$ 3,57
1056	Maestro Soldador	\$ 3,57
1057	Maestro Aluminero	\$ 3,57
1058	Ay. Aluminero	\$ 3,39
1062	Ay. Especializado	\$ 3,39
1065	Instalador de perfilera aluminio	\$ 3,39

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
1703	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m ³	\$ 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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a los 09 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
ROBERTO CARLOS
HIDALGO PINTO

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



Firmado electrónicamente por:
MIREYA SOLEDAD
RAMOS CARRERA

Abg. Soledad Ramos Carrera
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones extraordinarias de fecha 06 y 09 de diciembre de 2021. Machachi, 09 de diciembre de 2021. Certifico.



Firmado electrónicamente por:
MIREYA SOLEDAD
RAMOS CARRERA

Abg. Soledad Ramos Carrera
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde la, **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 09 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
MIREYA SOLEDAD
RAMOS CARRERA

Abg. Soledad Ramos Carrera
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 09 de diciembre de 2021; siendo las 16h12 pm.- 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 2022-2023**, 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. -



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO CARLOS
HIDALGO PINTO**

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

CERTIFICADO DE SANCIÓN. - Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el Abg. Roberto Carlos Hidalgo Pinto, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 09 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**MIREYA SOLEDAD
RAMOS CARRERA**

Abg. Soledad Ramos Carrera
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A. D. MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.