



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA**

ORDENANZA N° 042

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL
CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACION
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL
CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2024 – 2025”**

DICIEMBRE 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece en el numeral 9 del artículo N 264 que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales; en concordancia con lo expuesto, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

Es necesario considerar que con fecha 28 de diciembre de 2021, estaba en vigencia 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” que ya cumplió con su objetivo para el bienio que feneció.

En cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales, resulta esencial para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera actualizar la ordenanza considerando que en los últimos años sus zonas urbanas y rurales han crecido considerablemente, incrementando el fraccionamiento de los predios y las edificaciones; el catastro del GADMC Mera, 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.

Sustentados en lo que determina los artículos 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, las municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de los catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbanas y rural en cada bienio, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de predios urbanos y rurales ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024 – 2025.

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

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 de la República del Ecuador, 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 artículo 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 artículo 375, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: el numeral 2 indica que se: *“Mantendrá un catastro nacional integrado geo-referenciado, de hábitat y vivienda”*;

Que, el artículo 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 artículo 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 artículo 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, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estatuye la Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, el artículo 495, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, norma los Avalúo de los predios: *“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, en el artículo 496, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula la actualización del avalúo y del catastro, por lo tanto, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

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, en el artículo 498, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Estímulos tributarios. - 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, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.*

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, los estímulos establecidos en el presente artículo, podrán ser aplicados a favor de todas las personas naturales y jurídicas que mantengan actividades contempladas en el presente artículo, o que realicen incrementos de capital sobre el 30%, en las mismas.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley”;

Que, en el artículo 501, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley;

Que, en el artículo 503, inciso primero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las deducciones tributarias los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes;

Que, en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la banda impositiva que tendrá al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, en el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el valor catastral de propietarios de varios predios cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro 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 valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos;

Que, en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina el impuesto a los inmuebles no edificados que establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Que, en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados 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 edificados; 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”;*

Que, en el artículo 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades: a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos*

de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público; c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y, e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado”.

Que, en el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso: a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares; b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y, c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones”;

Que, en el artículo 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Exclusividad del impuesto predial. El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social”;

Que, en el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones;

Que, en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la Banda impositiva al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano;

Que, en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del

trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas; f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas. Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos: 1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y, 2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley”;

Que, en el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Plusvalía por obras de infraestructura. -Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, en el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo COA, establece que el Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo;

Que, en el artículo 134 del Código Orgánico Administrativo COA, el Acto administrativo. - Procedencia. Las reglas contenidas en este Título se aplican al procedimiento administrativo, a los procedimientos especiales y a los procedimientos para la provisión de bienes y servicios públicos, en lo que no afecte a las normas especiales que rigen su provisión. No se aplicarán a los procedimientos derivados del control de recursos públicos. Los reclamos administrativos, las controversias que las personas puedan plantear ante las administraciones públicas y la actividad de la administración pública para la que no se prevea un procedimiento específico, se sustanciarán en procedimiento administrativo. Los procedimientos para el ejercicio de la potestad sancionadora y la ejecución coactiva son especiales y se regulan en el Libro Tercero de este Código;

Que, mediante Acuerdo-Ministerial-MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministro de Desarrollo y Vivienda, desde el 29 marzo del 2022, 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, en el artículo 5 del Código Tributario, la aplicación tributaria se regirá por los principios de

legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad, irretroactividad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad 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, mediante ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA, en los artículos del 38 al 43, se definen los límites urbanos para las parroquias de la cabecera cantón Mera y las parroquias Rurales Shell y Madre Tierra;

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 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.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos”;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, establece: *“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”*;

Que, 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, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates efectuados en sesiones Ordinarias del 13 y 27 de diciembre del 2021;

En ejercicio de la facultad y competencia que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con los previstos en los artículos 7, 57 literal a); y, 32, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2024 – 2025

**TITULO I
GENERALIDADES
CAPITULO I**

Art. 1. - OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación del catastro predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto del avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, para el bienio 2024-2025.

