GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADOMUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

ORDENANZA 023

“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 2022 – 2023”

2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 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 2022 – 2023 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 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, a través de Sistema De Gestión Catastral Municipal ANZU, donde se sistematiza los modelos de valoración del suelo y de las edificaciones urbano y rural, información que requiere permanentemente seguimiento, mantenimiento y actualización.

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.

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;

Que las municipalidades y distritos metropolitanos según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reglamentarán 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 mediante Acuerdo Ministerial Número 017-20, emitido por el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, se expide la NORMA TECNICA PARA LA FORMACION, ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN.

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 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: "Exoneración de Impuestos. - Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa 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, determina exenciones arancelarias a las personas con discapacidad, y específicamente al impuesto predial en los siguientes términos: "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 faculta y competencia que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la Republica del Ecuador, en armonía con los previstos en los artículos 7, 57 literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

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 2022 – 2023.

TITULO I
GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la determinación del avaluó de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, para el bienio 2022-2023.

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

Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Mera, cuya circunscripción territorial está conformada por 3 parroquias: Mera, Shell y Madre Tierra.

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

El catastro está conformado 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 georreferenciada.

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 o sentencia ejecutoriada.

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 Catastros, realizará el inventario de los predios urbanos y rurales sujetándose a los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza.

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 y rurales, 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 de Mera en los que hubiere necesidad de identificar exclusivamente las propiedades urbanas o rurales sobre las cuales tenga relación el trámite.

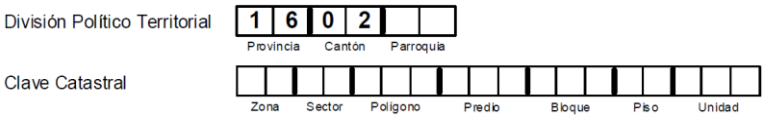
La clave catastral urbana estará estructurada de la siguiente manera:

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:



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

- 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 …….

Se aclara que para la clave catastral urbana y rural se ha considerado dos dígitos para el componente Zona y Sector superando lo requerido por la norma técnica catastral nacional; y para el Componente Adicional para Propiedad Horizontal se considerado únicamente dos dígitos para el componente Piso.

Art. 7.- RECOPILACIÓN 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 posesionario
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.- ACTUALIZACION DEL CATASTRO. - La actualización del catastro está a cargo de la Dirección de Planificación por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastro del GAD Municipal del Cantón Mera, la que será una función permanente y continua que la efectúe por 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 y rural considera los siguientes aspectos:

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

   1. Cambio en la codificación catastral
   2. Cambio del propietario (s)
   3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifique las características de aquellos.
   4. Características en los datos de infraestructura y 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 y 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 que fuere realizado. Esto no significa que se haya cambiado el plano del valor aprobado por el Concejo Municipal.

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

Art. 9.- ACTUALIZACION DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCIONES. - El GAD Municipal del Cantón Mera por intermedio de la Dirección de Planificación, Unidad de Avalúos y 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 estable el articulo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPITULO II
DE LA VALORACION 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 construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

Conforme lo que estable el art 18 literal c) del Acuerdo-Ministerial-No-017-20-Norma-Tecnica-para-Formacion-Acutalizacion-y-Manternimiento-del-Catastro-Urbano-y-Rural, que señala que los predios que no constan en el catastro deberán ser ingresados en el mismo, conforme a la información proporcionada por el propietario o posesionario. En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el posesionario, a partir de la vigencia de la ordenanza y cuyo historial de dominio será valorado con el avalúo vigente, y puesto en consideración de la Dirección Financiera para la emisión de los títulos de pago del impuesto predial.

Art. 11.- VALOR DEL TERRENO. - Del plano de valores de sectores homogéneos (**Anexos 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 ni menor que el 10 % de los costos por metro cuadrado del suelo establecido en el plano de valores de sectores homogéneos.

Los predios que se encuentre dentro de dos o más jurisdicciones, deben considerar la valoración del avalúo proporcional del área que este situado a la jurisdicción, para todo el predio en caso de tener escritura inscrita en el cantón Mera.

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, 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

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
Pantanoso	0.12

Factor por la Ubicación del predio en la manzana

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

Factores por tamaño del predio

TAMAÑO DEL PREDIO (FT)	
RANGOS POR SUPERFICIES	FACTOR
≤ 300 m2	0.20
> 300 y ≤ 500 m2	0.18
> 500 y ≤ 1.000 m2	0.16
> 1.000 y ≤ 2.000 m2	0.14
> 2.000 y ≤ 3.000 m2	0.12
> 3.000 y ≤ 5.000 m2	0.10
> 5.000 m2	0.08

Factores por la Pendiente que tiene el predio

PENDIENTES (FP)	
RANGOS POR PENDIENTES	FACTOR
=< 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

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO PARA LOS SECTORES RURALES DEL CANTÓN

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

Donde:

VTR : Valor del Terreno Rural ($)
A : Área del Terreno (m2)
VSH : Valor por metro cuadrado del Sector Homogéneo ($/m2)
FA : Factor por Acceso al predio
FS : Factor por Servicios para el predio (Suma de agua, 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

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 m2	0.20
> 1.000 y ≤ 3.000 m2	0.18
> 3.000 y ≤ 5.000 m2	0.16
> 5.000 y ≤ 10.000 m2	0.14
>10.000 y ≤ 30.000 m2	0.12
> 30.000 y ≤ 50.000 m2	0.10
> 50.000 m2	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.

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 señala 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:
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 x (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 DETERMINACION Y SUJETOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
CAPITULO I
SUJETO DEL IMPUESTO GENERAL

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

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

Art.15.- Responsable. – Es la persona que son 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 del Procesos.

Art. 16.- SUJETO ACTIVO DE LOS IMPUESTOS. - El sujeto activo de los impuestos es el GAD Municipalidad de Mera.

Se debe considerar el artículo 530 del COOTAD, para el inmueble que se encuentra ubicado en dos o mas jurisdicciones.

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.

CAPITULO II
DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 18.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible es el valor de la propiedad determinada conforme al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículos 11,12 y 13 de la presente ordenanza.

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:

IMPUESTO A PAGAR = (Avalúo individual o acumulado – 20.000) x 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 aplicará las extensiones, 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:

IMPUESTO A PAGAR = (Avalúo individual o acumulado – 10.000) x 0.35

El valor de 0.35 o/oo, para el cálculo se 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.

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 propietario 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 acumula. 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 edificados, 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 edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas 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 terreno, 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 edificados; y
b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideras obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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 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. Visto que el catastro predial tanto urbano como rural está en contante 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 especifico 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 del certificado catastral.

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%
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 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 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, ESTIMULOS Y DEDUCIONES

CAPITULO I
DE LAS EXENCIONES

Art. 29.- Estarán exentos de pago del 100% del valor del impuesto a los predios urbanos y rurales todos los que se encontrare 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 GADM de Cantón Mera a través de la Dirección Financiera aplicará las exenciones de tributos municipales establecidos en la presente Ordenanza a favor de los adultos mayores y las personas con discapacidad.

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 ciudanía 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 cedula 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 GADM 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 Personas 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.

Las personas que ha cumplido 65 años de edad y con ingreso 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 impuesto predial 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 conyugues 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 o la partida de matrimonio actualizada que será validad por la DINARDAD.

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.

Art.33.- Exenciones del impuesto de las Personas con Discapacidad. - El GADM del Cantón Mera garantiza a las personas con discapacidad ecuatoriana o extranjera 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 de cincuenta porcientos (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 un proporcional al excedente.

Además, este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al treinta por ciento (30%) de acuerdo a lo determinado en la tabla contante en el Art. 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA LA APLICACIÓN DE 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 de Certificado del familiar sustituto (en la que aplique).

CAPITULO II
DE ESTIMULOS

Art.34.- Objeto. – Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción industrial, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente se estimulará 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.**

Art.35.-Estímulo Tributario. - Para los contribuyentes propietarios de los predios sean estos urbanos y 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%
CONSTRUCCION	10%	CONSTRUCCION	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 PROTECTORES, AREAS DE PROTECCION VOLUNTARIA Y SOCIO BOSQUE	Mayor o igual al 50%	50%
	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 disipaciones contenidas en el Art.- 503 literal d) de COOTAD, tendrán una rebaja de 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	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40%
6 a 10	35%
11 al 15	30%
16 al 20	25%

Art.37.- DEDUCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. –Serán aplicadas de conformidad al Art. 503 del COOTAD, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) 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;

c) 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.

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; y,
e) 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 elaborarán las municipalidades.

Art.-38.- DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. – Las deducciones se otorgarán previa solicitud de conformidad al Art. 521 del COOTAD, que establece la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaría, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

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

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no 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, sufriere un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Sección Cuarta De la recaudación de los impuestos a los predios rurales.

Art. 39.- Legislación. – En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará la dispuesto en el COOTAD, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores: y, La Ley Orgánica de Discapacidades.

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 2022 –

2023, procederá conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD..

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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. – Con la aprobación de la presente ordenanza queda derogada 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.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de a partir del 1 de enero de 2022, hasta el 31 de diciembre de 2023, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Mera, a los veinte y siete días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.

Firmado electrónicamente por:
GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES

Firmado electrónicamente por:
WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO

Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÒN MERA

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del **cantón** Mera, CERTIFICA: Que, **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 2022 – 2023,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal dos debates efectuad**os** en sesiones Ordinarias del 13 y 27 de diciembre del 2021.

LO CERTIFICO. -

Firmado electrónicamente por:
WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO. - Una vez que 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 2022 – 2023,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal. -

CÚMPLASE. - Mera, 27 de diciembre de 2021.

Firmado electrónicamente por:
WILLMAN PERICLES
ZUNIGA ZAMBRANO

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **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 2022 – 2023**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. -

NOTIFÍQUESE, EJECÚTESE Y CÙMPLASE. - Mera, 28 de diciembre de 2021.

Firmado electrónicamente por:
GUIDMON EDMUNDO
TAMAYO AMORES

Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal de Mera, CERTIFICA QUE: El Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores, Alcalde del Cantón Mera, proveyó y firmó la Reforma a la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - LO CERTIFICO:

Firmado electrónicamente por:
WILLMAN PERICLES
ZUNIGA ZAMBRANO

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO