



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

ORDENANZA 001

“LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021”.

2020

Donde nace la vida...



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera mediante Resolución No. 142-CMM-2019 de fecha 23 de diciembre del 2019 aprobó la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021 con el objeto de regular la determinación del avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural la misma que entró en vigencia desde el 1 de enero del 2020.

La empresa consultora SGG CONSULTORES&VISIONATIG activada aún dentro del proceso de la actualización catastral expone que dentro de los trabajos de la consultoría se limitó el tiempo para la etapa de validación de consistencia de valores en el catastro rural por lo que presenta un informe a la administradora del contrato y solicita la autorización de la máxima autoridad para proceder con la reforma a la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021, aclarando que la reforma planteada no significa cambios en los modelos de valoración o coeficientes, peor aún nueva emisión de catastro, esta reforma se considera aplicable en virtud que esta modificación sirve para poner un valor mínimo en el costo del metro cuadrado según los nuevos planos de valores, es decir que esta se refiere específicamente en poner un piso en el valor mínimo a pagar.

En virtud de lo manifestado y con la finalidad de contar con una ordenanza que brinde las normas y regulaciones efectivas que sirvan como fuente de aplicación para la correcta valoración de los predios y la recaudación de los impuestos tanto rural como urbano, bajo esta argumentación nace la necesidad de realizar una primera reforma de la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021.

Donde nace la vida...



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

Considerando:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador determina que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) establecen que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los Gobiernos Autónomos Descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, El Art. 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que es competencia del Gobierno Municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras la siguientes competencias exclusivas; **i).-** Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: **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;

Que, el párrafo segundo del Art. 322 del COOTAD dice: "Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados".

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera en sesión ordinaria de fecha 23 de diciembre del 2019 emitió la Resolución No. 142-CMM-2019 por medio de la cual aprobó la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021 con el objeto de regular la determinación del avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural la misma que entró en vigencia

Donde nace la vida...



desde el 1 de enero del 2020, ordenanza que a la presente fecha se encuentra en vigencia, pero que es necesario reformarla a fin de agregar nuevas normativas legales que ayude a su aplicabilidad con respecto a la valoración y determinación de los impuestos..

En uso de las atribuciones y facultades que le confiere el Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización le corresponde al Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia mediante la expedición de ordenanzas cantonales; en tal contexto,

Expide:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021

Art. 1.- Elimínese el texto del párrafo segundo del Art. 11, y en su lugar agréguese el siguiente: "El Costo por metro cuadrado de terreno modificado, en ningún caso será superior ni menor que el 10% de los costos por metro cuadrado del suelo establecido en el plano de valores de sectores homogéneos.

Art. 2.- En el Art. 11, déjese sin efecto el texto anexos 1, 2, 3, 4 constantes entre paréntesis, y en su lugar agréguese dentro de los paréntesis el siguiente texto: (anexo 1A, 2A, 3A, 4A)

Art. 3.- Agréguese un segundo párrafo al Art. 27, el mismo que textualmente dirá: "Visto que el catastro predial tanto urbano como rural está en constante actualización, es necesario que para los trámites de traspaso de dominio de bienes inmuebles, replanteos, fraccionamientos y unificaciones de predios la Unidad de Avalúos y Catastros emitirá el certificado actualizado del avalúo catastral, para el caso específico de traspaso de dominio este documento servirá como habilitante para la celebración de la escritura pública. Para todos estos trámites el interesado deberá presentar el formulario de certificado catastral

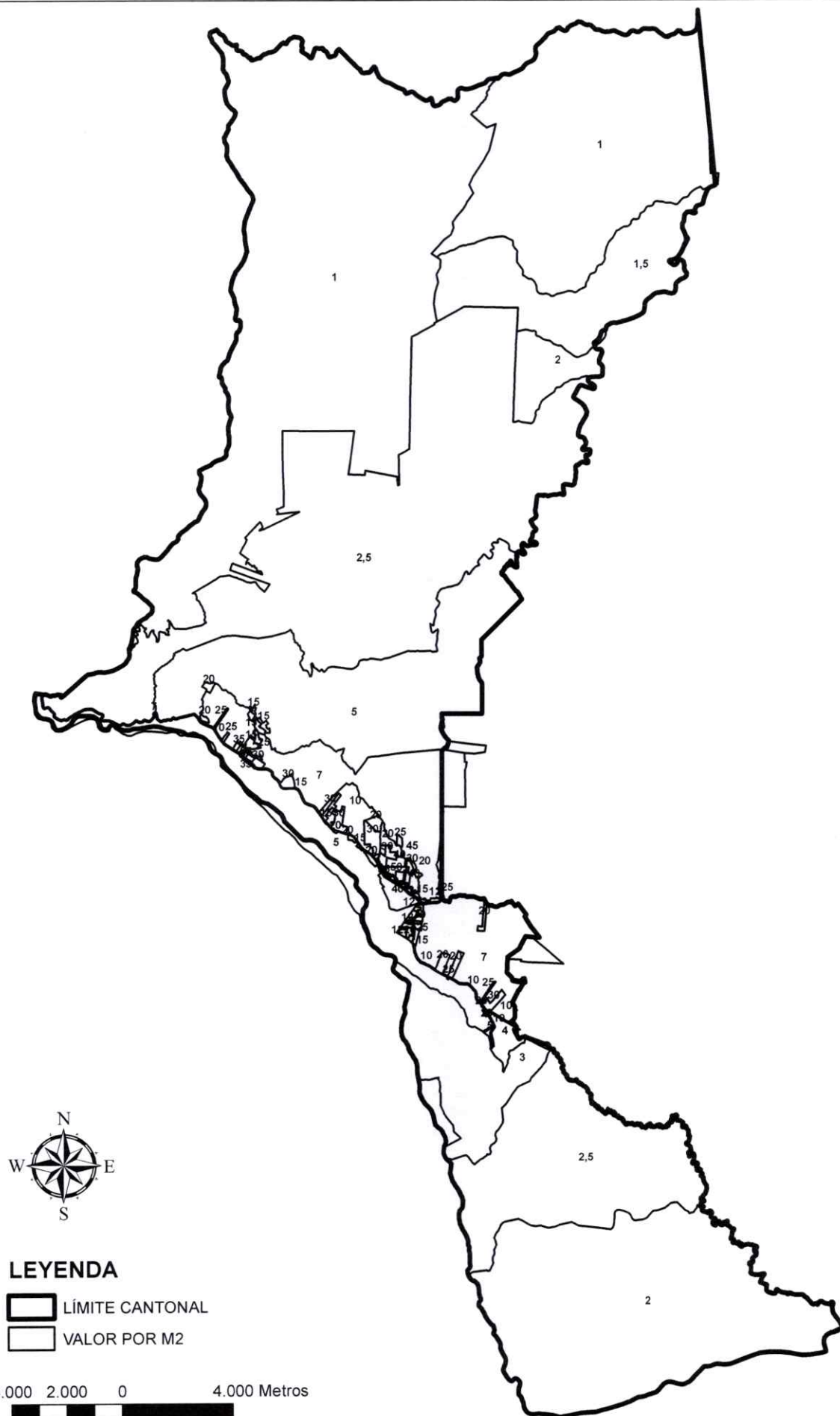
DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- La PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021, entrará en vigencia y se procederá con su aplicación a partir del 1 de enero del 2021.

DISPOSICIÓN FINAL.- Se dispone a Secretaria General proceda con la publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial; página web institucional de la Municipalidad; y, Registro Oficial, según la disposición establecida en el Art. 324 del COOTAD.

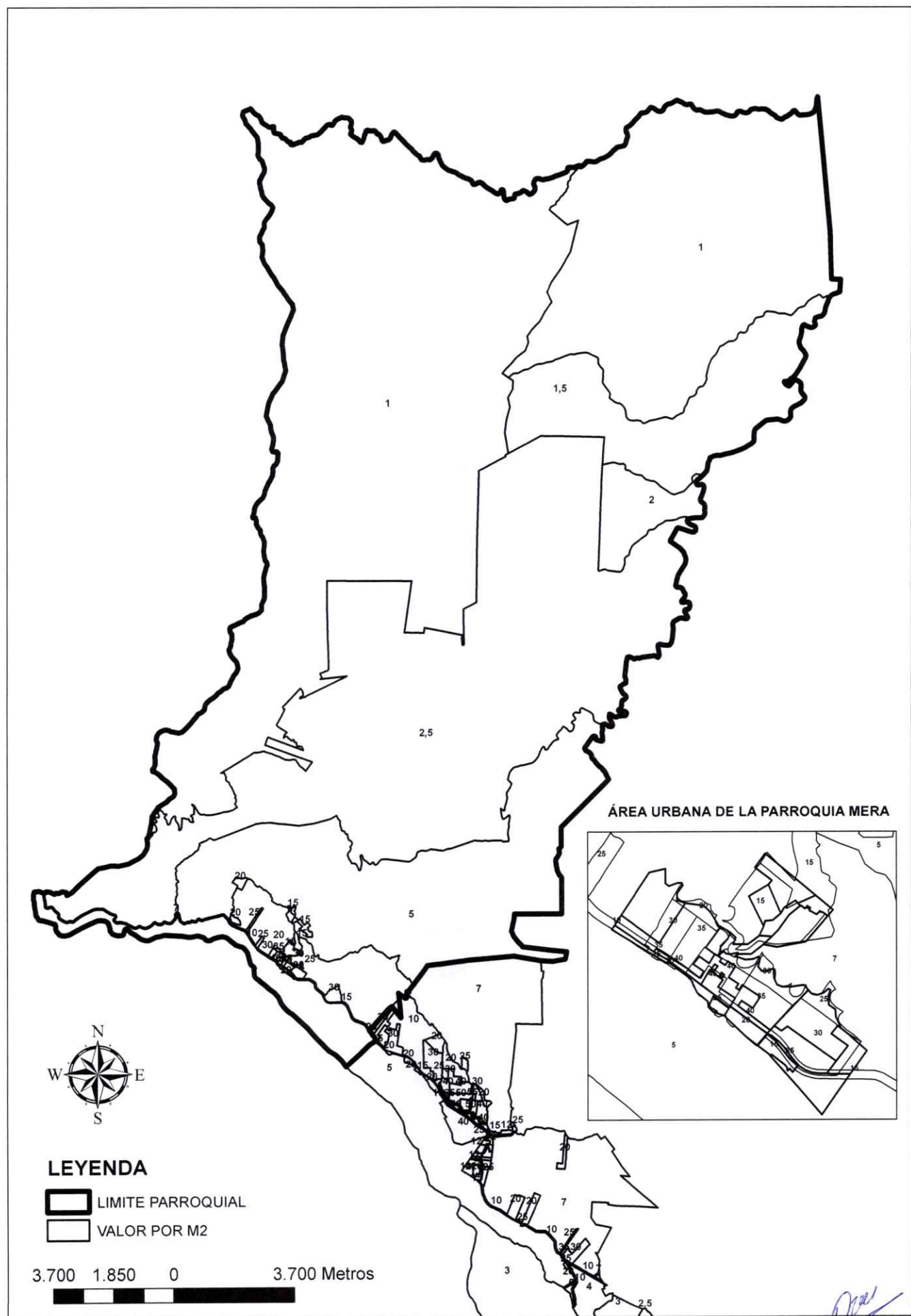
Donde nace la vida...

ANEXO A1.- PLANO DE VALOR DEL CANTÓN MERA PARA EL AÑO 2021

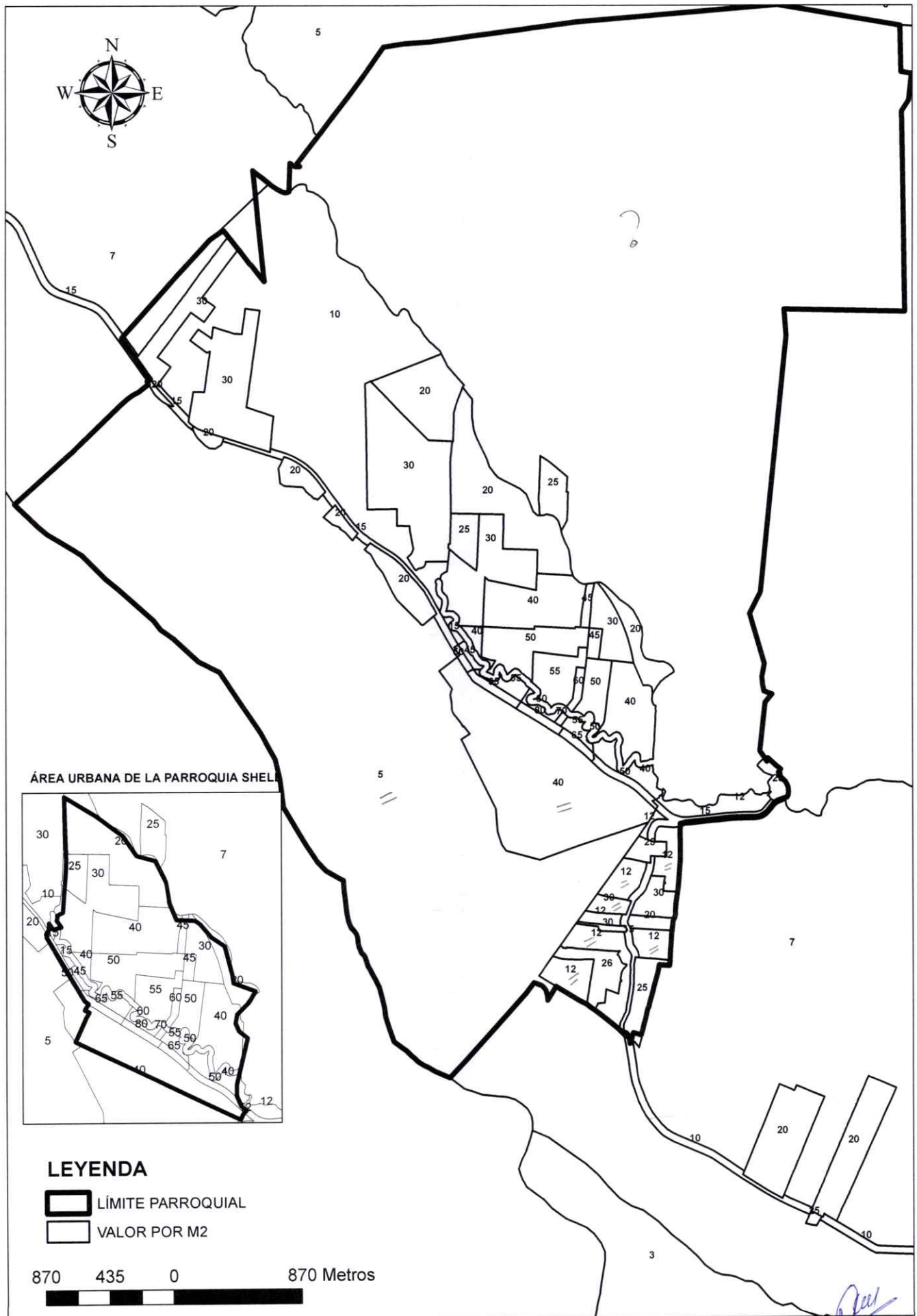


[Signature]

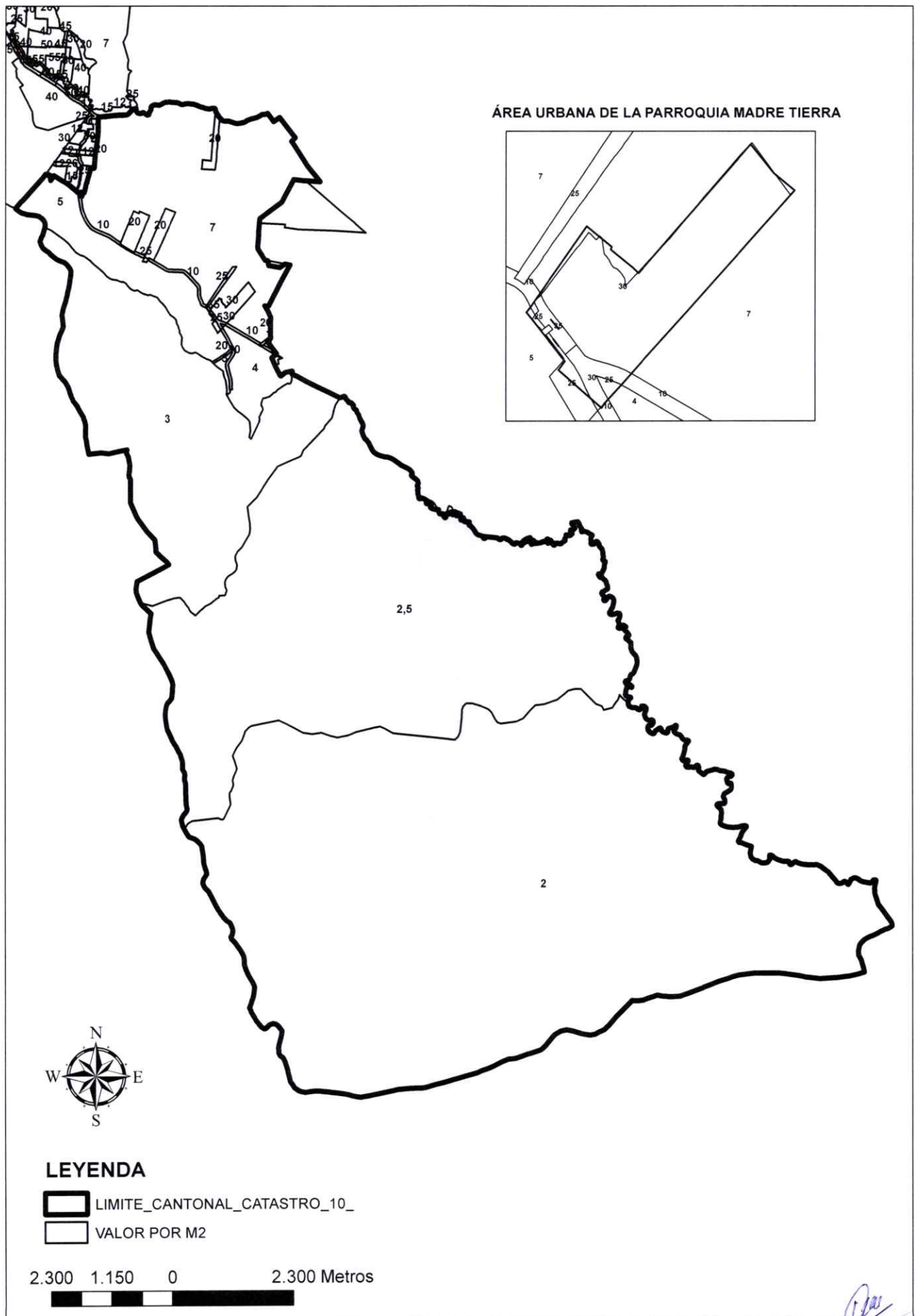
ANEXO 2A.- PLANO DE VALOR DE LA PARROQUIA MERA PARA EL AÑO 2021



ANEXO 3A.- PLANO DE VALOR DE LA PARROQUIA SHELL PARA EL AÑO 2021



ANEXO 4A.- PLANO DE VALOR DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA PARA EL AÑO 2021





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
ADMINISTRACIÓN 2019-2023



SECRETARÍA GENERAL

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera de conformidad al literal a) del artículo 57 y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates llevados a efecto en sesión ordinaria de fecha 19 de noviembre de 2020 y sesión Ordinaria de Concejo de fecha 04 de diciembre de 2020, tal y como consta en **RESOLUCIÓN N° 316-CMM-2020** y **RESOLUCIÓN N° 324-CMM-2020**, respectivamente.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 04 de diciembre de 2020.

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA.- Que mediante **RESOLUCIÓN 70-A-GADMCM-2020** de fecha 04 de diciembre de 2020, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, sanciono LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021, ordenando su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 04 de diciembre de 2020.

Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...



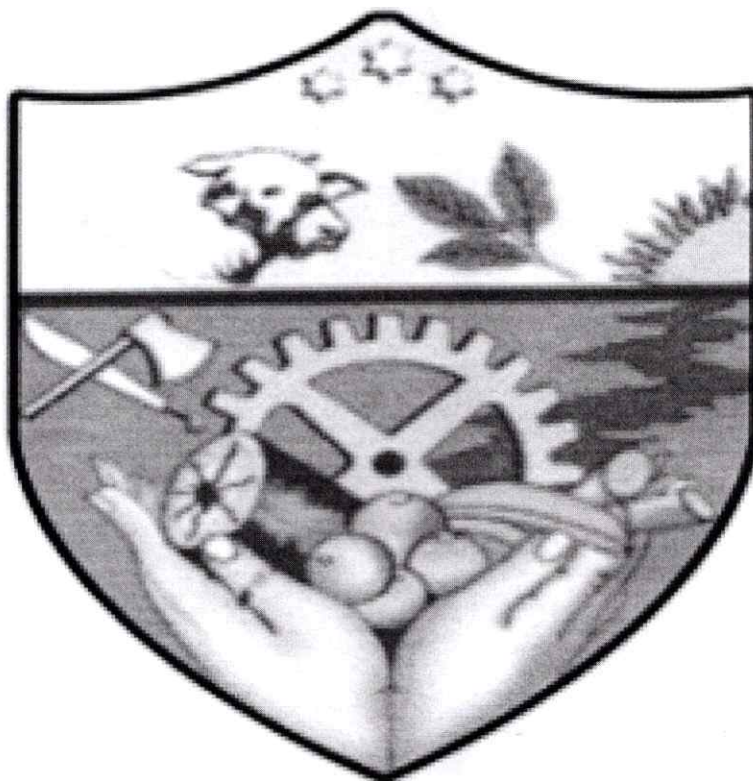
CERTIFICACIÓN.- Que mediante RESOLUCIÓN 70-A-GADMCM-2020 de fecha 04 de diciembre de 2020, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera Arq. Guidmon Tamayo Amores, sancionó LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020-2021 y dispuso su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 04 de diciembre de 2020.


Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL



Donde nace la vida...



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN MERA

**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN
DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA
DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN
MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021**

2019



ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, crear la ordenanza que regule la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como su valoración y determinación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 – 2021 en el cantón Mera.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de los servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

El catastro que se encuentra administrado por la Dirección de Planificación por intermedio de la unidad de Avalúos y Catastros, se ha gestionado durante el bienio 2018-2019 con una ordenanza que tiene algunos inconvenientes para ser aplicada, como es el caso de los modelos de valoración del suelo y de las edificaciones urbano y rural que tienen una excesiva cantidad de variables con coeficientes inconsistentes que no permiten valoraciones justas y equitativas.

Donde nace la vida...



Estos factores entre otros, justifican la creación de una nueva ordenanza que sea de fácil aplicación y que las fórmulas y variables determinen avalúos consistentes, justos y coherentes con la realidad social y económica que vive nuestro país.

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

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Artículo 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador 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. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, 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.

Donde nace la vida...



Que, el Art. 715 del Código Civil, 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.

Que, el artículo 55, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras la siguiente competencia exclusiva, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 literales a, b y d del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Donde nace la vida...



Que, las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, en aplicación al Artículo 495 del mismo cuerpo legal citado, 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 inciso final del Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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 artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

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

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

Que, el segundo inciso del artículo 3 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina la exoneración del impuesto predial al territorio en posesión y propiedad ancestral en los siguientes términos: "La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos."

Que, el quinto inciso del artículo 23 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina la exoneración del impuesto predial en los siguientes términos: "La

Donde nace la vida...



propiedad de las tierras comunitarias y de las tierras y territorios en posesión ancestral, es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible y estará exenta del pago de tasas e impuestos.”

Que, el literal b) del artículo 78 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina la exención del pago de tasas e impuestos a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores determina: “De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.”

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades dice: “Impuesto predial.- 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 privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.”

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7, 57 literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021.

TITULO I GENERALIDADES

Donde nace la vida...



CAPÍTULO I AMBITO, OBJETO Y DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la determinación del avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, para el bienio 2020-2021,

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza rige para las personas naturales y sociedades, nacionales o extranjeras, que sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del Cantón Mera.

Art. 3.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- Es el inventario o censo único de los inmuebles públicos y privados ubicados en la Jurisdicción del Cantón Mera, de sus propietarios o poseionarios realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.

El catastro está compuesto por los siguientes componentes:

- a) Aspectos físicos: Consiste en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base georeferenciada.
- b) Aspectos jurídicos: Consiste en registrar la relación entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura.
- c) Aspectos económicos: Se refiere a la determinación del avalúo catastral del predio.

El catastro está constituido por datos gráficos y alfanuméricos que describen la superficie, ubicación, linderos, situación jurídica, económica y demás características del inmueble.

Art. 4.- AVALÚO DE LOS PREDIOS.- El valor de la propiedad urbana o rural, se establecerá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y será el que resulte de los procedimientos y métodos de cálculo contemplados en esta Ordenanza.

Art. 5.- INVENTARIO PREDIAL.- Previo al levantamiento del registro catastral de propiedades urbanas y rurales, la unidad de Avalúos y Catastros, realizará el inventario de los predios urbanos y rurales sujetándose a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

Donde nace la vida...



Art. 6.- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- Cada uno de los predios catastrados tendrán una numeración exclusiva de identificación denominado "Clave Catastral", cuyos dígitos están relacionados con los códigos de la división política administrativa del Ecuador, que servirá entre las más importantes para las siguientes actividades:

- a) Emisión de títulos de crédito para la recaudación de impuestos sobre las propiedades urbanas y rurales, impuesto de alcabala, impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos, tasas y contribución especial de mejoras.
- b) Avalúos de bienes inmuebles que fueren sujetos de expropiación por razones de utilidad pública o interés social, o con otras finalidades previstas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- c) Todos los trámites que realice el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón Mera en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente las propiedades urbanas o rurales sobre las cuales tenga relación el trámite.

La clave catastral urbana estará estructurada de la siguiente manera:

División Político Territorial													
1	6	0	2										
Provincia		Cantón		Parroquia									
Clave Catastral													
Zona		Sector		Manzana		Predio		Bloque		Piso		Unidad	

Para la identificación predial, la clave comenzará con el código de la parroquia, así:

- Para la parroquia Mera las claves iniciarán con 50...
- Para la parroquia Madre Tierra las claves iniciarán con 51...
- Para la parroquia Shell las claves iniciarán con 52...

La clave catastral rural estará estructurada de la siguiente manera:

División Político Territorial													
1	6	0	2										
Provincia		Cantón		Parroquia									
Clave Catastral													
Zona		Sector		Polígono		Predio		Bloque		Piso		Unidad	

Para la identificación predial, la clave comenzará con el código de la provincia, así:

Donde nace la vida...



- Para la parroquia Mera las claves iniciarán con 160250.....
- Para la parroquia Madre Tierra las claves iniciarán con 160251.....
- Para la parroquia Shell las claves iniciarán con 160252.....

Art. 7- RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN.- Se lo realizará con la ficha catastral diseñada por la unidad de Avalúos Catastros, que contiene variables que permiten conocer las características de los inmuebles urbanos y rurales que se van a catastrar, cuyos componentes responden al siguiente detalle:

1. Identificación del inmueble
2. Dirección del predio
3. Datos del propietario o poseionario
4. Información legal del inmueble
5. Características, uso y servicios en el predio
6. Descripción de las construcciones
7. Gráfico referencial

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.

Art. 8.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- La actualización del catastro está a cargo de la Dirección de Planificación por intermedio de la unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mera, la que será una función permanente y continua, que la efectúe por medio de las actividades rutinarias para poner al día los datos referentes al propietario, al lote y a las construcciones existentes en él, de acuerdo a lo que dispone la ley.

La actualización del catastro urbano o rural, considera los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de nuevas propiedades que no se encuentran catastradas;
- b) Modificaciones en los datos de los componentes descritos en el artículo 6 de esta ordenanza, como los siguientes:

Donde nace la vida...



1. Cambio en la codificación catastral
2. Cambio de propietario(s)
3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características de aquellos.
4. Características en los datos de la infraestructura o servicios que sirven a la propiedad.
5. Nuevas construcciones, aumento de área construida y otras modificaciones como las tipologías constructivas.
6. Otras contempladas en la ficha catastral urbana o rural.

La actualización de datos detallados en el literal b), podrán dar lugar a cambios en el avalúo del inmueble urbano o rural, a partir del año en que fuere realizado. Esto no significa que se haya cambiado el plano de valores aprobado por el Concejo Municipal.

Corresponde a la Dirección Financiera, aplicar exoneraciones, rebajas y reliquidación de impuestos de acuerdo a la ley.

Art. 9.- ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES.- El GAD Municipal del Cantón Mera por intermedio de la Dirección de Planificación, unidad de Avalúos Catastros, realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, conforme lo que establece el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO II

DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Se lo realizará conforme lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que señala que 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

Donde nace la vida...



construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Valor de la Propiedad = Valor del Suelo o Terreno + Valor de las Edificaciones

Art. 11.- VALOR DEL TERRENO.- Del plano de valores de sectores homogéneas (anexo 1, 2, 3, 4); tomamos el valor que de acuerdo a su ubicación geográfica le corresponde al predio. Con este valor y los coeficientes que se derivan de los servicios que posee y de sus características particulares, se determina el valor por metro cuadrado de terreno modificado que, al multiplicarse por su superficie se establece el costo del terreno o del suelo.

El costo por metro cuadrado de terreno modificado, en ningún caso será superior al establecido en el plano de valores de sectores homogéneos.

**CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO PARA LOS SECTORES URBANOS
DEL CANTÓN**

$$VTU = A \times VSH \times (FA+FS) \times (FC + FUM+ FT+FP)$$

Donde:

VTU : Valor del Terreno Urbano (\$)

A : Área del Terreno (m²)

VSH : Valor por metro cuadrado del Sector Homogéneo (\$/m²)

FA : Factor por Acceso al predio

FS : Factor por Servicios para el predio (suma de agua, alcantarillado sanitario y energía eléctrica)

FC : Factor por Calidad del suelo

FUM : Factor por Ubicación del predio en la Manzana

FT : Factor por Tamaño del predio

FP : Factor por la Pendiente que tiene el predio

Factores por Acceso al predio

Donde nace la vida...



GAD MUNICIPAL DE MERA

f @GADMERA



ACCESO AL PREDIO (FA)						
MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPAS DE RODADURA					
	Tierra	Lastre	Empedrado	Adoquin	Asfalto	Hormigón
Sendero	0.03	0.09	0.09	0.12	0.12	0.12
Callejón	0.06	0.12	0.15	0.18	0.18	0.18
Escalinata	0.09	0.12	0.15	0.18	0.18	0.18
Pasaje Peatonal	0.09	0.15	0.18	0.30	0.30	0.30
Pasaje Carrozable	0.18	0.27	0.30	0.42	0.42	0.42
Calle	0.24	0.33	0.36	0.48	0.48	0.48
Avenida	0.30	0.39	0.42	0.54	0.54	0.54
	ACERAS	BORDILLOS				
Si tiene en la vía	0.04	0.02				
NO tiene en la vía	0.00	0.00				

Si el acceso a la propiedad se lo hace por terrenos privados y no públicos, se adopta un coeficiente de 0.02.

Factores por Servicios disponibles para el predio

SERVICIOS EN LA VIA (FS)	FACTOR
Agua potabilizada	0.18
Agua sin potabilizar	0.14
No tiene agua	0.00
Red alcantarillado	0.14
No tiene red alcantarillado	0.00
Red eléctrica con alumbrado público	0.08
Red eléctrica sin alumbrado público	0.04
No tiene servicio eléctrico	0.00

Factores por la Calidad del Suelo

CALIDAD DEL SUELO (FC)	FACTOR
Mejorado	0.40
Seco	0.32
Inundable	0.20
Pantanosos	0.12

Factor por la Ubicación del predio en la manzana

Donde nace la vida...



GAD MUNICIPAL DE MERA

f @GADMERA



UBICACIÓN EN LA MANZANA (FUM)	
UBICACIÓN	FACTOR
Manzanero	0.30
Esquinero	0.27
Intermedio	0.24
Interior	0.15

Factores por tamaño del predio

TAMAÑO DEL PREDIO (FT)	
RANGOS POR SUPERFICIES	FACTOR
$\leq 300 \text{ m}^2$	0.20
$> 300 \text{ y } \leq 500 \text{ m}^2$	0.18
$> 500 \text{ y } \leq 1.000 \text{ m}^2$	0.16
$> 1.000 \text{ y } \leq 2.000 \text{ m}^2$	0.14
$> 2.000 \text{ y } \leq 3.000 \text{ m}^2$	0.12
$> 3.000 \text{ y } \leq 5.000 \text{ m}^2$	0.10
$> 5.000 \text{ m}^2$	0.08

Factores por la Pendiente que tiene el predio

PENDIENTES (FP)	
RANGOS POR PENDIENTES	FACTOR
$\leq 5\%$	0.10
Entre 5% y el 25%	0.08
Entre 25% y el 50%	0.06
Entre 50% y el 100%	0.04
$> 100\%$	0.02

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO PARA LOS SECTORES RURALES DEL CANTÓN

$$\text{VTR} = A \times \text{VSH} \times (\text{FA} + \text{FS}) \times (\text{FC} + \text{FUP} + \text{FT} + \text{FP})$$

Donde:

VTR : Valor del Terreno Rural (\$)

Donde nace la vida...



- A : Área del Terreno (m²)
VSH : Valor por metro cuadrado del Sector Homogéneo (\$/m²)
FA : Factor por Acceso al predio
FS : Factor por Servicios para el predio (Suma de agua, alcantarillado sanitario y energía eléctrica)
FC : Factor por Calidad del suelo
FUP : Factor por Ubicación del predio en el Polígono
FT : Factor por Tamaño del predio
FP : Factor por la Pendiente que tiene el predio

Factores por Acceso al predio

ACCESO AL PREDIO (FA)						
MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	FACTORES POR CAPAS DE RODADURA					
	Tierra	Lastre	Empedrado	Adoquin	Asfalto	Hormigón
Sendero	0.03	0.09	0.09	0.12	0.12	0.12
Callejón	0.06	0.12	0.15	0.18	0.18	0.18
Escalinata	0.09	0.12	0.15	0.18	0.18	0.18
Pasaje Peatonal	0.09	0.15	0.18	0.30	0.30	0.30
Pasaje Carrozable	0.18	0.27	0.30	0.42	0.42	0.42
Camino	0.24	0.33	0.36	0.48	0.48	0.48
Carretera	0.30	0.39	0.42	0.54	0.54	0.54
	ACERAS	BORDILLOS				
Si tiene en la vía	0.04	0.02				
NO tiene en la vía	0.00	0.00				

Si el acceso a la propiedad se lo hace por terrenos privados y no públicos, se adopta un coeficiente de 0.02.

Factores por Servicios disponibles para el predio

SERVICIOS EN LA VIA (FS)	FACTOR
Agua potabilizada	0.18
Agua sin potabilizar	0.14
No tiene agua	0.00
Red alcantarillado	0.14
No tiene red alcantarillado	0.00
Red eléctrica con alumbrado público	0.08
Red eléctrica sin alumbrado público	0.04
No tiene servicio eléctrico	0.00

Donde nace la vida...

**Factores por la Calidad del Suelo**

CALIDAD DEL SUELO (FC)	FACTOR
Mejorado	0.40
Seco	0.32
Inundable	0.20
Pantanoso	0.12

Factor por la Ubicación del predio en el Polígono

UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL POLIGONO (FUP)	
UBICACIÓN	FACTOR
Con frentes a dos o más vías carrozables	0.25
Frente a una vía carrozable	0.20
Interior cercano a la vía	0.13
Interior lejano a la vía (>1 km)	0.10

Factores por tamaño del predio

TAMAÑO DEL PREDIO (FT)	
RANGOS POR SUPERFICIES	FACTOR
=< 1.000 m ²	0.20
> 1.000 y ≤ 3.000 m ²	0.18
> 3.000 y ≤ 5.000 m ²	0.16
> 5.000 y ≤ 10.000 m ²	0.14
> 10.000 y ≤ 30.000 m ²	0.12
> 30.000 y ≤ 50.000 m ²	0.10
> 50.000 m ²	0.08

Factores por la Pendiente que tiene el predio

PENDIENTES (FP)	
RANGOS POR PENDIENTES	FACTOR
=< 5%	0.15
Entre 5% y el 25%	0.12
Entre 25% y el 50%	0.09
Entre 50% y el 100%	0.06
> 100%	0.03

Art. 12.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES. - Para valorar las edificaciones se utilizará el valor de reposición, como lo establece el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esto es calculando su costo como si la construcción es nueva.

Donde nace la vida...



Para este fin, las edificaciones se agruparon en función de su estructura, acabados e instalaciones en 15 sistemas constructivos o tipologías y un complemento. Cada tipología tiene una vida útil y un costo por cada metro cuadrado de construcción según su tipo de acabados, detallados en el siguiente cuadro:

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	DESCRIPCION	COSTO M2 SEGÚN ACABADOS (VRp)			VIDA UTIL
		ECONÓMICO	MEDIO	BUENO	
TIPO 1	Un piso madera, cubierta zinc / eternit o similar	99.04	123.47	145.37	40
TIPO 2	Un piso madera semi abierto, cubierta zinc / eternit o similar	85.17	113.05	133.58	40
TIPO 3	Un piso mixto, cubierta zinc / eternit o similar	152.15	192.88	230.80	60
TIPO 4	Un piso mixto semi abierto, cubierta zinc / eternit o similar	114.60	152.03	176.72	60
TIPO 5	Un piso hormigón armado losa	186.07	234.71	283.26	90
TIPO 6	Dos pisos o más madera, cubierta zinc / eternit o similar	124.20	154.47	175.47	40
TIPO 7	Dos pisos o más mixto combinado, cubierta zinc / eternit o similar	138.35	184.56	229.22	60
TIPO 8	Dos pisos o más mixto, cubierta zinc / eternit o similar	146.18	188.21	240.25	90
TIPO 9	Dos pisos o más hormigón armado, cubierta zinc / eternit o similar	185.93	231.12	283.06	90
TIPO 10	Dos pisos o más hormigón armado teja especial sobre loseta o madera vista	265.56	322.70	368.45	90
TIPO 11	Dos pisos o más hormigón armado losa	237.91	274.23	309.78	90
TIPO 12	Galpón abierto, cubierta zinc / eternit o similar	82.78	122.71	155.60	60
TIPO 13	Galpón cerrado, cubierta zinc / eternit o similar	128.05	149.02	161.16	90
TIPO 14	Marquesina (gasolinera)	141.28	203.96	236.85	60
TIPO 15	Piscina	146.19	151.74	171.77	40
COMPLEMENTO	Estructura metálica sobre terraza, cubierta zinc / eternit o similar	25.66	34.60	48.40	40

Los valores descritos por metro cuadrado de construcción según sus acabados, se depreciarán por efecto de la edad y el estado de conservación de la edificación, conforme lo señalan los literales b y c del artículo 495 de COOTAD. El método que se aplicará para la depreciación será el de Ross Heidecke, que dependen de dos factores fundamentales que son: la edad y el estado de conservación del bien.

El valor de la depreciación se calculará con la siguiente fórmula:

$$VD = (VRp - VRs) \times K$$

Siendo: $K = X + (1 - X) \times C$

y : $X = 0.5 [(E/Vu) + (E/Vu)^2]$

Donde nace la vida...



Donde:

VD : Valor de la depreciación

VRp : Valor de Reposición que es el costo de la edificación con si estuviera nueva (costo de la Tipología)

VRs : Valor Residual o de demolición (10% del costo de la tipología)

K : Coeficiente que relaciona la edad con la vida útil y el estado de conservación de la edificación

X : Coeficiente que relaciona la edad con la vida útil de la edificación

C : Coeficiente del estado de conservación

E : Edad de la edificación en años

Vu : Vida útil de la edificación

ESTADO	COEFICIENTE DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN (C)
Muy Bueno	0.0032
Bueno	0.0809
Regular	0.3320
Malo	0.5260

Determinado el valor a depreciar (VD) y la superficie de la edificación, calculamos el valor o avalúo de la edificación de acuerdo a la siguiente formula:

$$VE = A \times (VT - VD)$$

Donde:

VE : Valor o avalúo de la Edificación (\$)

A : Área de la edificación (m²)

VT : Valor de la Tipología (\$/m²)

VD : Valor Depreciado

TITULO II DE LA DETERMINACIÓN Y SUJETOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS

CAPITULO I SUJETOS DEL IMPUESTO EN GENERAL

Donde nace la vida...



Art. 13.- La normativa tipificada en la presente ordenanza regulan las relaciones jurídicas entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera y los contribuyentes o responsables de aquellos provenientes del impuesto a los predios urbanos y rurales, este tributo es un ingreso económico importante de financiamiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera.

Art. 14.- Contribuyente.- Contribuyente es la persona natural o jurídica a quien el COOTAD y la presente ordenanza impone la prestación del Impuesto a los predios en base a la determinación del impuesto, valor del terreno y valor de la edificación y más parámetros aplicables.

Art. 15.- Responsable.- es la persona que sin tener el carácter de contribuyente debe, por disposición expresa de la ley, cumplir las obligaciones atribuidas a este. La obligación del presente impuesto es solidaria entre el contribuyente y el responsable, quedando a salvo el derecho de este de repetir lo pagado en contra del contribuyente, ante la justicia ordinaria y según el procedimiento previsto en el Código Orgánico General de Procesos

Art. 16.- SUJETO ACTIVO DE LOS IMPUESTOS.- El sujeto activo de los impuestos es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón Mera.

Art. 17.- SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS.- 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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 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 Mera.

CAPÍTULO II

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 18. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad determinada conforme el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículos 10,11 y 12 de la presente ordenanza.

Donde nace la vida...



Art. 19.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base, que esté en el rango de la Banda Impositiva previsto en los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Art. 20.- PORCENTAJE BASE A APLICAR PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- El porcentaje para determinar el impuesto predial urbano para avalúos individuales o acumulados, será el **0.90 o/oo** (CERO PUNTO NOVENTA POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 20.000) \times 0.90$$

El valor de 0.90 o/oo, para el cálculo se expresará en decimales (0.0009).

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados, será de \$ 5,00 USD.

Al impuesto a pagar determinados en este artículo, se aplicarán las exenciones, estímulos y deducciones señaladas en el Título III de esta ordenanza.

Art. 21.- PORCENTAJE BASE A APLICAR PARA DETERMINAR EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- El porcentaje para determinar el impuesto predial rural para avalúos individuales o acumulados, será el **0.35 o/oo** (CERO PUNTO TREINTA Y CINCO POR MIL), que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 10.000) \times 0.35$$

El valor de 0.35 o/oo, para el cálculo se lo expresará en decimales (0.00035).

Las propiedades rurales cuyos avalúos individuales o acumulados sean inferiores o iguales a 15 RMU (Remuneración Mensual Unificada del Trabajador), se exoneran del pago del impuesto conforme lo establece el literal a) del artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto mínimo a pagar para avalúos individuales o acumulados mayores a 15 RMU será de \$ 3,00 USD.

Donde nace la vida...



Al impuesto a pagar determinados en este artículo, se aplicarán las exenciones, estímulos y deducciones señaladas en el Título III de esta ordenanza.

Art. 22.- VALOR CATASTRAL IMPONIBLE PARA PROPIETARIOS DE VARIOS PREDIOS.- Cuando un contribuyente posea varios predios avaluados separadamente en la Jurisdicción del Cantón Mera, 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. (Art. 505 del COOTAD)

Art. 23.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 24.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- De conformidad a lo determinado en el Art. 508 del COOTAD los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificadas; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

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

Donde nace la vida...



Art. 25.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Una vez que la Dirección de Planificación por intermedio de la unidad de Avalúos y Catastros notifique a la Dirección Financiera que el padrón de contribuyentes se encuentra lista para su emisión; la Dirección Financiera dispondrá a la unidad de Rentas el procesamiento de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que una vez registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique nuevamente al contribuyente de esta obligación.

Art. 26.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa hablada o escrita a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización y pagos.

Art. 27.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Planificación por intermedio de la unidad de Avalúos y Catastros, será la responsable de conferir certificaciones sobre el valor de la propiedad urbana o propiedad rural, que le fueren solicitados por escrito.

Art. 28.- PAGO DEL IMPUESTO.- 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 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.

Para predios urbanos los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad a lo determinado en el Art. 512 del COOTAD y bajo 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%

Donde nace la vida...



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%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Para predios rurales 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. (Art. 523 del COOTAD)

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley. (Art. 523 del COOTAD)

TITULO III EXENCIONES, ESTÍMULOS Y DEDUCCIONES

CAPITULO I DE LAS EXENCIONES

Art. 29.- Estarán exentos del pago del 100% del valor del impuesto a los predios urbanos y rurales todos los que se encontraren inmersos en las causales establecidas en el Art. 509 y Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 30.- Sujeto Activo.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera a través de la Dirección Financiera aplicará las exenciones de

Donde nace la vida...



tributos municipales establecidos en la presente Ordenanza a favor de los adultos mayores y las personas con discapacidades,

Art. 31.- Sujeto Pasivo.- Los sujetos pasivos son:

1.- Las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años de edad, sean nacionales o extranjeras que residan en la jurisdicción del Cantón Mera, Para justificar su condición se exigirá únicamente la cédula de ciudadanía o el documento legal que acredite a los extranjeros, de conformidad con la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y la Ley Orgánica de Discapacidades.

2.- Las personas con discapacidad quienes presentaren además de la cédula de ciudadanía, el carnet otorgado por el Ministerio de Salud Pública, (M.S.P.), con el respectivo porcentaje de discapacidad.

Art. 32.- Exenciones del impuesto de las Personas Adultas Mayores.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera reconoce y garantiza a las personas adultas mayores el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución de la República, y la Ley Orgánica de las Personal Adultas Mayores. Su aplicación será directa de Oficio o a petición de parte por las y los servidores públicos, así como de las personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, mixtas y comunitarias.

La persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos predial urbano y rústico.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

En el caso que ambos cónyuges sean adultos mayores se exonera el 100% del impuesto, caso contrario si sólo uno es considerado adulto mayor será 50%. Para este efecto deberán presentar por única vez la cédula de ciudadanía y la partida de matrimonio actualizada.

En caso que el predio corresponda a dos o más personas, se aplicará la parte proporcional al adulto mayor; y en caso que el impuesto corresponda dos personas adultas mayores, se aplicará el equivalente, así sucesivamente.

Donde nace la vida...



Art. 33.- Exenciones del impuesto de las Personas con Discapacidad.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera garantiza a las personas con discapacidad ecuatorianas o extranjeras que sean propietarios de predios dentro del territorio del Cantón Mera.

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 privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

- Además este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al 30% de acuerdo a lo determinado en la tabla constante en el Art. 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
DEL 30% AL 49%	60%
DEL 50% AL 74%	70%
DEL 75% AL 84%	80%
DEL 85% AL 100%	100%

Para la aplicación de estos beneficios los solicitantes deberán presentar la siguiente información:

- a) Cédula de ciudadanía;
- b) Copia del Carnet del Ministerio de Salud Pública con el porcentaje de discapacidad;
- c) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- d) Copia del Certificado del familiar sustituto (en la que aplique).

CAPITULO II DE LOS ESTÍMULOS

Art. 34.- Objeto.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente se estimulara con la rebaja de hasta el 50% del impuesto a los predios urbanos y rurales a todos los propietarios de predios que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, **este beneficio tendrá un plazo de 2 años improrrogables.**

Donde nace la vida...



GAD MUNICIPAL DE MERA

f @GADMERA



Art. 35.- Estímulo Tributario.- Para los contribuyentes propietarios de los predios sean estos urbanos o rurales deberán presentar el oficio dirigido al Alcalde/alcaldesa y los documentos que justificaren las actividades antes citadas con la certificación y/o documentos emitidos por los organismos rectores se aplicará la siguiente tabla:

SECTOR URBANO		SECTOR RURAL	
ACTIVIDAD	% ESTIMULO	ACTIVIDAD	% ESTIMULO
TURISMO	50%	TURISMO	50%
CONSTRUCCIÓN	10%	CONSTRUCCIÓN	10%
INDUSTRIA	10%	INDUSTRIA	10%
COMERCIO	10%	COMERCIO	10%
Productivas	10%	Productivas	10%
Cultura	10%	Cultura	10%
Educación	10%	Educación	10%
Deporte	10%	Deporte	10%
Beneficencia	10%	Beneficencia	10%

En referencia a los predios rurales que destinen actividades para protección y defiendan el medio ambiente se establecerá una exoneración de conformidad al siguiente cuadro:

DETALLE	AREA TOTAL	%ESTIMULO
AREAS DECLARADAS DE PROTECCION Y BOSQUES UES PROTECT	Mayor o igual al 50%	50%
AREAS DE PROTECCION VOLUNTARIA Y IO Y SOCIO BOSQUE	Menor al 50%	25%

CAPITULO III DE LAS DEDUCCIONES

Art. 36.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias.- Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tendrán una rebaja del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO PAGO DE PRESTAMO	PROCENTAJE A APLICAR
0 A 5	40%
6 A 10	35%
11 AL 15	30%
16 AL 20	25%

Donde nace la vida...



Art. 37.- DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Las deducciones se otorgarán previa solicitud, de conformidad al Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, deberá presentarse en la Dirección Financiera observando las siguientes normas:

a).- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

b).- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

c) En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática. A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio. Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera. Las solicitudes que se presenten con posterioridad al 30 de noviembre, sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.

Art. 38.- DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Las deducciones se otorgarán previa solicitud, de conformidad al Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, deberá presentarse en la Dirección Financiera observando las siguientes normas:

Donde nace la vida...



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 deberá presentar en la primera solicitud copia de la escritura pública respectiva. 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 hará falta 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 del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

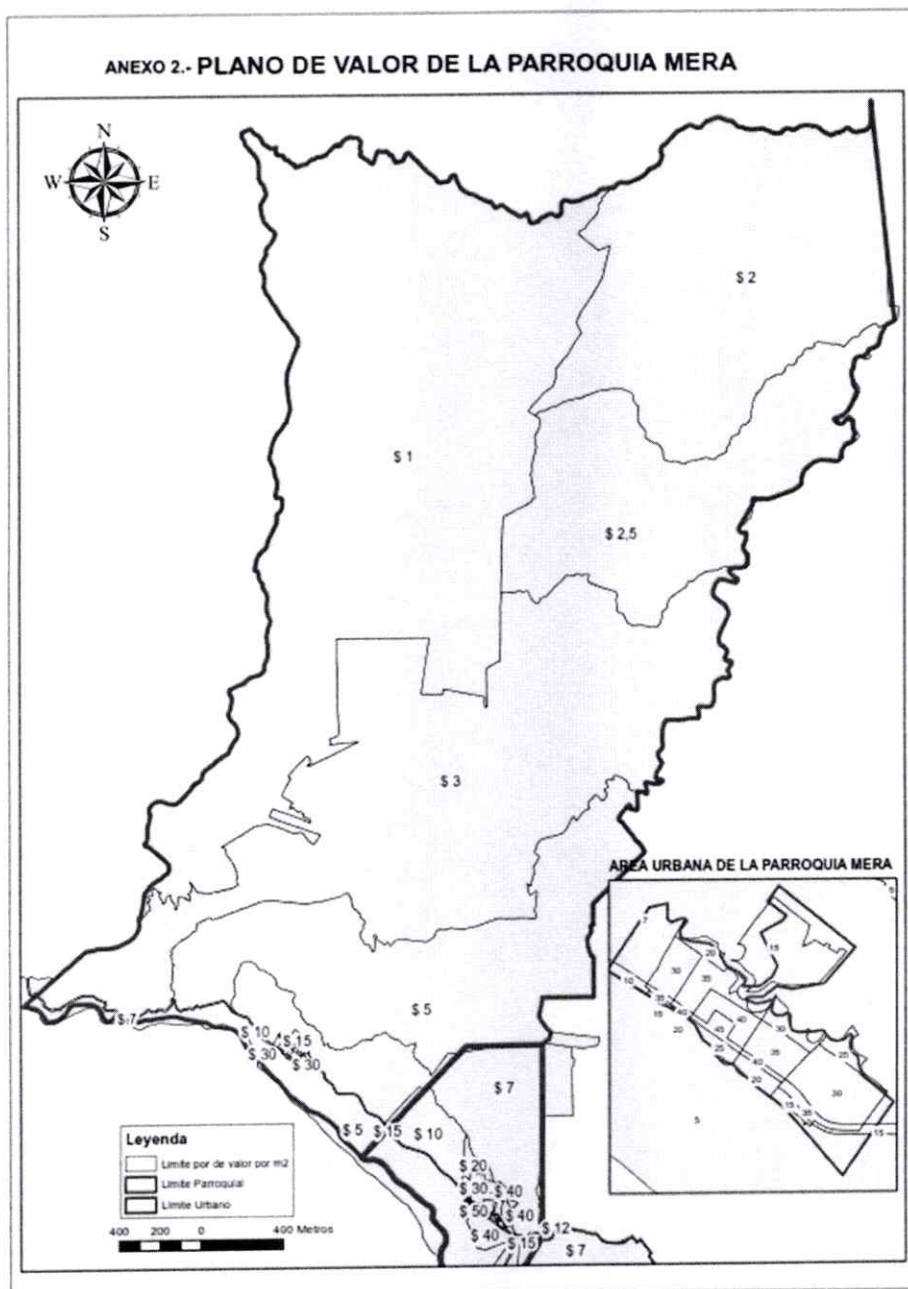
Art. 39.- Legislación.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores; y, la Ley Orgánica de Discapacidades.

Donde nace la vida...



GAD MUNICIPAL DE MERA

Facebook Twitter Instagram @GADMERA



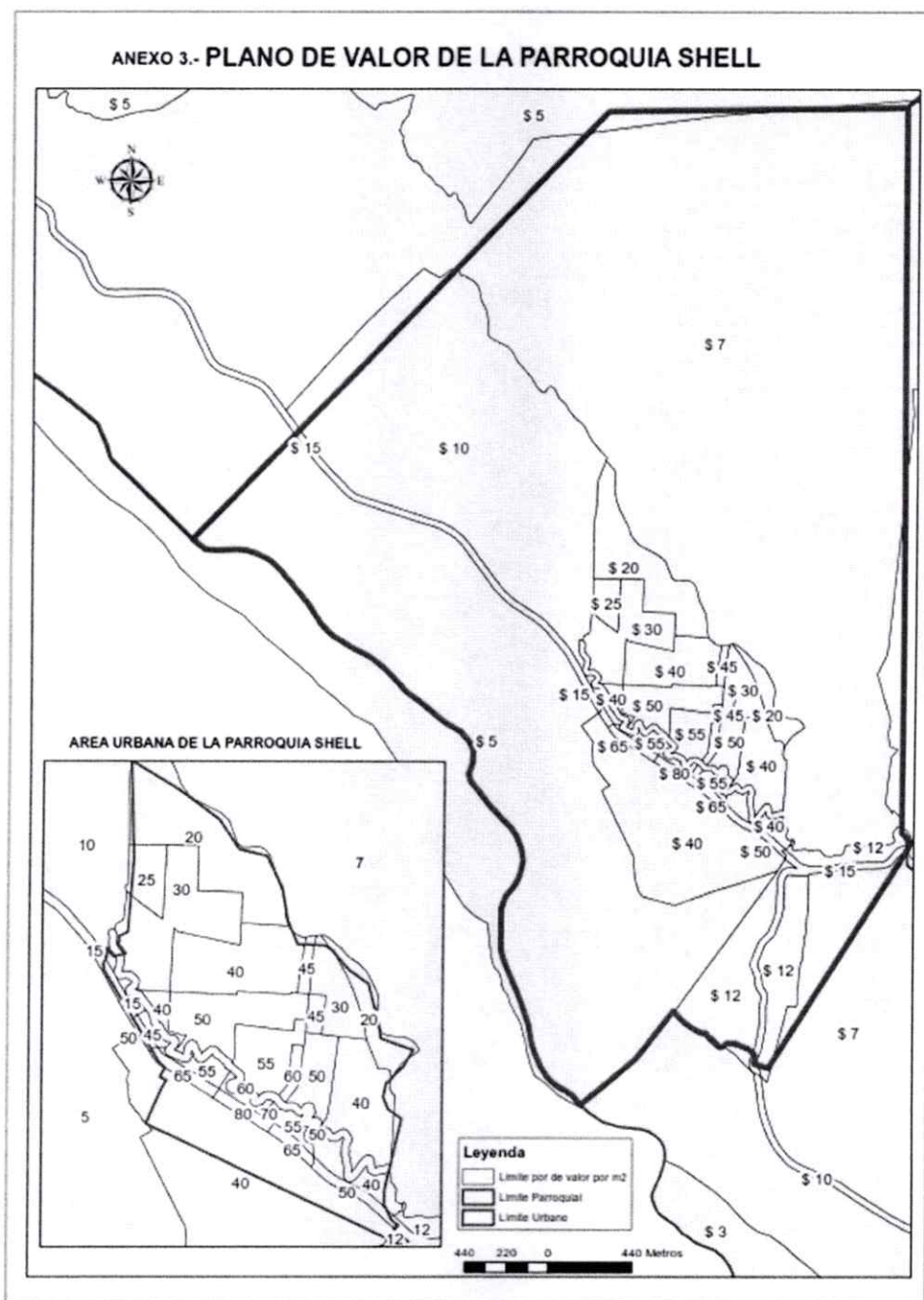
Donde nace la vida...

[Firma]



GAD MUNICIPAL DE MERA

Facebook Twitter Instagram @GADMERA



Donde nace la vida...

Or

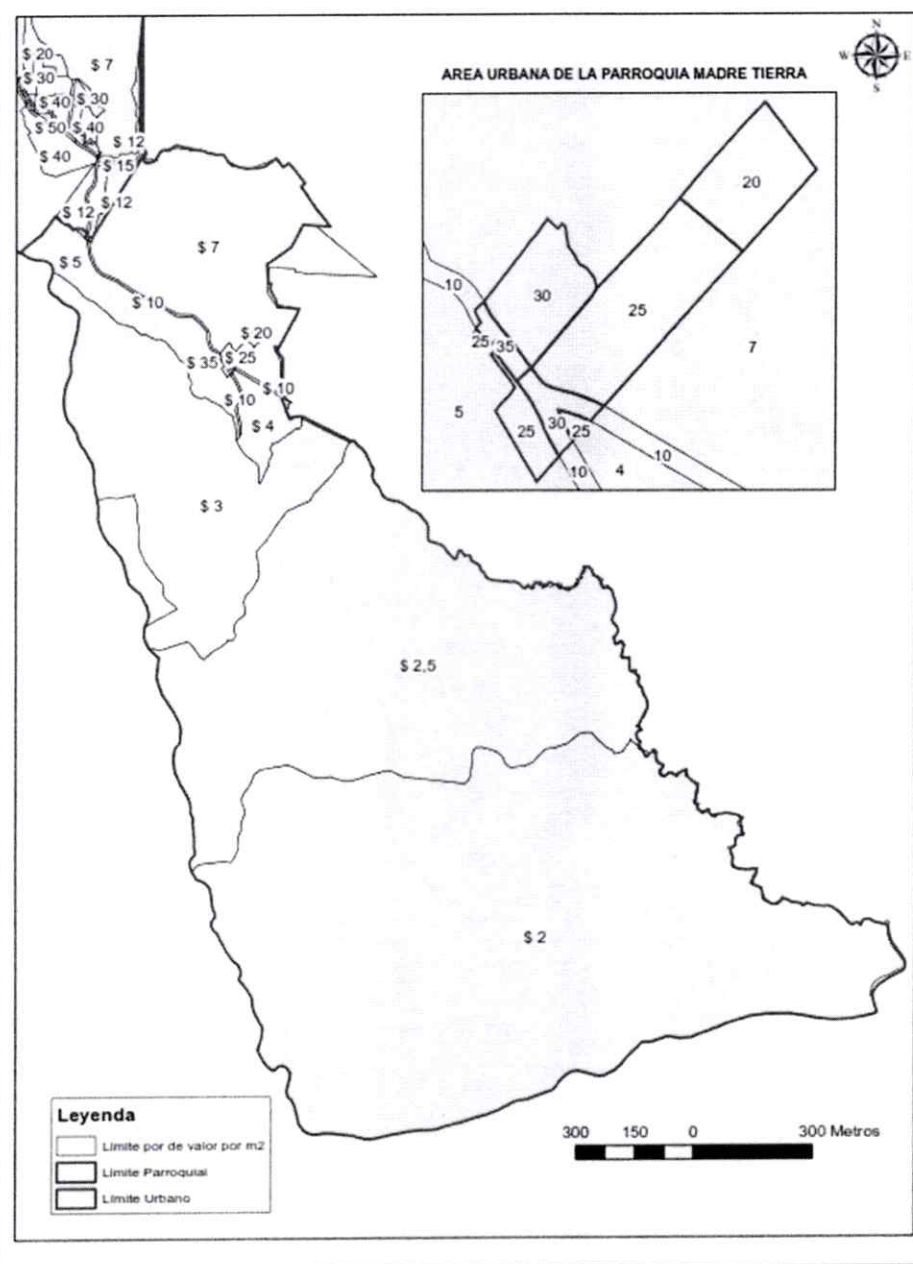


GAD MUNICIPAL DE MERA

f @GADMERA



ANEXO 4.- PLANO DE VALOR DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA



Donde nace la vida...

Dea



DISPOSICIÓN GENERAL.-

PRIMERA.- Sancionada la presente ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021, secretaría General en coordinación con la Unidad de comunicación, informará a la ciudadanía sobre los alcances, contenidos y aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

PRIMERA.- Con la finalidad de viabilizar los trámites para depurar y actualizar el catastro, se autoriza a que la Dirección Financiera delegue a la unidad de rentas para que emita las resoluciones administrativas correspondientes dentro de sus competencias, para que proceda con las bajas y emisiones de los títulos de crédito por impuesto predial urbano y rural que presenten inconsistencias.

SEGUNDA.- Para los casos de emisiones pendientes de pago del impuesto predial urbano o rural, anteriores al año 2020, la Dirección de Planificación por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros hará la valoración correspondiente de los años anteriores con la ordenanza vigente para el bienio 2020-2021 y su respectiva emisión por parte de la Dirección Financiera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Con la aprobación de la presente Ordenanza queda derogada la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2018-2019.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve

Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

Donde nace la vida...



GAD MUNICIPAL DE MERA

f @GADMERA



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera de conformidad al literal a) del artículo 57 y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos debates llevados a efecto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de noviembre de 2019 y sesión Ordinaria de Concejo de fecha 23 de diciembre de 2019, tal y como consta en **RESOLUCIÓN N° 125-CMM-2019** y **RESOLUCIÓN N° 142-CMM-2019**, respectivamente.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 24 de diciembre de 2019.


Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA.- Que mediante **RESOLUCIÓN 29-A-GADMCM-2019** de fecha 24 de diciembre de 2019, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021**, ordenando su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 24 de diciembre de 2019.


Arq. Guidmon Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Donde nace la vida...



CERTIFICACIÓN.- Que mediante RESOLUCIÓN 29-A-GADMCM-2019 de fecha 24 de diciembre de 2019, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, Arq. Guidmon Tamayo Amores, sancionó la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2020 – 2021** y dispuso su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

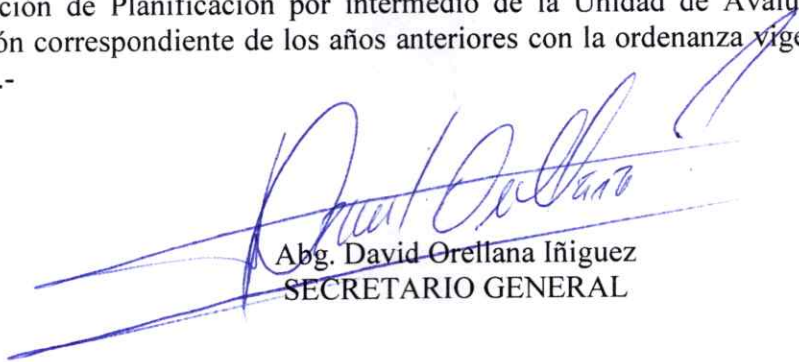
SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 24 de diciembre de 2019.



Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

Fe de Erratas.-

En la página 31, la TRANSITORIA SEGUNDA señala: la Dirección de Planificación por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros hará la valoración correspondiente de los años anteriores con la ordenanza vigente para el bienio 2020-2021, cuando lo correcto debería decir, la Dirección de Planificación por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros hará la valoración correspondiente de los años anteriores con la ordenanza vigente en cada bienio. Lo certifico.-



Abg. David Orellana Iñiguez
SECRETARIO GENERAL

Donde nace la vida...