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.

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. - DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4. - CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio y son los siguientes:

- a) bienes del dominio privado; y,
- b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 5. - DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo de bienes inmuebles debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 6. - FORMACION DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 7. - DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 321 de la Constitución y el Art. 599 del Código Civil, “la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

Art. 8. - JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos momentos de intervención:

- a) **CODIFICACIÓN CATASTRAL.** - La clave catastral es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

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

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales 1 para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de



MANZANA en Urbano; o SECTOR en rural, tres para identificación del PREDIO y para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL la UNIDAD tres, BLOQUE tres y PISO tres.

La clave catastral urbana estará estructurada de la siguiente manera:

División Política Territorial

1	6	0	2		
---	---	---	---	--	--

Provincia Cantón Parroquia

Clave Catastral Urbana

COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	UNIDAD	BLOQUE	PISO
NÚMERO DE DÍGITOS	2	2	2	1	1	3	3	3	3	3

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 Política Territorial

1	6	0	2		
---	---	---	---	--	--

Provincia Cantón Parroquia

Clave Catastral Rural

COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLÍGONO CATASTRAL	PREDIO	UNIDAD	BLOQUE	PISO
NÚMERO DE DÍGITOS	2	2	2	1	1	3	3	3	3	3

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

b) **LEVANTAMIENTO PREDIAL.** - Se lo realizará con formulario de declaración mixta (Ficha catastral) urbana y rural que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del 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 de declaración.

Art. 9. - 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 cumplirá como una función permanente y continua que la efectuará a través de las actividades rutinarias para poner al día los datos referentes al propietario, al lote y a las construcciones existentes en él, de acuerdo con 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 con la ley.

Art. 10. - ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES. - 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 artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 11. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mera, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros se encargará del registro catastral y las medidas administrativas para mantener y actualizar el registro catastral, así como la coordinación con los notarios públicos y con el Registro de la Propiedad Cantonal, a fin de registrar periódicamente las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate, de las declaratorias de propiedad horizontal, entre otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Para lo cual el registro de la propiedad remitirá de manera mensual las transferencias de dominios realizadas a la dirección de avalúos y catastros y esta dirección coordinará con la unidad de sistemas la actualización del catastro.

Art. 12. - 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. 13. - 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.

CAPITULO II DE LA VALORACION DE LA PROPIEDAD

Art. 14. - 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. 20 literal a) y c) del ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, Norma Técnica para la Formación Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural, que señala que:

- a) “Los ingresos de predios nuevos respetarán la jurisdicción cantonal pertinente de acuerdo con el límite político administrativo determinado por la ley o por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la república.
- b) Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurren dos o más límites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes serán registradas en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se utilizarán las claves catastrales que para su jurisdicción le correspondan a cada porción.
- c) Los predios que no constan en el catastro serán ingresados en el mismo, conforme a la información proporcionada por el propietario o poseionario (rural). 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 poseionario (rural).”

A partir de la vigencia de la ordenanza y cuyo historial de dominio será valorado con el avalúo actual, y puesto en consideración de la Dirección Financiará para la emisión de los títulos de pago del impuesto predial.

Art. 15. - VALOR DEL TERRENO. - Del plano de valores de sectores homogéneos (**ANEXO 1**); tomamos el valor que de acuerdo con 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 valor 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.

CÁLCULO 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
Pantanosos	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
Interior	0.15

Factores por tamaño del predio

TAMAÑO DEL PREDIO (FT)	
RANGOS POR SUPERFICIES	FACTOR
≤ 300 m ²	0.20
> 300 y ≤ 500 m ²	0.18
> 500 y ≤ 1.000 m ²	0.16
> 1.000 y ≤ 2.000 m ²	0.14
> 2.000 y ≤ 3.000 m ²	0.12
> 3.000 y ≤ 5.000 m ²	0.10
> 5.000 m ²	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

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 (\$)
- 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
Pantanosos	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. 16. - 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	DESCRIPCION	COSTO POR M2 SEGÚN ACABADOS (VRp)			VIDA UTIL
		ECONÓMICO	MEDIO	BUENO	
TIPO 1	Un piso madera, cubierta zinc / eternit o similar	106,69	127,08	159,94	40
TIPO 2	Un piso madera semi abierto, cubierta zinc / eternit o similar	100,24	120,88	145,25	40
TIPO 3	Un piso mixto, cubierta zinc / eternit o similar	159,32	217,5	252,75	60
TIPO 4	Un piso mixto semi abierto, cubierta zinc / eternit o similar	131,11	163,71	199,38	60
TIPO 5	Un piso hormigón armado losa	203,09	256,87	301,6	90
TIPO 6	Dos pisos o más madera, cubierta zinc / eternit o similar	135,05	174,87	190,52	40
TIPO 7	Dos pisos o más mixto combinado, cubierta zinc / eternit o similar	167,56	200,39	250,45	60
TIPO 8	Dos pisos o más mixto, cubierta zinc / eternit o similar	171,83	209,78	271,27	90
TIPO 9	Dos pisos o más hormigón armado, cubierta zinc / eternit o similar	213,09	260,96	309,98	90
TIPO 10	Dos pisos o más hormigón armado teja especial sobre loseta o madera vista	300,49	360,41	385,64	90
TIPO 11	Dos pisos o más hormigón armado losa	281,8	319,14	346,72	90
TIPO 12	Galpón abierto, cubierta zinc / eternit o similar	87,91	144,95	184,15	60
TIPO 13	Galpón cerrado, cubierta zinc / eternit o similar	148,67	165,19	185,72	90
TIPO 14	Marquesina (gasolinera)	143,83	272,71	281,82	60
TIPO 15	Piscina	162,42	166,39	193,14	40
COMPLEMENTO	Estructura metálica sobre terraza, cubierta zinc / eternit o similar	27,97	35,09	45,31	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: $X = 0.5 \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right]$

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 con 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 DETERMINACION Y SUJETOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS

CAPITULO I IMPUESTO GENERAL

Art. 17. - SUJETO DEL IMPUESTO GENERAL. - 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 predios urbanos y rurales, este tributo es un ingreso económico importante para el financiamiento GAD Municipal del cantón Mera.

Art.18. - 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.

Art.19. - 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 del Procesos.

Art. 20. - SUJETO ACTIVO DE LOS IMPUESTOS. - El sujeto activo de los impuestos es el GAD Municipalidad del cantón Mera.

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

Art. 21. - 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, poseionarios en la zona rural 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.

Art. 22. - OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinados de conformidad con la Ley y con el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mera vigente.

Y los predios identificados dentro del límite catastral urbano conforme lo determina el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 23. - SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS PREDIAL URBANO. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo y lo que determine la autoridad.

Art. 24. - IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 25. - OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 26. - SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS PREDIAL RURAL. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 27. - EL SUJETO PASIVO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA. - De acuerdo con el del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - “El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseionarios (en caso de la zona rural del predio) y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Asimismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, los registradores de la propiedad exigirán que se les presente los recibos o certificados de las respectivas municipalidades o concejos metropolitanos, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. Los registradores de la propiedad que efectuaren las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, serán responsables solidarios con el deudor del tributo”.

CAPITULO II DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 28. - 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. 29. - 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. 30. - 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 \$ 6,00 USD.

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

Art. 31. - 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 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 \$ 4,00 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. 32. - 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 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).

Art. 33. - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - De acuerdo con el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, donde se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 34. - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA CONOCIDA TAMBIEN COMO ZONA DE PROMOCIÓN URBANA. - 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.

El área de zona promoción inmediata o promoción urbana se encuentra definida de acuerdo con la 013. LA ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA.

Art. 35. - 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. 36. - 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. 37. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 134 del COA (Código

Orgánico Administrativo), artículo 500 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

Art. 38. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, será la responsable de expedir certificaciones sobre el valor de la propiedad urbana o rural, que le sean solicitadas por escrito. Dado 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 emita el certificado actualizado del avalúo catastral. En 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 certificado catastral sin costo alguno.

Art. 39. - 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD).

TITULO III EXENCIONES, ESTIMULOS Y DEDUCCIONES

CAPITULO I DE LAS EXENCIONES

Art. 40. - Estarán exentos de 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. 41. - 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. 42. - SUJETO PASIVO. - Los sujetos pasivos son:

1. Las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años, sean nacionales o extranjeras, 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.).

Art. 43. - 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 petición 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 válida por la DINARDAD.

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

Art. 44. - 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 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, de acuerdo con lo determinado en el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

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

- a) Copia del carnet del Ministerio de Salud Pública;
- b) Copia del Certificado que remite la autoridad competente de familiar sustituto (en la que aplique).

CAPITULO II DE ESTIMULOS

Art. 45. - OBJETO ESTÍMULOS TRIBUTARIOS. - Con el fin de estimular el desarrollo social, productivo y las buenas prácticas ambientales, establecidas en el art. 498 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), el contribuyente podrá beneficiarse de un porcentaje de descuento al impuesto predial urbano y rural. Esta estimulación tributaria deberá ser aplicada dando cumplimiento al segundo inciso del Art. 498 del COOTAD.

Art. 46. -ESTÍMULO TRIBUTARIO RURAL. - En referencia a los predios rurales que destinen actividades para la protección y conservación del 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%

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

Copia del Certificado que remite la autoridad competente (Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica) que confirme dicha actividad y el área.

CAPITULO III DE LAS DEDUCCIONES

Art. 47. - DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Las deducciones se otorgarán previa solicitud, de conformidad al Art. 503 del COOTAD, 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 las escrituras en la primera solicitud, y cada tres años un certificado de acreedor, en el que 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 de saldo del predio 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 de este 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 las reservas matemáticas. 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 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. Para 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 GADM 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.

Aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo con la siguiente tabla:

AÑO PAGO DE PRESTAMO	PORCENTAJE PARA APLICAR
0 a 5	40%
6 a 10	35%
11 al 15	30%
16 al 20	25%

Art. 48. - DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Las deducciones se otorgarán previa solicitud de conformidad al Art. 521 del COOTAD, deberá presentarse en la Dirección Financiera observando las siguientes normas:

El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de 3 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 presentarse 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

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

En los préstamos de Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no excede 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.

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

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento de 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. 49. - LEGISLACIÓN. - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará la dispuesto en el COOTAD, Ley Orgánica de las Persona Adultas Mayores: y, La Ley Orgánica de Discapacidades, Código Tributario y en Leyes relacionadas.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - 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 2024 – 2025, Secretaría General en coordinación con la Unidad de Comunicación, informará a la ciudadanía sobre los alcances, contenidos y aplicación de la presente ordenanza.

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 2022–2023.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de a partir del 1 de enero de 2024, hasta el 31 de diciembre de 2025, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Municipal del cantón Mera, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Lic. Gustavo Silva Vilcacundo
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Ab. Fabricio Pérez Freire
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 del cantón Mera, en sesión extraordinaria de fecha dieciocho de diciembre y sesión ordinaria de veintiuno de diciembre del año dos mil veintitrés, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA. -
Mera, 28 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Urbano y Rural, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Mera para el Bienio 2024 - 2025, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. -
Mera, 28 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Lic. Gustavo Silva Vilcacundo
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Lic. Gustavo Silva Vilcacundo, Alcalde del cantón Mera, el veintiocho de diciembre de dos mil veintitrés. - CERTIFICO:

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL