

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

GACETA OFICIAL

TNIGO. WILSON RODRÍGUEZ
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

ADMINISTRACIÓN 2023-2027



SERIE N° 001-ORD-M
GACETA N°2

**ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, AD-
MINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUES-
TOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025.**

DICIEMBRE 2023

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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”*;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley”*.

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*.

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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República, determina que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República establece que: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;*

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“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 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“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: *“El dominio, que se llama también*

propiedad, 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 del Código Civil 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros*

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

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

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales se beneficiarán de ingresos propios y de ingresos delegados de los otros niveles de gobiernos. Sólo los gobiernos autónomos regionales podrán organizar loterías para generarse ingresos propios”;

Que, el Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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 el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus*

competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”;

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: *“Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural; c) El impuesto de alcabalas; d) El impuesto sobre los vehículos; e) El impuesto de matrículas y patentes; f) El impuesto a los espectáculos públicos; g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; h) El impuesto al juego; e, i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales”;*

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

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

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

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

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y

Descentralización (COOTAD), establece: *“Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”;*

Que, el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *“El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”*

Que, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores*

de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”;

Que, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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, indica: *“El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”;*

Que, el artículo 68 del Código Tributario, señala: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo. El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imposables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa*

determinación”;

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

Que, el 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: *“Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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.

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: *“Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”;*

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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), determina: *“La facultad 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.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;

Que, en el Art.100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado “Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

Que, la disposición Novena de la de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (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, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. 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 esta Ley.*

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.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector de hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la Ley”;

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”;

Que, el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A en su Capítulo V establece el *“Procedimiento y metodología de cálculo del valor de la tierra para la adjudicación de predios rurales ocupados o destinados para vivienda”;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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:

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 2024-2025

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 2024-2025, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para

el Bienio 2024-2025, 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Base Imponible. - Constitúyase base imponible del impuesto a los predios urbanos y rurales, el valor catastral imponible que es el resultado de la suma de los valores de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos

los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbano o rural, acorde con la información actualizada en el catastro, conforme lo establecido en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, menos las deducciones que la misma ley ha previsto para cada caso.

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, etcétera.), 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 Geo informática (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.

Hecho Generador. - Conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituye hecho generador del impuesto a los predios urbanos y rurales, lo que la ley reputa como propiedad de bienes inmuebles ubicados dentro y fuera del límite urbano,

respectivamente, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

Lindero: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

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 de la República del Ecuador, 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	Pedio
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 de la República del Ecuador, 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 o al análisis de las áreas de intervención, esto es oferta y demanda, producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.

Para la determinación de valores se estiman varios métodos para procesos de homogenización: método transacción directa (oferta el predio vendido), método de transacción indirecto, Método del residual a través del método de reposición - Oferta de predio en venta, método de comparación (Anexo 1).

Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el avalúo o re 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 2). 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:

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

Donde

F_p = factor fondo

F_t = fondo del lote tipo

F_a = fondo del lote a avaluar

Factor forma (Fr)

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

$$F_r = S/f$$

Donde

F_r = fondo relativo o equivalente

S = superficie o área del lote a avaluar

f = frente

Factor tamaño (Ft)

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

$$F_t = S/St$$

Donde:

F_t = factor tamaño

S = superficie de lote a avaluar

St = superficie del lote tipo

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 Machachi y de las cabeceras parroquiales, se establecen los siguientes indicadores:

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

b) Materiales predominantes en la construcción

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

VARIABLE	INDICADOR	USD/m2
	Fachaleta	5,92
	Enlucido	8,07
	Paleteado	
	No tiene	0
MATERIALES PUERTAS/VENTANAS	Aluminio	75
	Hierro	72
	Madera	63,96
	No tiene	0

c) Número de pisos por bloque

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

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

TIPO DE ESTRUCTURA	PISOS 1-4		
	ACABADOS		
	DE PRIMERA USD/m2	NORMAL USD/m2	ECONÓMICO USD/m2
Hormigón armado	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, etcetera.

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

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, etcétera.

Se establecen tres categorías:

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

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

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

Art. 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:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_c.$$

Donde:

V_c = Valor de la construcción

A_c = Área de la construcción

V_u = Valor por metro cuadrado según tipología

F_c = 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:

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

Donde:

V_d = Valor depreciado

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

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

(1- R) = Porcentaje depreciable

D = Porcentaje que se aplica por depreciación.

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

$$D = E / Vt.$$

(Edad en años/ vida útil x 100).

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

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
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

EDAD	EN	%	ESTADO	DE
CONSERVACIÓN				
(Rango)	Bueno	Regular	Malo	
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 geoprocuremento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de América por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

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

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de Estados Unidos de América (\$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 América por hectárea (\$USD/ha.)

IPC = índice de predio al consumidor

IPC inicial (diciembre 2021 Nacional): 106,26

IPC final (septiembre 2023 Nacional): 112,39

Anexo 4. 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.
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 América por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo 6 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 América 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 América 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 América (\$USD)

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

IPC = Índice de 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 2021 Nacional): 106,26

IPC final (septiembre 2023 Nacional): 112,39

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
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 Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo ganado mayor	54.64	54.64	57.64	46.75	54.04	31.53	24.31	15.85					46.75
Establo ganado medio o 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones Financiera y Geomática, Avalúos y Catastros.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial urbano que estará vigente durante el bienio 2024 – 2025, se aplicará las siguientes bandas impositivas:

Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base el uno coma diez y seis por mil ($1,16 \times 1000$) del avalúo real.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), para el bienio 2024-2025 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 seis por mil ($0,96 \times 1000$) 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.

ART. 36.- BASE IMPONIBLE AL IMPUESTO PREDIAL URBANO EN ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE CUENTAN CON ORDENANZAS DE REGULACIÓN.- Acorde a lo previsto en el Art. 715 del Código Civil se aplicará la siguiente fórmula:

$$Bar = \left[\frac{Vt}{Np} \right]$$

Donde:

Bar = Base imponible asentamientos de hecho regularizados

Vt = Valor o avalúo del terreno

Np = Número de predios regularizados en ordenanza.

