



CJEB

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 249

Quito, jueves 23 de
febrero del 2012

Valor: US\$ 1.25 + IVA



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA - PASTAZA

SUMARIO:

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO
BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N 16-114 y Pasaje Nicolás Jiménez

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US\$ 400 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional

250 ejemplares -- 40 páginas

www.registroficial.gob.ec

**A! servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

Págs.

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2012 - 2013 3
- Que reforma a la Ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro Municipal de la Propiedad del Cantón 21
- Que reglamenta la instalación de anuncios publicitarios fijos en áreas urbanas y rurales 23
- Que reforma de la Ordenanza sustitutiva del "Patronato Municipal de Mera" que en adelante se denominará "Patronato de Amparo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera" 31
- Que reforma a la Ordenanza sustitutiva que reglamenta la ocupación de los cementerios municipales del cantón 36

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

Considerando:

Que el artículo 55 del COOTAD determina que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán 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 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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 los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172.- 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;

Que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad. Progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos, en aplicación al Art. 492;

Que 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;

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

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012 - 2013.

Art. 1.- FORMAR EL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón, el catastro es «el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica».

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los municipios del país, contienen; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 2.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Según el Código Civil Art. 599.- El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La Constitución de la República Art. 321.- 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.

Del Código Civil según Art. 715.- Prescribe que la posesión es 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 a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Por lo que según la definición jurídica: Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de esos derechos reales ni tan siquiera la preexistencia de un derecho a poseer.

Art. 3.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

El COOTAD prescribe en el Art. 242.- El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El Código Territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la Administración Municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y

jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del predio.
2. Tenencia del predio.
3. Descripción física del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso de suelo del predio.
6. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 4.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera.

Art. 5.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 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.

Art. 6.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, 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.

Art. 7.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial 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 podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 8.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la Oficina de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, 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.

Art. 9.- 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. 10.- 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. 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 110 del Código Tributario y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero 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. 13.- 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 14.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 15.- 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 desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Baneo Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 16.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o distrito metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la Cabecera Cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 18.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 19.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

- a) **Valor de terrenos.-** Los predios urbanos 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 aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS 2011 - MERA**

Sec. Homog.	Cobertura	Agua Potab.	Alcan.	E. Eléctric.	Red vial	Acera y bord.	Teléf.	Rec basura	Prom.
S1	Cobertura	100	100	100	76.53	100	100	100	96.65
	Déficit	0	0	0	23.47	0	0	0	3.35
S2	Cobertura	76.57	67.54	84.4	41.6	69.86	42.43	84.86	66.75
	Déficit	23.43	32.46	15.6	58.4	30.14	57.57	15.14	33.25
S3	Cobertura	53.54	45.07	72.04	41.01	51	56.14	46.57	52.20
	Déficit	46.46	54.93	27.96	58.99	49	43.86	53.43	47.80
S4	Cobertura	31.68	16.64	39.36	27.52	16.26	24.4	30.66	26.65
	Déficit	68.32	83.36	60.64	72.48	88.56	75.6	69.34	74.04
Promedio	Cobertura	65.45	57.31	73.95	46.67	59.28	55.74	65.52	60.56
Promedio	Déficit	34.55	42.69	26.05	53.34	41.93	44.26	34.48	39.61

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS 2011-SHELL**

Sec. Homog.	Cobertura	Agua Potab.	Alcan.	E. Eléctric.	Red vial	Acera y bord.	Teléf.	Rec. basura	Prom.
S1	Cobertura	95.2	95.2	100	78.6	96.83	93.63	85.42	92.13
	Déficit	4.8	4.8	0	21.4	3.17	6.37	14.58	7.87
S2	Cobertura	86.72	91.73	91.73	48.96	94.67	74.27	60.09	78.31
	Déficit	13.28	8.27	8.27	51.04	5.33	25.73	39.91	21.69
S3	Cobertura	80.04	92	87.12	33.43	80.98	62.63	54.56	70.11
	Déficit	19.96	8	12.88	66.57	19.02	37.37	45.44	29.89
S4	Cobertura	68.25	66.91	71.75	27.45	53.12	40.94	40.84	52.75
	Déficit	31.75	33.09	28.25	72.55	46.88	59.06	59.16	47.25
S5	Cobertura	17.85	44.86	44.96	26.1	11.06	7	15.89	23.96
	Déficit	82.15	55.14	55.04	73.9	88.94	93	84.11	76.04
S6	Cobertura	6.26	3.1	1.03	20.73	0	1	1.33	4.78
	Déficit	93.74	96.9	98.97	79.27	100	99	98.67	95.22
Promedio	Cobertura	59.05	65.63	66.10	39.21	56.11	46.58	43.02	53.67
Promedio	Déficit	40.95	34.37	33.90	60.79	43.89	53.42	56.98	46.33

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS 2011 - MADRE TIERRA**

Sec. Homo.	Cobertura	Agua Pot.	Alcan.	E. Electric.	Red vial	Acera y Bord.	Teléf.	Rec basura	Prom.
S1	Cobertura	82.93	87.20	87.60	42.53	61.83	28.33	27.00	59.63
	Déficit	17.07	12.80	12.40	57.47	38.17	71.67	73.00	40.37
S2	Cobertura	59.68	62.24	60.16	25.04	29.90	7.20	12.00	36.50
	Déficit	40.32	37.76	39.84	74.96	70.80	92.80	88.00	63.50
Promedio	Cobertura	71.31	74.72	73.88	33.79	45.52	17.77	19.50	48.07
Promedio	Déficit	28.70	25.28	26.12	66.22	54.49	82.24	80.50	51.94

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
2011 ÁREA URBANA DE LA
PARROQUIA MERA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	001	1
01	01	01	002	002	2
01	01	01	003	003	3
01	01	01	004	004	4,5
01	01	01	005	007	3
01	01	01	008	009	1
01	01	01	010		3
01	01	04	001	001	2
01	01	04	002	002	2,5
01	01	04	003		2
01	01	05	001	001	2
01	01	05	002	004	3
01	01	05	005	005	4
01	01	05	006		2,5
01	01	06	001		4
01	01	07	001	003	4
01	01	07	004	004	5,5
01	01	07	005	006	6
01	01	07	007		4
01	01	08	001		2
01	01	09	001	001	3,5
01	01	09	002		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001	002	2
01	01	11	003	003	3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	11	004	005	4
01	01	11	006	006	4,5
01	01	11	007	007	3
01	01	11	008		2,7
01	01	12	001	002	6
01	01	12	003	014	6
01	01	13	001	003	6
01	01	13	004	004	6,5
01	01	13	005	005	6,5
01	01	13	006	006	8
01	01	13	007		6
01	01	14	001	008	2
01	01	14	009	009	4
01	01	14	010	014	5
01	01	14	015	015	5,5
01	01	14	016		4
01	01	16	001		6
01	01	17	001	001	4
01	01	17	002		6
01	01	18	001	001	3
01	01	18	002	002	4
01	01	18	003	003	6
01	01	18	004	004	5,5
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	2,5
01	01	19	002	003	3
01	01	19	004	004	4
01	01	19	005	005	3
01	01	19	006		3
01	01	20	001	003	2
01	01	20	004	004	2,5
01	01	20	005		3
01	01	27	001	004	3
01	01	28	001	001	4,6
01	01	28	002	002	4
01	01	28	003	007	7
01	01	28	008	008	6,5
01	01	28	009		5
01	01	29	001	001	5,5
01	01	29	002	002	6
01	01	29	003	003	7,5
01	01	29	004	005	7

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	29	006		6
01	01	30	001	002	6
01	01	30	003	012	8
01	01	30	013		7,5
01	01	31	001	001	6
01	01	31	002	002	5,5
01	01	31	003	005	7
01	01	31	006	006	8,5
01	01	31	007	020	8
01	01	32	001	001	5,5
01	01	32	002	005	5
01	01	32	006	006	4
01	01	32	007	008	5
01	01	32	009	011	6
01	01	32	012	012	7,5
01	01	32	013	013	7
01	01	32	014	014	7,5
01	01	32	015		7
01	01	33	001	001	4
01	01	33	002	012	3
01	01	33	013	013	4,5
01	01	33	014	014	5
01	01	33	015	015	5,5
01	01	33	016	016	5
01	01	33	017	017	4
01	01	33	018	022	5
01	01	33	023	024	4
01	01	33	025	027	5
01	01	33	028	028	5,3
01	01	33	029		5
01	01	34	001	001	3,3
01	01	34	002	006	4
01	01	34	007	007	3,5
01	01	34	008	008	5
01	01	34	009	014	6
01	01	34	015		4,5
01	01	35	001	001	3,5
01	01	35	002	005	3
01	01	35	006	007	4
01	01	35	008		5
01	01	38	001	001	3
01	01	38	002	015	2
01	01	38	016	020	3
01	01	41	001	001	3
01	01	41	002	009	2
01	01	41	010		3
01	01	42	001	001	5
01	01	42	002	003	4
01	01	42	004	005	3
01	01	42	006	007	4
01	01	42	008	009	5
01	01	43	001	001	4,5
01	01	43	002	008	6
01	01	43	009	010	5
01	01	43	011	017	6

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	43	018	018	5,5
01	01	43	019		5
01	01	44	001	001	5,3
01	01	44	002	013	5
01	01	44	014	014	5,5
01	01	44	015	017	6
01	01	44	018	030	7
01	01	45	001	001	5
01	01	45	002	005	6
01	01	45	006		5
01	01	46	001	001	5
01	01	46	002	002	4
01	01	46	003	004	3
01	01	46	005	005	4
01	01	46	006		4,5
01	01	47	001	001	3
01	01	47	002	007	2
01	01	47	008		3
01	01	50	001		3
01	01	51	001		4,5
01	01	52	001	001	6
01	01	52	002		5
01	01	53	001	001	7
01	01	53	002	002	4,5
01	01	53	003	003	6
01	01	53	004	004	5
01	01	53	005	011	6
01	01	53	012	014	8
01	01	54	001	001	7,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	011	6
01	01	54	012		6,5
01	01	55	001	004	8
01	01	55	005	005	7,5
01	01	55	006	007	8
01	01	55	008	008	6,5
01	01	55	009		8
01	01	56	001		7,5
01	01	57	001	004	7
01	01	57	005	005	7,5
01	01	57	006	009	8
01	01	57	010	010	6,5
01	01	57	011	014	6
01	01	57	015	019	6,6
01	01	58	001	001	6,5
01	01	58	002	003	7
01	01	58	004	004	8
01	01	58	005	005	6,7
01	01	58	006		6
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	002	6
01	01	59	003	003	6,5
01	01	59	004	005	8
01	01	59	006	010	6

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	59	011		5,3
01	01	60	001		2
01	01	63	001	001	5,3
01	01	63	002		6
01	01	66	001	008	6
01	01	66	009	009	6,5
01	01	66	010		7
01	01	67	001	001	6,5
01	01	67	002	013	7
01	01	68	001		7
01	01	69	001	001	6,5
01	01	69	002	004	7
01	01	69	005	013	6
01	01	70	001	005	6
01	01	70	006		5
01	01	71	001	001	5
01	01	71	002	002	4
01	01	71	003		3
01	01	75	001		2

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2011
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SHELL**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	012	2
01	01	10	001		2
01	01	11	001	012	2
01	01	12	001	014	12
01	01	13	001	011	12
01	01	14	001	014	12
01	01	15	002	010	3
01	01	24	001		2
01	01	25	001		2
01	01	27	001		2
01	01	28	001		2
01	01	29	001	004	2
01	01	31	001		2
01	01	32	001		2
01	01	33	001		2
01	01	36	001		2
01	01	37	001		2
01	01	38	001	014	2
01	01	39	001		2
01	01	40	001		2
01	01	41	001	001	5
01	01	43	001	014	5
01	01	44	001	003	4

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	44	004	005	7
01	01	44	006	006	8,6
01	01	44	007	009	9
01	01	44	010	010	8
01	01	44	011		6
01	01	45	001	001	4,5
01	01	45	002	004	4
01	01	45	005	005	4
01	01	45	006	007	6
01	01	45	008	008	8
01	01	45	009	012	7
01	01	45	013		6
01	01	46	001	003	3
01	01	46	004	004	4
01	01	46	005		3,5
01	01	47	001	002	3,5
01	01	47	003	004	5
01	01	47	005	005	5,3
01	01	47	006	006	6
01	01	47	007	010	7
01	01	47	011	011	4,5
01	01	47	012		4
01	01	48	001	001	3,5
01	01	48	002	003	4
01	01	48	004		4,5
01	01	49	001		2
01	01	50	001		2
01	01	51	001		2
01	01	52	001		2
01	01	53	001	001	4,5
01	01	53	002	003	5
01	01	53	004		4,5
01	01	54	001	001	4,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	007	8
01	01	54	008	009	7,5
01	01	54	010	011	7
01	01	54	012	012	4,5
01	01	54	013		5
01	01	55	001	004	7
01	01	55	005	005	8
01	01	55	006	007	10
01	01	55	008	008	9,3
01	01	55	009	011	8
01	01	55	012	012	7,5
01	01	55	013		8
01	01	56	001		10
01	01	58	001	001	7
01	01	58	002	004	8
01	01	58	005	005	9,3
01	01	58	006	008	10
01	01	58	009	010	10
01	01	58	011	014	10
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	004	7
01	01	59	005	005	7,5

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	59	006	008	7
01	01	59	009	012	6
01	01	59	013		4
01	01	60	001	001	4,5
01	01	60	002	004	4
01	01	61	001		2
01	01	63	001		2
01	01	64	001		2
01	01	65	001		2
01	01	66	001		4
01	01	67	001	001	7
01	01	67	002	003	8
01	01	67	004	005	10
01	01	67	006	006	11,75
01	01	67	007	009	10
01	01	67	010	010	8,5
01	01	67	011		7
01	01	68	001	001	10
01	01	68	002	007	12
01	01	68	008	008	12,75
01	01	68	009	011	12
01	01	68	012	012	11,75
01	01	68	013	014	10
01	01	69	001	001	11,75
01	01	69	002	004	13,5
01	01	69	005	005	12,75
01	01	69	006	007	13,5
01	01	69	008	008	14,25
01	01	69	009	011	15
01	01	69	012	012	12,5
01	01	69	013		13,5
01	01	70	001	001	8,5
01	01	70	002	004	10
01	01	70	005	005	11,75
01	01	70	006	007	13,5
01	01	70	008	008	12,5
01	01	70	009	011	10
01	01	70	012	012	9
01	01	70	013		10
01	01	71	001	001	4,5
01	01	71	002	004	7
01	01	71	005	005	8,5
01	01	71	006	007	10
01	01	71	008	008	9
01	01	71	009	011	8
01	01	71	012		5
01	01	72	001	001	4,5
01	01	72	002	002	5
01	01	72	003	004	5
01	01	73	001	002	4
01	01	73	003	005	5
01	01	73	006		2
01	01	74	001	001	5
01	01	74	002	004	8
01	01	74	005	005	9

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	74	006	008	8
01	01	74	009	009	8,5
01	01	74	010	010	5,3
01	01	74	011		5
01	01	75	001	001	9
01	01	75	002	004	10
01	01	75	005	005	12,5
01	01	75	006	007	11,5
01	01	75	008	008	11,75
01	01	75	009	011	10
01	01	75	012	012	8,5
01	01	75	013		8
01	01	76	001	001	12,5
01	01	76	002	004	15
01	01	76	005	005	14,2
01	01	76	006	007	15
01	01	76	008	008	14,2
01	01	76	009	010	13,5
01	01	76	011	011	11,75
01	01	76	012		11,5
01	01	77	001	001	11,75
01	01	77	002	004	13,5
01	01	77	005	005	14,2
01	01	77	006	007	13,5
01	01	77	008	008	10,25
01	01	77	009	011	9
01	01	77	012	012	10
01	01	77	013		12
01	01	78	001	001	8,5
01	01	78	002	004	10
01	01	78	005	005	11,75
01	01	78	006	007	12
01	01	78	008		9
01	01	79	001	001	5,3
01	01	79	002	004	7
01	01	79	005	005	8
01	01	79	006	006	9
01	01	79	007	007	8
01	01	79	008		5
01	01	80	001	007	4
01	01	81	001	025	20
01	01	82	004	004	13
01	01	82	005		5
01	02	01	001	001	2
01	02	02	001	001	2
01	02	04	001	001	7
01	02	04	002	007	8
01	02	04	008		7
01	02	05	001	001	4
01	02	05	002	002	7
01	02	05	003	003	10,5
01	02	05	004	004	11
01	02	05	005	009	9
01	02	05	010	014	6
01	02	05	015		5
01	02	06	001	001	2,7

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	06	002	002	3
01	02	06	003	003	4
01	02	06	004	008	5
01	02	06	009	009	5,3
01	02	06	010	010	5
01	02	06	011	016	3
01	02	07	001	002	2
01	02	07	003	009	3
01	02	07	010	017	2
01	02	08	001	016	8
01	02	09	001	004	6
01	02	09	005	005	8
01	02	09	006	006	9
01	02	09	007	007	8,7
01	02	09	008		7
01	02	11	001	001	7,3
01	02	11	002	005	8
01	02	11	006		7,3
01	02	12	001	001	7,3
01	02	12	002	005	8
01	02	12	006	006	7,3
01	02	12	007		7
01	02	13	001	001	9,5
01	02	13	002	002	8
01	02	13	003	004	9
01	02	13	005	005	10
01	02	13	006		12
01	02	14	001	001	10,6
01	02	14	002	003	10
01	02	14	004	004	9,5
01	02	14	005	008	12
01	02	14	009	009	12,75
01	02	14	010		12
01	02	15	001	001	12,75
01	02	15	002	005	12
01	02	15	006	006	12,75
01	02	15	007	013	14,25
01	02	16	001	002	12
01	02	16	003	003	10
01	02	16	004	005	9
01	02	16	006	006	11
01	02	16	007	007	13,5
01	02	16	008	008	12,75
01	02	16	009		12
01	02	18	001	001	7,3
01	02	18	002	004	8
01	02	18	005	005	9,75
01	02	18	006	006	7,3
01	02	18	007		7
01	02	19	001	001	7,3
01	02	19	002	002	9,75
01	02	19	003	004	11,5
01	02	19	005	005	12,5
01	02	19	006	006	8,6
01	02	19	007		7

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	20	001	001	8,66
01	02	20	002	002	12,5
01	02	20	003	004	13,5
01	02	20	005	005	13,25
01	02	20	006		9
01	02	21	001		14,75
01	02	22	001	001	12,75
01	02	22	002	006	13,5
01	02	22	007	007	10,5
01	02	22	008	008	13,25
01	02	22	009	013	17,5
01	02	22	014	016	15
01	02	22	017		13,5
01	02	23	001	001	12,75
01	02	23	002	002	15
01	02	23	003		14
01	02	24	001	001	14,25
01	02	24	002	002	13,5
01	02	24	003	003	12,75
01	02	24	004	005	13,5
01	02	24	006	006	14,25
01	02	24	007		15
01	02	25	001	001	14,25
01	02	25	002	009	13,5
01	02	26	001		12
01	02	27	001		17,5
01	02	28	001		20
01	02	29	001		20
01	02	30	001	001	17,5
01	02	30	002	004	17,5
01	02	30	005	005	18,75
01	02	30	006	007	20
01	02	30	008	008	18,75
01	02	30	009	010	17,5
01	02	30	011	011	12,25
01	02	30	012		10
01	02	31	001	001	13,5
01	02	31	002	003	14
01	02	31	004		11,4
01	02	32	001	001	10
01	02	32	002	003	6
01	02	34	001	001	14,25
01	02	34	002	003	11,5
01	02	34	004		9
01	02	35	001	001	12,25
01	02	35	002	004	17,5
01	02	35	005	005	18,75
01	02	35	006	008	17,5
01	02	35	009	010	15
01	02	35	011	011	10
01	02	35	012		10,5
01	02	36	001	001	18,75
01	02	36	002	014	20
01	02	36	015		17,5
01	02	37	001	001	17,5
01	02	37	002	008	20

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	02	37	009	009	15,75
01	02	37	010	013	14
01	02	37	014	018	14,3
01	02	37	019		17,5
01	02	38	001	001	10
01	02	38	002	004	15
01	02	38	005	007	17,5
01	02	38	008	008	14,3
01	02	38	009	018	11,5
01	02	39	001	001	6
01	02	39	002	002	8,25
01	02	39	003		9,5
01	02	40	001	001	20
01	02	40	002	002	13
01	02	40	003	041	20
01	02	42	001	001	11,5
01	02	42	002	004	11,5
01	02	42	005	011	14,3
01	02	42	012	012	15,75
01	02	42	013		11,5
01	03	01	001	053	15,5
01	03	01	072	085	10
01	03	03	001	010	4
01	03	07	001	001	9,75
01	03	07	002	006	11,5
01	03	07	007	007	12,6
01	03	07	008	010	15
01	03	07	011	011	12,5
01	03	07	012		11,5
01	03	08	001	001	12,5
01	03	08	002	004	15
01	03	08	005	005	12,6
01	03	08	006	007	11,5
01	03	08	008	008	12,6
01	03	08	009	011	15
01	03	08	012	012	15,5
01	03	08	013		13,5
01	03	14	001	001	15,5
01	03	14	002	003	15
01	03	14	004	004	12,6
01	03	14	005	005	15
01	03	14	006	006	12,6
01	03	14	007	007	14,3
01	03	14	008		17,5
01	03	15	001	001	18,75
01	03	15	002	005	17,5
01	03	15	006	006	14,3
01	03	15	007	008	14
01	03	15	009	009	16
01	03	15	010		20
01	03	21	001	001	20
01	03	21	002	002	16
01	03	21	003		20
01	03	22	001	004	20
01	03	22	005	005	16

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	03	22	006	007	14
01	03	22	008	008	16
01	03	22	009		20
01	03	28	001	001	14
01	03	28	002	002	8
01	03	28	003	003	6,5
01	03	28	004	004	7
01	03	28	005	005	13,6
01	03	28	006		14
01	03	29	001	005	20
01	03	29	006	008	14
01	03	29	009	009	12,25
01	03	29	010	013	17,5
01	03	29	014	014	15,75
01	03	29	015		20
01	03	30	001	001	15,75
01	03	30	002	006	17,5
01	03	30	007	007	12,25
01	03	30	008	009	10,5
01	03	30	010	014	11,5
01	03	31	001	001	12,25
01	03	31	002	004	5
01	03	31	005		10,5
01	03	32	001	001	6,5
01	03	32	002	002	6
01	03	32	003	003	5,3
01	03	32	004	017	4
01	03	32	018	023	3
01	03	32	024	025	5
01	03	32	026	038	4
01	03	33	001	001	5
01	03	33	002	002	4,6
01	03	33	003	016	20
01	03	33	017	017	3,3
01	03	33	018		4
01	03	34	001	001	4,6
01	03	34	002	006	2
01	03	34	007	007	2,6
01	03	34	008		3
01	03	35	001	001	2,6
01	03	35	002	002	2
01	03	35	003	003	2,5
01	03	35	004		3
01	03	36	001	001	2,5
01	03	36	002	040	2
01	03	37	001	001	3,3
01	03	37	002	002	2,5
01	03	37	003	005	2
01	03	37	006		3
01	03	38	007	013	3
01	03	47	001		6
01	03	48	001	001	10,5
01	03	48	002	009	6
01	03	48	010	010	8,3
01	03	48	011		10,5
01	03	49	001	002	13,6

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	03	49	003	003	8,3
01	03	49	004	009	9,5
01	03	49	010		13
01	03	50	001		20
01	03	51	001	024	20
01	03	53	001	001	12
01	03	53	002	018	6
01	03	53	019		10,2

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2011
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA
MADRE TIERRA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MADRE TIERRA					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001		3
01	01	02	001		3
01	01	03	001	011	3
01	01	03	012		4
01	01	04	001	007	3
01	01	04	008	010	4
01	01	04	011		3
01	01	05	001	006	3
01	01	05	007		2
01	01	06	001		3,5
01	01	07	001		3,5
01	01	08	001	001	3,3
01	01	08	002	004	3
01	01	08	005	007	2
01	01	08	008		3
01	01	09	001	001	3
01	01	09	002	006	2
01	01	09	007		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001		4
01	01	12	001	002	2
01	01	12	003	004	3
01	01	12	005		2
01	01	13	001	003	2
01	01	13	004		3
01	01	14	001		4
01	01	15	001		4
01	01	16	001	001	3
01	01	16	002	004	2
01	01	16	005	007	3
01	01	16	008		3,3
01	01	17	001	002	4
01	01	17	003	007	3
01	01	17	008		4
01	01	18	001	004	3
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	3,3

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MADRE TIERRA					
Zona	Sector	Manz.	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	19	002		3,6
01	01	20	001	001	3
01	01	20	002		3,3
01	01	21	001	007	3
01	01	21	008		2
01	01	22	001	004	3
01	01	22	005		2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN
POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS	Coefficiente
1.1 Relación frente/fondo	1.0 a .94
1.2 Forma	1.0 a .94
1.3 Superficie	1.0 a .94
1.4 Localización en la manzana	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1 Características del suelo	1.0 a .95
2.2 Topografía	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	Coefficiente
3.1 Infraestructura básica	1.0 a .88
Agua potable	
Alcantarillado	
Energía eléctrica	
3.2 Vías	Coefficiente
Adoquín	1.0 a .88
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastra	
Tierra	
3.3 Infraestructura complementaria y servicios	1.0 a .93
Aceras	
Bordillos	
Teléfono	
Recolección de basura	
Aseo de calles	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
 Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
 S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) **Valor de edificaciones.**- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0153
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Hierro	1,1868	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Madera Común	0,4912	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3284	Canalización Combinado	0,1584
Caña	0,2044	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	4,0192	Baños	
Bloque	0,4329	Marmetón (Terrazo)	2,0096	No tiene	0
Ladrillo	0,4329	Marmolina	1,3375	Letrina	0,0456
Piedra	0,4788	Baldosa Cemento	0,4588	Baño Común	0,0958
Adobe	0,3029	Baldosa Cerámica	0,677	Medio Baño	0,1124
Tapial	0,3029	Parquet	0,8458	Un Baño	0,1537
		Vinyl	0,4502	Dos Baños	0,3073
Vigas y Cadenas		Duela	0,542	Tres Baños	0,461
No tiene	0	Tablón / Gress	0,8458	Cuatro Baños	0,6064
Hormigón Armado	0,7176	Tabla	0,298	+ de 4 Baños	0,7519
Hierro	0,3991	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,2763	Cemento Alisado	0,3284	Eléctricas	
Caña	0,1072			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,1039
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,3889
Entre Pisos		Madera Común	1,3457	Empotradas	0,4085
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,3333	Madera Fina	3,4257		
Hierro	0,2266	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3906		
Madera Común	0,1466	Tierra	0,2208		
Caña	0,1217	Mármol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmetón	2,115		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
Madera y Ladrillo	0,2054	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,1404	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,591	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	1,224		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA			
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas			
FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Paredes		Grafiado	1,224
No tiene	0	Champeado	1,224
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	2,7537
Madera Común	0,959		
Caña	0,3316	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,2489	No tiene	0
Bloque	0,7482	Madera Fina	0,6309
Ladrillo	0,6717	Madera Común	0,7679
Piedra	0,6377	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1813
Adobe	0,4719	Tierra	0,143
Tapial	0,4719	Mármol	1,1095
Bahareque	0,2659	Marmetón	1,1095
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1095
		Baldosa Cemento	0,2227
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406
No Tiene	0	Grafiado	0,4863
Hormigón Armado	0,4051	Champeado	0,2086
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,319
Hormigón Simple	0,0643	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Hierro	0,1885	Cemento Alisado	0,1813
Madera Común	0,0314		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0,089	No tiene	0
Ladrillo	0,0168	Madera Común	0,0222
Piedra	0,0458	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0565
Cubierta		Arena-Cemento	0,0065
No Tiene	0	Tierra	0,0037
Hormigón Armado (Losa)	1,5925	Mármol	0,0393
Hierro (Vigas Metálicas)	1,0829	Marmetón	0,0393
Estereo estructura	11,0493	Marmolina	0,0393
Madera Común	0,509	Baldosa Cemento	0,0114
Caña	0,1987	Baldosa Cerámica	0,0393
Madera Fina	0,9555	Grafiado	0,0393
		Champeado	0,393
		Piedra o Ladrillo ornamental	0,0454

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA	
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO	
Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0,4057
Caña	0,161
Madera Fina	2,2928
Arena-Cemento	0,2614
Tierra	0,1478
Grafiado	0,3998
Champeado	0,3709
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	1,0768
Estuco	0,6086
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,2873
Baldosa Cemento	0,509
Baldosa Cerámica	0,751
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,6657
Teja Común	0,7313
Teja Vidriada	1,1466
Zinc	0,3905
Poliétileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1981
Cady	0,117
Tejuelo	0,3784
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0,7848
Caña	0,015
Madera Fina	1,4233
Aluminio	1,5259
Enrollable	0,7244
Hierro-Madera	1,3966
Madera Malla	0,0033
Tol Hierro	1,3966

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA	
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO	
Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,4091
Madera Común	0,1893
Madera Fina	0,3248
Aluminio	0,5806
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,0163
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,1699
Madera Común	0,3296
Caña	0
Madera Fina	0,715
Aluminio	0,3852
Enrollable	0,5252
Madera Malla	0,021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,4424
Madera Fina	0,8095
Aluminio	0,7225
Tol Hierro	1,2992

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m² de la edificación = sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	% a reparar	Total
Cumplidos			Deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = valor m² de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 20.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1.250/oo (UNO PUNTO

VEINTE Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 22.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre del 2004.

Art. 23.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la Municipalidad mediante ordenanza.

Art. 24.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 25.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, 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. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 26.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la Municipalidad mediante ordenanza.

Art. 28. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%

Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

Art. 30.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD.

1.- El impuesto a la propiedad rural.

Art. 31.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran 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 y calidad del suelo.
6. Descripción de las edificaciones.
7. Gastos e inversiones.

Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) **Valor de terrenos.-** Se establece sobre la información

de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA RURAL
DEL CANTÓN MERA**

N°	SECTORES
1	SECTORES HOMOGÉNEOS 4.1
2	SECTORES HOMOGÉNEOS 5.2
3	SECTORES HOMOGÉNEOS 6.3
4	SECTORES HOMOGÉNEOS 7.4

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

Sector homogéneo	Calidad del suelo 1	Calidad del suelo 2	Calidad del suelo 3	Calidad del suelo 4	Calidad del suelo 5	Calidad del suelo 6	Calidad del suelo 7	Calidad del suelo 8
SH 4.1	28.964,50	28.662,45	25.119,90	19.323,00	14.814,30	11.593,80	10.627,65	5.796,90
SH 5.2	1.277,31	1.263,12	1.107,00	837,35	738,00	510,92	468,35	255,46
SH 6.3	958,83	946,17	830,97	628,56	564,64	447,45	351,57	191,77
SH 7.4	750,00	658,33	566,67	475,00	383,33	291,67	200,00	108,33

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

- 1.- GEOMÉTRICOS:**
- 1.1 Forma del predio 1.00 a 0.98
Regular
Irregular
Muy irregular
- 1.2 Poblaciones cercanas 1.00 a 0.96
Capital provincial
Cabecera cantonal
Cabecera parroquial

- Asentamientos urbanos
- 1.3 Superficie 2.26 a 0.65
0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001
- 2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 a 0.96
Plana
Pendiente leve
Pendiente media
Pendiente fuerte
- 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 a 0.96
Permanente
Parcial
Ocasional
- 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 a 0.93
Primer orden
Segundo orden

	Tercer orden	
	Herradura	
	Fluvial	
	Línea férrea	
	No tiene	
5.-	CALIDAD DEL SUELO	
5.1	Tipo de riesgos	1.00 a 0.70
	Deslaves	
	Hundimientos	
	Volcánico	
	Contaminación	
	Heladas	
	Inundaciones	
	Vientos	
	Ninguna	
5.2	Erosión	0.985 a 0.96
	Leve	
	Moderada	
	Severa	
5.3	Drenaje	1.00 a 0.96
	Excesivo	
	Moderado	
	Mal drenado	
	Bien drenado	
6.-	SERVICIOS BÁSICOS	1.00 a 0.942
5	Indicadores	
4	Indicadores	
3	Indicadores	
2	Indicadores	
1	Indicador	
0	Indicadores	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
 S = SUPERFICIE DEL TERRENO
 Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
 Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
 CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA
 CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
 CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
 CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO
 CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie.

Art. 33.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.40o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- De acuerdo a la presente ordenanza Art. 8 LA EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO, se basará de acuerdo a la Ordenanza municipal que reglamenta el cobro de la tasa por los servicios técnicos y administrativos estipulados en el Art. 3. Que manifiesta lo siguiente: Tasa por servicios administrativos de emisión y procesamiento de obligaciones tributarias y no tributarios, el Gobierno Municipal de Mera, cobrará una tasa por servicios administrativos equivalente al 3.50 dólares fijos, valor que se incluirá y cobrará con el respectivo título de crédito de predios urbanos y rústicos.

SEGUNDA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones que anteceden y se opongan a la misma.

ARTÍCULO FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, a los veinte y un días del mes de diciembre del 2011.

f.) Ing. Luis Llallico, Vicealcalde.

f.) Dr. Aurelio Quito Cortés, Secretario General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente ordenanza, fue discutida y aprobada por la Corporación Edilicia, en sesión ordinaria de jueves 15 y sesión ordinaria de miércoles 21 de diciembre de dos mil once, mediante resoluciones 354 y 357 que constan en las actas 136 y 137, respectivamente.

f.) Dr. Aurelio Quito Cortes, Secretario General.

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA**

En observancia a lo que dispone el COOTAD, sanciónese, ejecútense y publíquese, la presente ordenanza. Por lo tanto se dispone la divulgación en los medios de comunicación colectiva del cantón Mera y provincia de Pastaza, a los veinte y un día del mes de diciembre del año dos mil once.

f.) Msc. Mirian Jurado Tamayo, Alcaldesa.

Proveyó y firmó la providencia anterior la Msc. Mirian Jurado Tamayo - Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, hoy veintiuno de diciembre del año dos mil once.- Lo certifico.

f.) Dr. Aurelio Quito Cortés, Secretario General.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN MERA**

Considerando:

Que, la Constitución de la República establece en la disposición del artículo 265 que "El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades";

Que, la Constitución de la República dispone que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera", conforme el principio establecido en la disposición del artículo 238;

Que, uno de los derechos de libertad que reconoce y garantiza la Constitución de la República es el de "acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características", de acuerdo al numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República;

Que, la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del vigente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

Que, la norma del artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al Gobierno Central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro.

Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales";

Que, las competencias concurrentes son "aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente", conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

Que, el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 162 de 31 de marzo del 2010;

Que, el artículo 19 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos señala que el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional;

Que, de conformidad con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en el Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos ... con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad";

Que, el registro de las transacciones que sobre las propiedades se ejecuten en el cantón constituye uno de los elementos fundamentales para la adecuada gestión de los catastros municipales que constituye competencia exclusiva de las GADS municipales; y,