ART. 37.- BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO EN ASENTAMIENTOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS QUE NO CUENTAN CON ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN PERO QUE ESTÉN EN PROCESO DE RECONOCIMIENTO Y APROBACIÓN.- Acorde a lo previsto en el Art. 715 del Código Civil se aplicará la siguiente fórmula:

$$Banr = \left[\frac{Vt}{Ns} \right]$$

Donde:

Banr = Base imponible asentamientos de hecho no regularizados en proceso de reconocimiento

Vt = Valor o avalúo del terreno

Ns = Número total de socios (máximo un socio por lote proyectado).

SECCIÓN 3

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 38.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 39.- TASA POR SERVICIO DE MANTENIMIENTO CARTOGRÁFICO. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 40.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS. - El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 41.- TASA DE SEGURIDAD. - El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto.

Art. 42.- 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 Código

Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 43.- 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. 44.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS. - Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

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

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, etcétera.; de acuerdo a la Ley.

Art. 45.- 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. 46.- 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, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas 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. 47.- SOLICITUD DE DEDUCCIONES O REBAJAS. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigida a la Dirección Financiera

Municipal.

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

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

Art. 48.- 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.

Art. 49.- VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO. - Se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD. 84.388,5. Acorde lo establecido en el Art. 3.- ACUERDO MINISTERIAL 025-19 del Ministerio de Desarrollo y Vivienda.

Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2024-2025, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica.

$$Bvi = (Vt + Ve) * Fr$$

Donde:

Bvi = Base imponible viviendas de interés social e interés público

Vt = Valor o avalúo del terreno

Ve = Valor o avalúo de edificaciones

Fr = Factor de reducción

Factor de Reducción (FR) en consideración a la situación socioeconómica está determinado por la situación socioeconómica del posesionario, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 literal h) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Adicionalmente se considerará si el posesionario pertenece o no a un grupo de atención prioritaria de acuerdo con la siguiente tabla.

GRUPO	FACTOR	CONDICION
-------	--------	-----------

	SOCIOECONOMICA
No pertenece a ningún grupo de atención prioritaria	1
Registro social con rango de extrema Pobreza	0.5
Registro social con rango de Pobreza	0.5
Discapacidad	0.5
Adulto mayor	0.5
Enfermedades catastróficas	0.5

Fuente: MIDUVI-SUGSC-DC

Art. 50.- CRITERIOS DE SELECCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE REDUCCIÓN (FR) EN LA FÓRMULA PARA CÁLCULO DEL VALOR DE LA TIERRA. - La aplicación del factor de reducción, de acuerdo a los parámetros socioeconómicos, se realizará si el posesionario, su núcleo familiar inmediato esto es hasta primer grado de consanguinidad descendente, cumple con al menos uno de los siguientes criterios de selección:

1. Forma parte del Sistema de Información del Registro Social (SIIRS) del Ministerio de Inclusión Económica y Social.
2. Es una persona adulta mayor.
3. Es una persona con discapacidad.
4. Presenta enfermedades catastróficas o de alta complejidad

ART. 51.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE REDUCCIÓN (FR) DEL VALOR DE LA TIERRA. - Para la aplicación del Factor

de Reducción (FR) en el valor de la tierra, se verificará el cumplimiento de los siguientes criterios de elegibilidad:

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

Art. 52.- EXONERACIONES ESPECIALES. - Por disposiciones de leyes especiales,

CAPÍTULO VI

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 53.- 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. 54.- 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. 55.- 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. 56.- 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. 57.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

Art. 58.- 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. 59.- 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. 60.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 61.- 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. 62.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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. 63.- 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - 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

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2024-2025.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 04 días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA**

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



Firmado electrónicamente por:
**KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ**

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesiones ordinaria del 30 de noviembre y extraordinaria del 04 de diciembre de 2023. Machachi 04 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ

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

De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso cuarto, del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señor Alcalde la “**ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2024-2025**”, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 04 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ

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

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.- Machachi, 04 de diciembre de 2023, siendo las 17h30.- 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 2024-2025”**, 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:
**WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA**

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara

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

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el **Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara**, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 04 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**KATERINE MABEL
BAQUERO ALDAZ**

Abg. Katherine Baquero Aldaz

**SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA.**

ANEXOS

Anexo 1: Métodos para procesos de homogenización valores de mercado

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

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

$$Vm2 = \left[\frac{Vn}{A} \right]$$

Donde:

$Vm2$ = Valor por metro cuadrado del predio

Vn = Valor del predio negociado (pagado en la transacción)

A = Área del terreno.

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

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

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

El método del residual es una técnica analítica para determinar el valor del suelo, consiste en deducir del valor total del inmueble los costos correspondientes a la construcción depreciada,

los gastos imputables a la planificación, administración, promoción y los beneficios o ganancias obteniendo así, como residuo, se obtiene el valor del suelo.

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

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

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

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

Donde,

Vtd = Valor de terreno con potencial de desarrollo

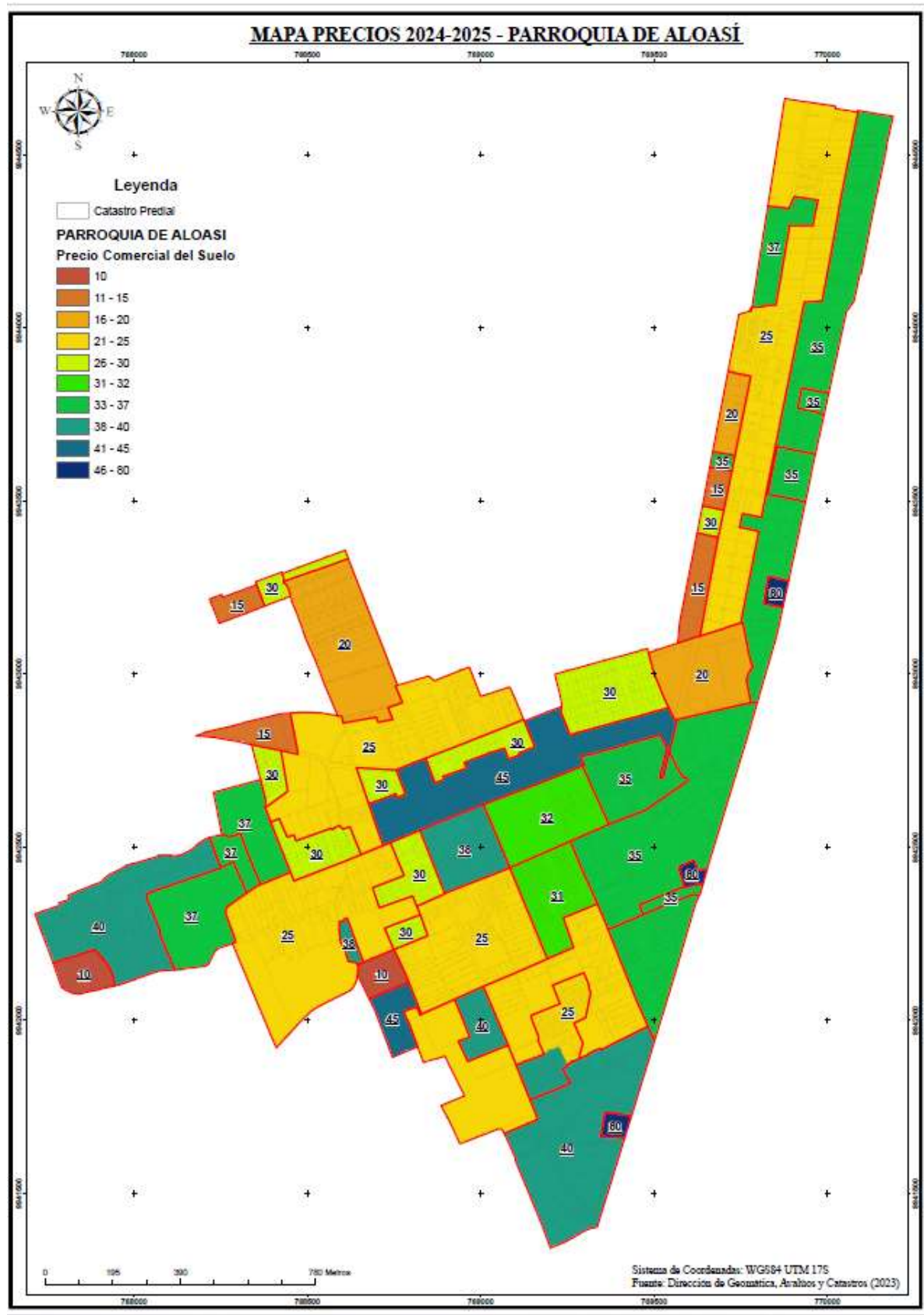
$\&$ = Porcentaje de incidencia del terreno en el proyecto

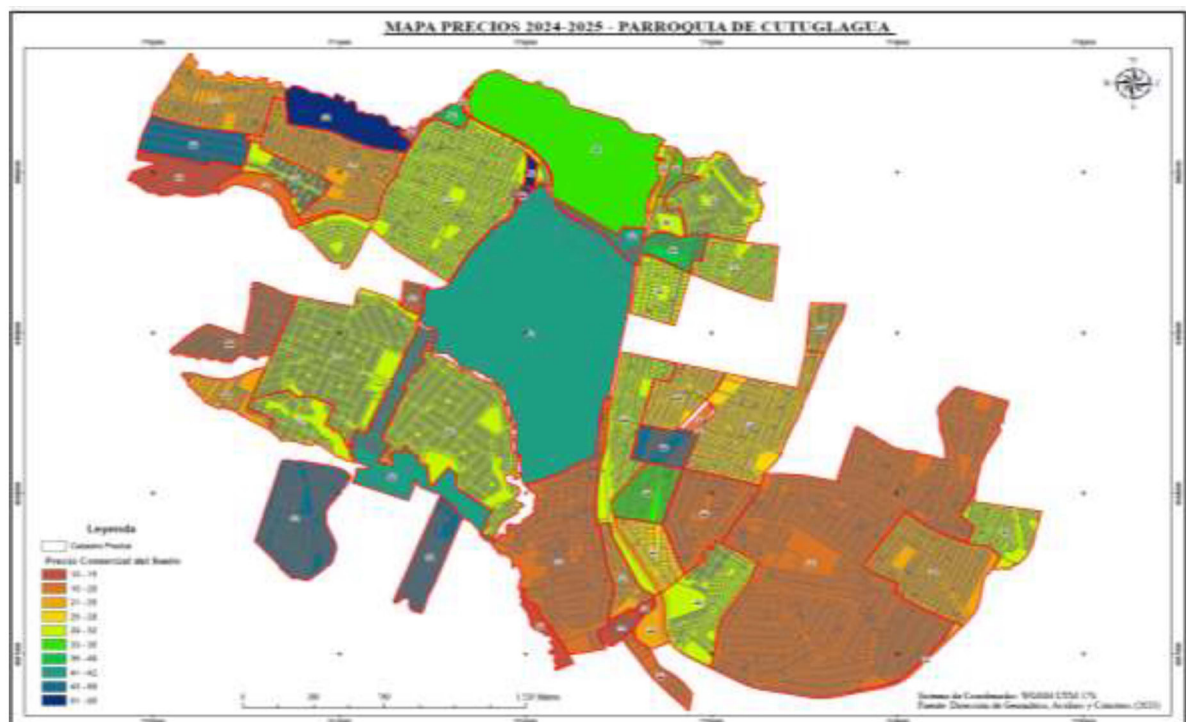
K = Porcentaje de área útil

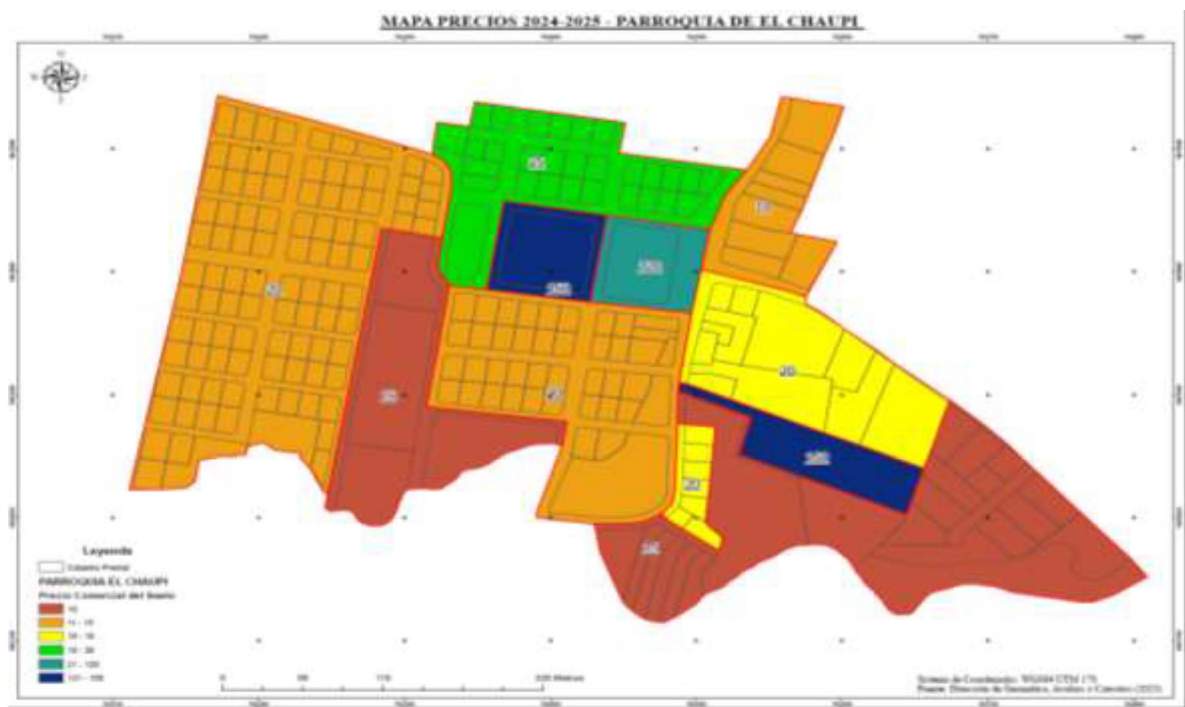
Pc = Precio del metro cuadrado de construcción nueva

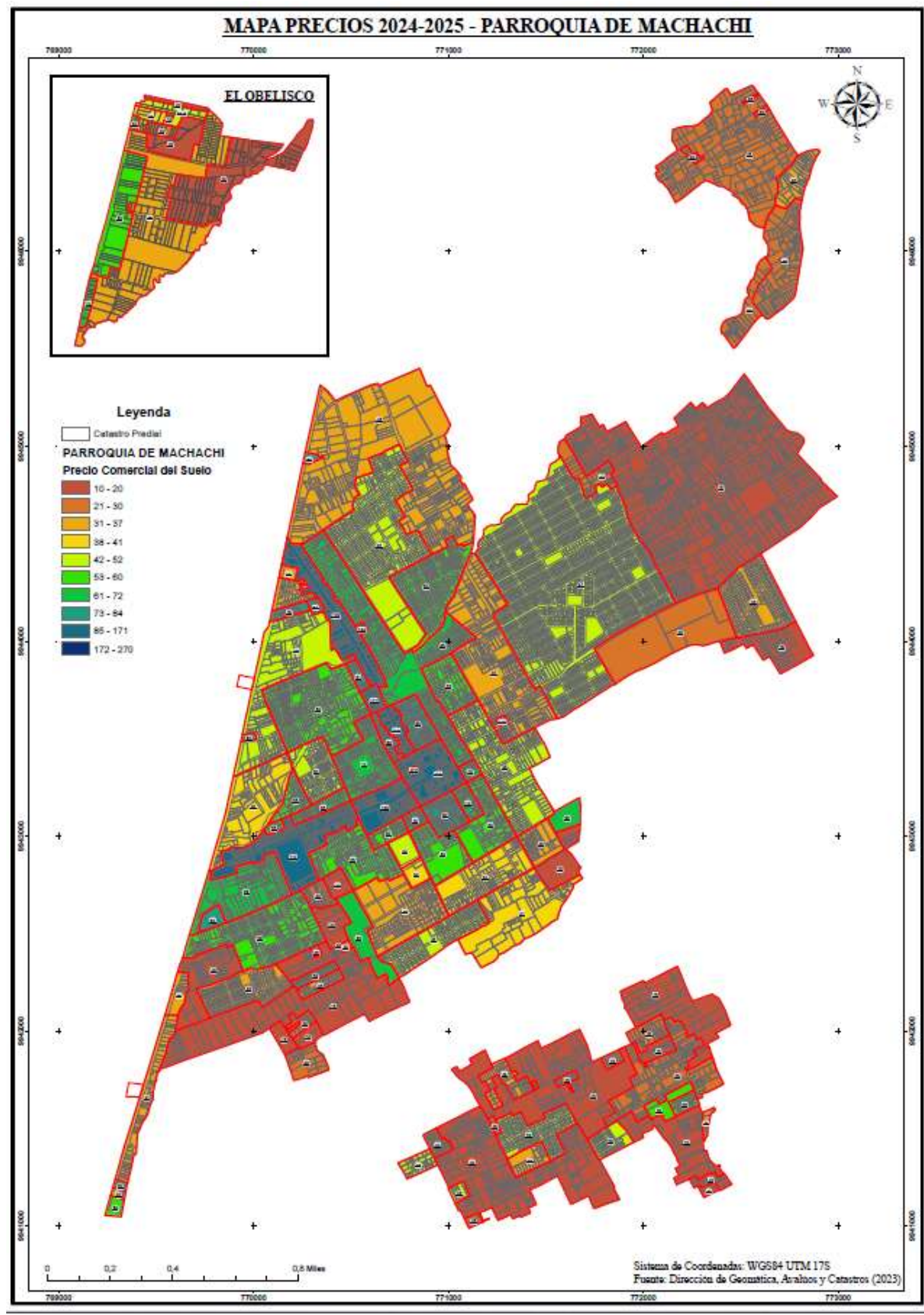
$CosT$ = Coeficiente de ocupación del suelo total.

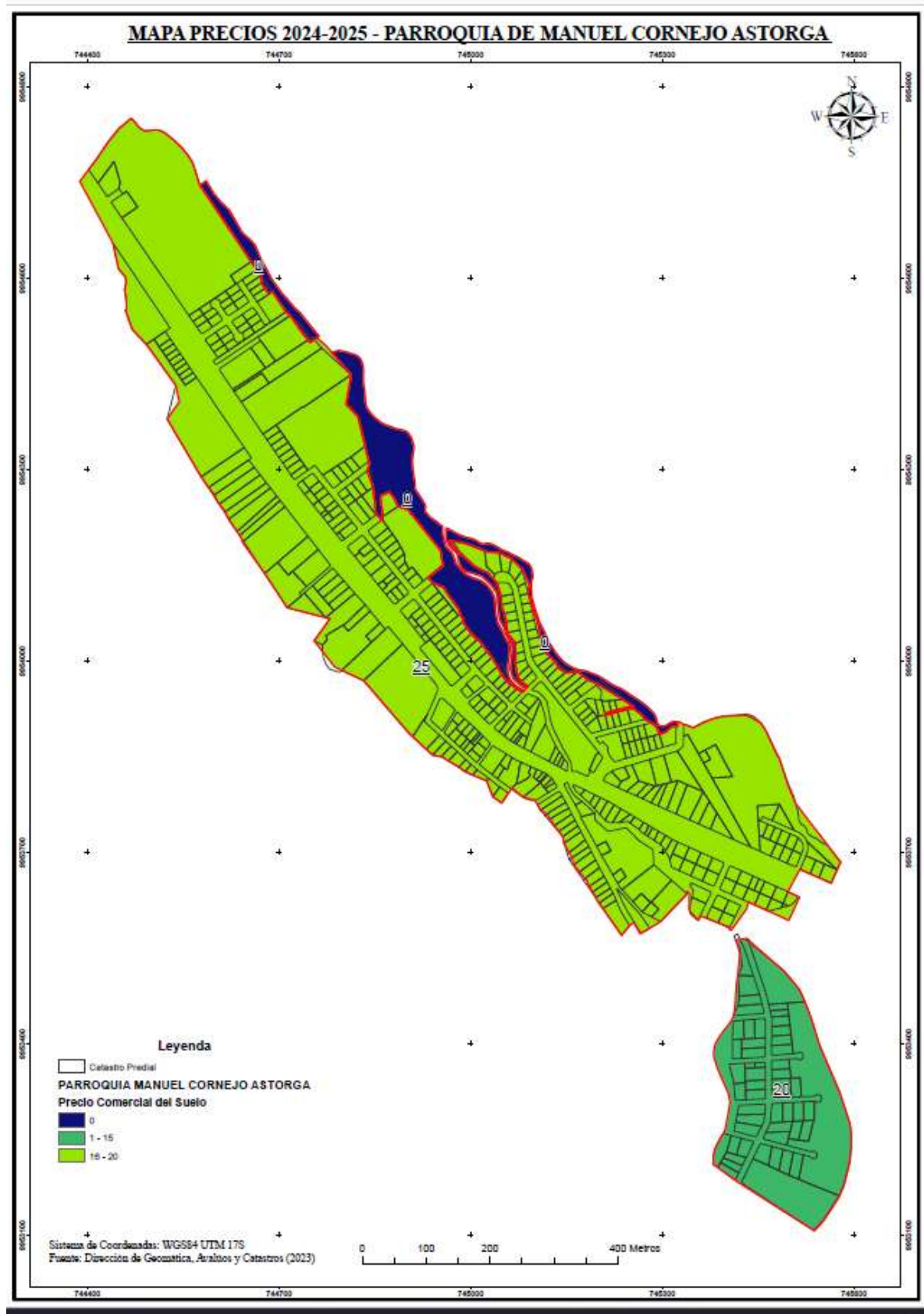
De no existir una clara definición de tipologías se procederá a verificar aquellas más próximas y sus tendencias.



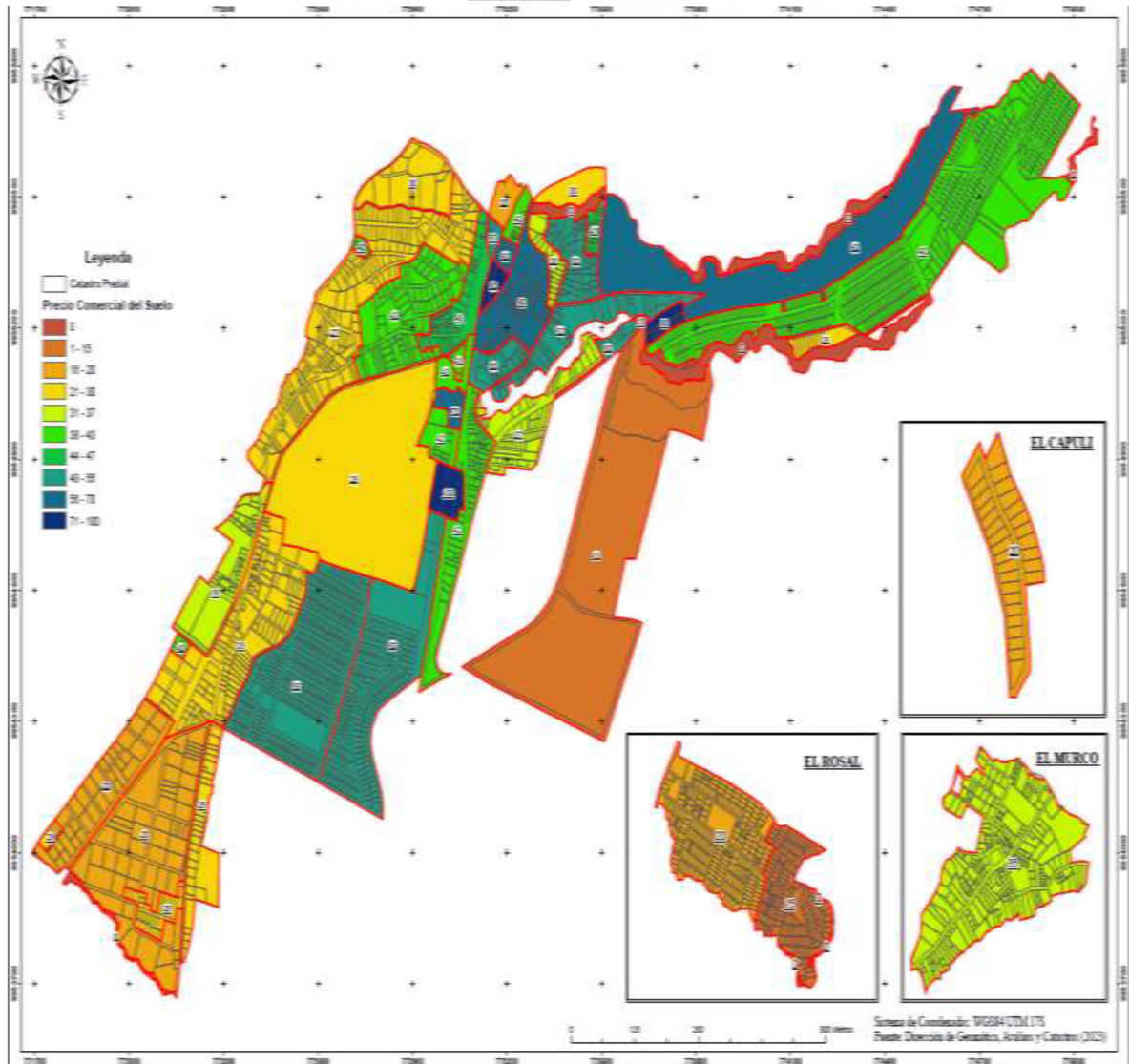


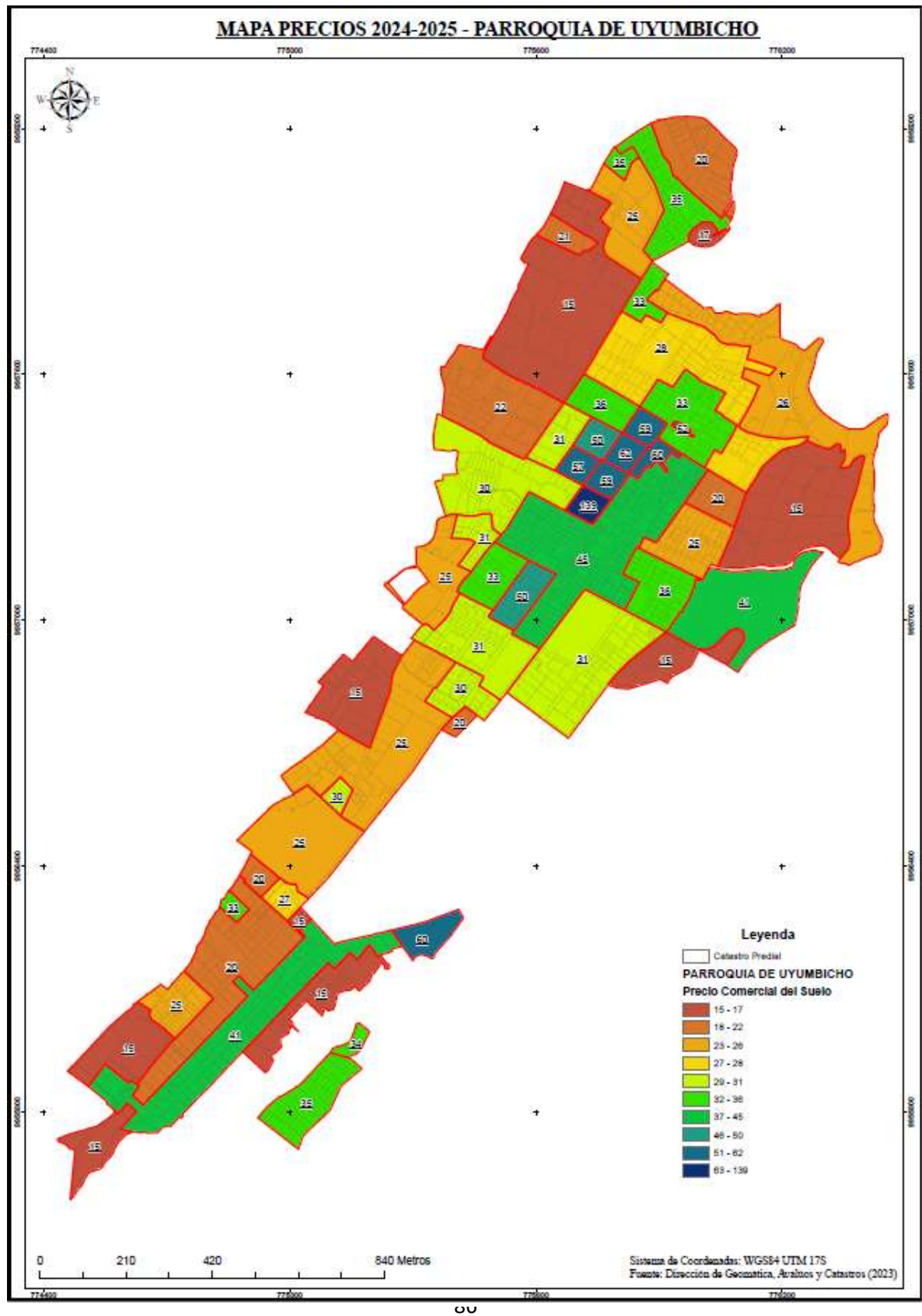






MAPA PRECIOS 2024-2025 - PARROQUIA DE TAMBILLO





Anexo 3: MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MEJIA BIENIO 2024-2025

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH01		1703ZH02		1703ZH03		1703ZH04	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
CACAO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	3543,08	3543,08	709,02	709,02	709,02	709,02	1771,54	1771,54
CICLO CORTO	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
HUERTA	0	0	0	0	0	0	0	0

OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
OTRAS AREAS	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15

OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	17207,37	17207,37	19231,41	19231,41	20243,43	20243,43	12652,27	12652,27
PASTOS NATURALES	11134,24	11134,24	10122,22	10122,22	10628,23	10628,23	7591,16	7591,16
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 AGRARIO1 ALTERNATIVA AL	809745,28	809745,28	202436,32	202436,32	303654,48	303654,48	253045,40	253045,40
UNIDAD AGRARIO2 ALTERNATIVA AL	354263,56	354263,56	151827,24	151827,24	202436,32	202436,32	202436,32	202436,32
UNIDAD AGRARIO3 ALTERNATIVA AL	303654,48	303654,48	121461,59	121461,59	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24
UNIDAD AGRARIO4 ALTERNATIVA AL	253045,40	253045,40	101218,16	101218,16	121461,59	121461,59	121461,59	121461,59
UNIDAD AGRARIO5 ALTERNATIVA AL	202436,32	202436,32	80974,73	80974,73	101218,16	101218,16	101218,16	101218,16
UNIDAD AGRARIO6 ALTERNATIVA AL	151827,24	151827,24	70852,51	70852,51	91095,94	91095,94	80974,73	80974,73
UNIDAD AGRARIO7 ALTERNATIVA AL	101218,16	101218,16	60731,30	60731,30	80974,73	80974,73	60731,30	60731,30

UNIDAD AGRARIO8	ALTERNATIVA	AL	80974,73	0	50609,08	0	60731,3	0	50609,08	0
UNIDAD AGRARIO9	ALTERNATIVA	AL	60731,3	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL			5061,11	5061,11	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	2530,05	2530,05

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH05		1703ZH06		1703ZH07		1703ZH08	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	0	0	151827,24	151827,24
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	810,02	810,02	1012,02	1012,02
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
CACAO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0	7085,15	7085,15
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	709,02	709,02	709,02	709,02	566,61	566,61	495,91	495,91
CICLO CORTO	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	16701,36	16701,36	20243,43	20243,43
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	0	0	28340,6	28340,6
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0	7085,15	7085,15

FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
HUERTA	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0	7085,15	7085,15
OTRAS AREAS	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0	7085,15	7085,15
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0	7085,15	7085,15
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	13158,28	13158,28	0	0
PASTOS	16195,35	16195,35	17207,37	17207,37	13664,29	13664,29	2530,05	2530,05
PASTOS NATURALES	8603,18	8603,18	9109,19	9109,19	7236,65	7236,65	1619,03	1619,03
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 AGRARIO1	303654,48	0	202436,32	0	202436,32	0	202436,32	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO2	253045,4	0	182192,89	0	101218,16	0	151827,24	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO3	202436,32	0	151827,24	0	80974,73	0	121461,59	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO4	151827,24	0	121461,59	0	60731,3	0	101218,16	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO5	121461,59	0	101218,16	0	50609,08	0	80974,73	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO6	101218,16	0	80974,73	0	40486,86	0	70852,51	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	91095,94	0	60731,3	0	0	0	50609,08	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	80974,73	0	50609,08	0	0	0	40486,86	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	50609,08	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	810,02	810,02	709,02	709,02

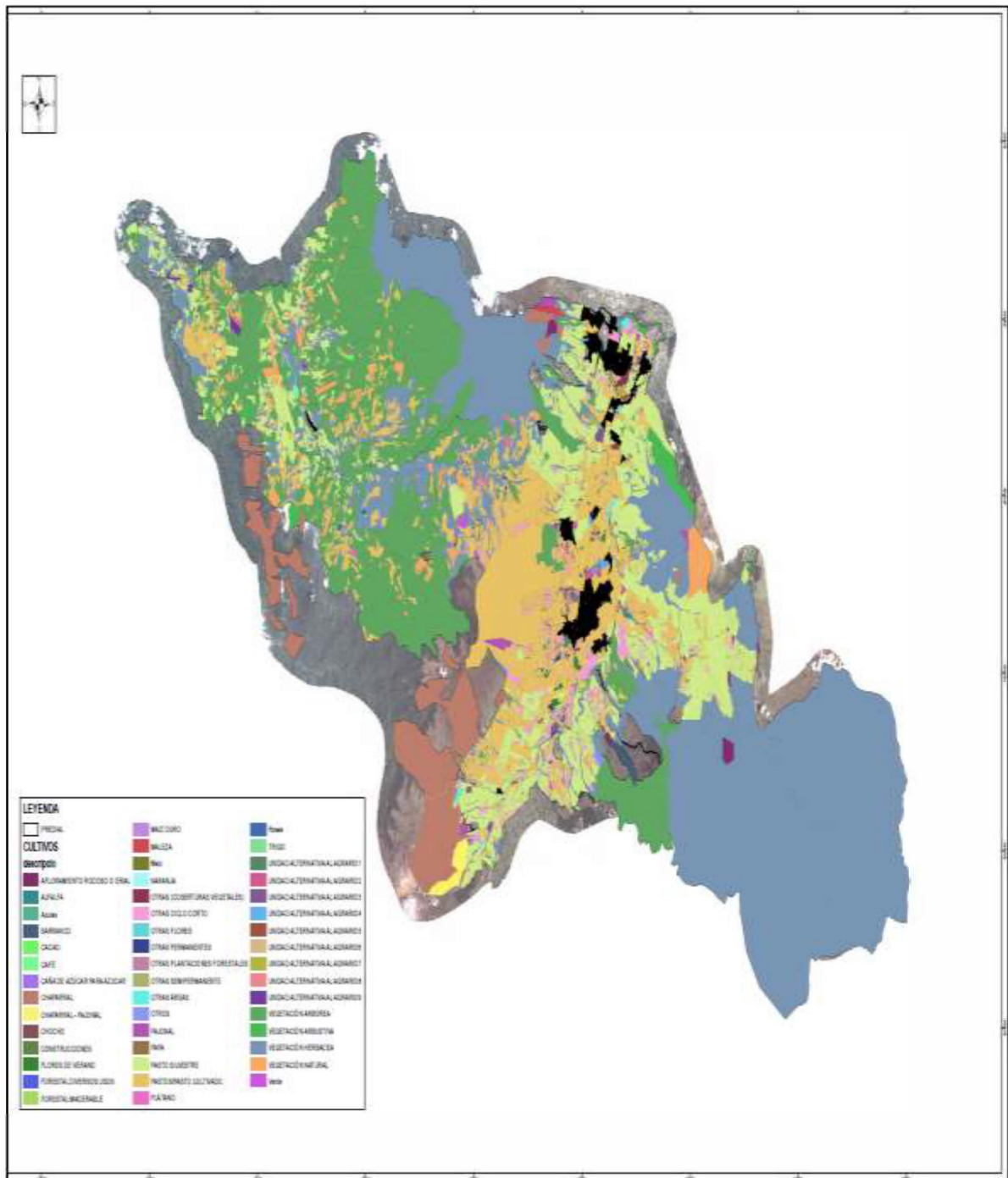
AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA							
	1703ZH09		1703ZH10		1703ZH11		1703ZH12	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	151827,24	10122,22	10122,22
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0
CACAO	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	7085,15	7085,15
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	5061,11	5061,11
CHAPARRAL - PAJONAL	709,02	709,02	709,02	709,02	2126,05	2126,05	921,12	921,12
CICLO CORTO	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	20243,43	5061,11	5061,11
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	28340,6	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	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	3543,08	3543,08
HUERTA	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	0	0
OTRAS AREAS	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	5061,11	5061,11
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	7085,15	5061,11	5061,11
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	18219,39	18219,39	20243,43	20243,43	27834,59	27834,59	1822,04	1822,04
PASTOS NATURALES	9616,21	9616,21	10628,23	10628,23	15435,83	15435,83	1568,53	1568,53
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 AGRARIO1	354263,56	0	30365,65	0	354263,56	0	303654,48	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO2	303654,48	0	20243,43	0	303654,48	0	202436,32	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO3	202436,32	0	15182,32	0	253045,4	0	151827,24	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO4	151827,24	0	10122,22	0	202436,32	0	101218,16	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO5	121461,59	0	80974,73	0	151827,24	0	80974,73	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO6	101218,16	0	0	0	121461,59	0	50609,08	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	80974,73	0	0	0	101218,16	0	10122,22	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	60731,3	0	0	0	80974,73	0	6073,13	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	3036,06	0
VEGETACIÓN NATURAL	1012,02	1012,02	1012,02	1012,02	3036,06	3036,06	1316,03	1316,03

AGREGACION	ZONA AGROECONOMICA HOMOGENEA			
	1703ZH13		1703ZH14	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	0	0	0	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	0	0
ARROZ	0	0	0	0
BANANO	10122,22	10122,22	0	0
CACAO	10122,22	10122,22	0	0
CAFÉ	10122,22	10122,22	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	1771,54	1771,54	212,1	212,1
CICLO CORTO	10122,22	10122,22	15182,32	15182,32
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	28340,6	28340,6
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	7085,15	7085,15

FRUTALES PERMANENTES	1012,02	1012,02	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1012,02	1012,02	0	0
HUERTA	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0
OTRAS AREAS	10122,22	10122,22	7085,15	7085,15
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	10122,22	10122,22	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0
PASTOS	7085,15	7085,15	15182,32	15182,32
PASTOS NATURALES	4807,6	4807,6	7743,67	7743,67
PISCÍCOLA	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0
TE	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	334020,13	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	303654,48	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	202436,32	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	151827,24	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	101218,16	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50609,08	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	20243,43	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	5061,11	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	3036,06	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2530,05	2530,05	304,01	304,01



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

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

Para la zona 1703ZH01

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$80,9717	\$809717	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$35,4308	\$354308	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$25,3005	\$253005	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$6,0701	\$60701	

Para la zona 1703ZH02

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$7,0902	\$70902	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH03

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$9,1102	\$91102	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH04

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$25,3005	\$253005	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$8,1002	\$81002	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH05

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$25,3005	\$253005	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$9,1102	\$91102	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$5,0601	\$50601	

Para la zona 1703ZH06

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$18,2204	\$182204	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$8,1002	\$81002	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH07

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$4,0501	\$40501	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$0	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$0	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH08

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$7,0902	\$70902	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$4,0501	\$40501	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH09

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$35,4308	\$354308	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$6,0701	\$60701	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH10

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$3,0401	\$30401	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$2,02	\$20200	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$1,515	\$15150	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$1,01	\$10100	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$0	\$0	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$0	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$0	\$0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH11

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$35,4308	\$354308	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$25,3005	\$253005	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$12,1503	\$121503	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0	\$0	

Para la zona 1703ZH12

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$8,1002	\$81002	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$5,0601	\$50601	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$1,01	\$10100	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$0,606	\$6060	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0,303	\$3030	

Para la zona 1703ZH13

Nombre de la cobertura	Valor/ m2	Valor/h	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	\$33,4007	\$334007	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	\$30,3606	\$303606	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	\$20,2404	\$202404	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	\$15,1803	\$151803	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	\$10,1202	\$101202	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	\$5,0601	\$50601	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	\$2,02	\$20200	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	\$0,505	\$5050	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	\$0,303	\$3030	

Anexo 6: 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 $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$	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 O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	\$ 3,58
1004	Ay. de fierro	\$ 3,22
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 m3	\$ 25,00
2003	Concreteira 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00

2010	<i>Andamios</i>	\$ 2,00
2013	<i>Retroexcavadora</i>	\$ 25,00
2043	<i>Soldadora Eléctrica 300 A</i>	\$ 2,00
2055	<i>Taladro Peq.</i>	\$ 1,50
2058	<i>Camión Grúa</i>	\$ 20,00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO OFICIAL
EDICIÓN ESPECIAL N° 1182
DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2023

municipiodemejia.gob.ec

