



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA**

Administración 2023 - 2027



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA**

ORDENANZA N° 060

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL
CATASTRO PREDIAL URBANOS Y RURALES, SU
VALORACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES DEL CANTÓN MERA, PARA EL BIENIO
2026–2027””**

DICIEMBRE 2025

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, establece en el numeral 9 del artículo 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 artículo 496 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 señalar que, se encontraba vigente 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*”, normativa que cumplió su finalidad dentro del período para el cual fue expedida; dicha vigencia, se sustenta en lo dispuesto en el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

En cumplimiento de las disposiciones constitucionales y legales, resulta esencial para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 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 GAD Municipal del cantón Mera, se encuentra administrado por la Dirección de Planificación por intermedio de la Unidad de Avalúos y Catastros, a través del 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, 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 los Distritos Metropolitanos, 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 2026-2027.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!

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

CONSIDERANDO:

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

Que, el 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 del Ecuador, establece que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental (...)”*;

Que, el 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 la Disposición Transitoria Decimoséptima de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles establecidos en esta Constitución”*;

Que, el artículo 599 del Código Civil, determina que: *“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”*;

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, el artículo 147, inciso segundo del COOTAD, expresa: *“El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”*;

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, norma los avalúos 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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula que: *“(...) 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”*;

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que: *“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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos de la siguiente manera: “(...) 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 mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica”;

Que, en el artículo 503 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, 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”;

Que, en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la Banda Impositiva de la siguiente manera: “Al valor de la propiedad

urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto 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 que: *“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 que: *“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”;*

Que, en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“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 que: *“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 que: *“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 que: *“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 puntos 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 que : “*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, el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: “*Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...)*”;

Que, en el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “*Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor*

catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, 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, faculta a la Municipalidad a 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 artículo 23 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: *“Se reconocerá y garantizará a favor de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianos y montubios, el derecho a conservar la propiedad comunitaria y a mantener la posesión de sus tierras y territorios ancestrales y comunales que les sean adjudicados a perpetuidad gratuitamente, de conformidad con la Constitución, pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos. Igualmente se garantizará el derecho a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de sus tierras y territorios. La propiedad comunitaria de la tierra consiste en el derecho colectivo a usar, gozar y disponer de ella, a través de la entidad colectiva que representa a los miembros de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad y de las decisiones del órgano o instancia de dirección de la misma, de conformidad con las normas consuetudinarias, las leyes y las disposiciones constitucionales. En las tierras y territorios en propiedad o posesión ancestral, a partir de sus propias formas de convivencia y organización social y de generación y ejercicio de la autoridad, esta ejercerá la administración y control social del territorio de conformidad con sus usos y costumbres. La propiedad de las tierras comunarias y de las tierras y territorios en posesión ancestral, es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible y estará exenta del pago de tasas e impuestos. El Estado garantizará la seguridad jurídica de tales tierras y territorios y establecerá políticas públicas para el fortalecimiento y desarrollo de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades a través de inversiones prioritarias”;*

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 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la*

Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”;

Que, el artículo 90, inciso tercero de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta: “(...) *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales”;*

Que, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, expresa: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración”;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que: “*Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda (...)*”;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, determina que: “*Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. 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 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidades, determina que: “(...) *Las personas con discapacidad 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 del pago neto del título de predios urbanos. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente”;*

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido el 24 de febrero de 2022, por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se expidió la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, la cual establece los principios, lineamientos y procedimientos para la formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural en el país, con el fin de unificar criterios y garantizar la gestión técnica, ordenada y estandarizada de la información catastral; norma cuya observancia resulta indispensable para el adecuado ordenamiento territorial y para la determinación de valores catastrales en la presente ordenanza;

Que, mediante la Ordenanza N.º 051, denominada “*ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023–2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-2027*”, en su numeral 1.1.4 “*Límite cantonal*”, numeral 1.1.5 “*División político-administrativa*” y numeral 2.3 “*Definición de límites urbanos*”, se establecen y delimitan los límites urbanos correspondientes a las parroquias de la cabecera cantonal Mera, y a las parroquias rurales Shell y Madre Tierra.

Que, la “*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*”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates efectuados en sesión extraordinaria de fecha dieciocho de diciembre, y sesión ordinaria de veintiuno de diciembre del año dos mil veintitrés, respectivamente.

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, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANOS Y RURALES, SU VALORACIÓN, DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN MERA, PARA EL BIENIO 2026–2027

TÍTULO I GENERALIDADES

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 2026-2027.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza se aplica a todas las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que sean propietarios o poseedores 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 pertenecen a la Nación; 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 ejercen dominio; los bienes se dividen en bienes del dominio privado, y bienes del dominio público; estos últimos, se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

- 1) Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.

- 2) Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita; sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo se considerarán de uso y dominio público; los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

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 de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 6. FORMACIÓN 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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es el derecho real sobre una cosa corporal para gozar, disponer y aprovechar de ella, cumpliendo su función social y ambiental.

La posesión constituye la tenencia de hecho de un bien, sin implicar necesariamente la titularidad de la propiedad.

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

1. Intervención en zonas urbanas. - Comprende la administración, actualización y control del catastro predial urbano, así como la determinación y recaudación del impuesto predial correspondiente.
2. Intervención en zonas rurales. - Comprende la administración, actualización y control del catastro predial rural, así como la determinación y recaudación del impuesto predial correspondiente.

Art. 9. 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; en 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 uno para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA en la parte Urbana, o SECTOR en lo 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	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.....

Art. 10. 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 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 de declaración.

Art. 11. 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; dichos ajustes, no implican cambios automáticos en el plano de valores establecido en la normativa vigente.

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

Art. 12. ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES. - El GAD Municipal del cantón Mera, a través de la Dirección de Planificación, por intermedio de su 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 a lo que estable el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 13. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 Unidad de Avalúos y Catastros, la cual coordinará con la Unidad de TIC'S la actualización del catastro.

Art. 14. 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 VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 15. 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 evaluada, 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 establece el artículo 20, literal a) b) y c) del Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido el 24 de febrero de 2022 por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se expidió la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, que en su parte pertinente indica:

- 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 presente ordenanza, el historial de dominio será valorado con el avalúo actual, y puesto en consideración de la Dirección Financiera para la emisión de los títulos de pago del impuesto predial.

Art. 16. 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 en 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

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				

Factores por Acceso al predio

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	0.08
Red eléctrica sin alumbrado	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

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

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

MEDIO DE ACCESO AL PREDIO	ACCESO AL PREDIO (FA)					
	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. 17. 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:

$$VD = (VR_p - VR_s) \times K$$

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

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

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 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

TÍTULO II

DE LA DETERMINACION Y SUJETOS DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS

CAPITULO I IMPUESTO GENERAL

Art. 18. CONTRIBUYENTE. - Contribuyente es la persona natural o jurídica a quien el COOTAD y la presente ordenanza impone el pago del impuesto predial en base al valor del terreno y de construcción, con la aplicación de los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

Art. 19. SUJETO ACTIVO DE LOS IMPUESTOS. - El sujeto activo de los impuestos es el GAD Municipal del cantó Mera.

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

Art. 20. 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 Ordenanza

N.º 051, denominada “ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023–2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023–2027”, en su literal 1), numerales 2.3 “Definición de límites urbanos”, que establecen los límites urbanos correspondientes a las parroquias de la cabecera cantonal Mera y a las parroquias rurales Shell y Madre Tierra. Vigente.

En el caso que el predio se encuentre dividido por la línea que separa los sectores urbano y rural, será considerado, para efectos tributarios, dentro del sector en el cual se ubique más de la mitad del valor del inmueble; para la delimitación de los sectores urbanos, se atenderá preferentemente al radio de prestación de servicios municipales, tales como agua potable, recolección y aseo de calles, y otros servicios de naturaleza similar, así como a la disponibilidad del servicio de energía eléctrica, conforme lo dispone el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tercer y cuarto inciso.

Art. 21. 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.

Art. 22. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 (Impuesto a los predios urbanos), 507 (Impuesto a los inmuebles no edificados) y 508 (Impuesto a inmuebles no edificados en la zona de promoción inmediata) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 23. 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.

Art. 24. 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, conforme lo establece el artículo 514 del COOTAD.

Art. 25. ADJUDICATARIO POR REMATE. - 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; 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 efectúen las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en el COOTAD, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

CAPITULO II DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 26. DETERMINACIÓN 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 15 y 16 de la presente ordenanza.

Art. 27. 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 prevista en los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para predios urbanos y predios rurales, respectivamente.

Art. 28. 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 0.0009, que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 20.000) \times 0.0009$$

El valor de 0.90%, 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. 29. 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 0.00035, que se aplicará sobre la siguiente expresión:

$$\text{IMPUESTO A PAGAR} = (\text{Avalúo individual o acumulado} - 10.000) \times 0.00035$$

El valor de 0.35%, 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 USD. 4,00.

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

Art. 30. ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO Y DE LOS CATASTROS. - En base a lo establecido en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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; a este efecto, la Dirección Financiera, notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo; concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la municipalidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización, procedimiento que deberá implementar y reglamentar la municipalidad; encontrándose en desacuerdo el contribuyente, podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD.

Art. 31. 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.

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. (artículo 505 del COOTAD)

Art. 32. IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - De acuerdo con el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 qué 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. 33. 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 artículo 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 consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

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 "ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2023-2027, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN MERA 2023-2027".

Art. 34. COBRO DEL IMPUESTO. - 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 en coordinación con la Unidad de TIC'S, el procesamiento de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, que será cobrado a partir del 1 de enero del año siguiente de acuerdo al artículo 511 del COOTAD.

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

Art. 37. DESCUENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO. - Para predios urbanos, los pagos que se hagan desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad a lo determinado en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 01 de marzo; y, el segundo, hasta el 01 de septiembre; los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. (artículo 523 del COOTAD)

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año; la Dirección Financiera, notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes; los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro 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. (artículo 523 del COOTAD)

TÍTULO III

EXENCIONES, ESTIMULOS Y DEDUCCIONES

CAPÍTULO I DE LAS EXENCIONES

Art. 38. EXENCIONES. - Estarán exentos de pago del valor del impuesto a los predios urbanos y rurales todos los que se encontraren inmersos en las causales establecidas en los artículos 509, 510 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 39. EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES. - El GAD Municipal del cantón Mera, reconoce y garantiza a las personas adultas mayores el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución de la República, y en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.

Las personas que han cumplido 65 años de edad, y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas, o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estarán exoneradas del pago del impuesto predial urbano, rural e impuesto a los inmuebles no edificados.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previas; si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, 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 DINARDAP.

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. 40. EXENCIONES DEL IMPUESTO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. - El GAD Municipal del cantón Mera, garantiza la aplicación del artículo 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidades, que determina que las personas con discapacidad 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 del pago neto del título de predios urbanos; esta exención se aplicará sobre un solo inmueble, con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general; en caso de superar este valor, deberá cancelar un proporcional al excedente.

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

- a) Copia de la cédula de identidad;
- b) Copia del Certificado de Sustituto, emitido por la autoridad competente (en la que aplique).

CAPITULO II DE ESTIMULOS

Art. 41. OBJETO ESTÍMULOS TRIBUTARIOS. - Con el fin de estimular el desarrollo social, productivo y las buenas prácticas ambientales, 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 artículo 498 del COOTAD.

Art. 42. 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. 43. DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Las deducciones se otorgarán previa solicitud, de conformidad al artículo 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.
- e) 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 GAD Municipal del



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

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 PRÉSTAMO	PORCENTAJE PARA APLICAR SOBRE EL SALDO
0 a 5	40%
6 a	35%
11 al	30%
16 al	25%

Art. 44. DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Las deducciones se otorgarán previa solicitud de conformidad al artículo 521 del COOTAD.

Art. 45. LEGISLACIÓN. - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, Código Tributario, y en Leyes relacionadas vigentes.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - Sancionada la presente Ordenanza, Secretaría General en coordinación con la Unidad de Comunicación, informará a la ciudadanía sobre el alcance, contenido y aplicación de la misma.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza se sujetará en lo pertinente a lo dispuesto en la Ordenanza de Seguridad Ciudadana y Convivencia Pacífica que Regula el Cantón Mera, respecto de la aplicación de la tasa de seguridad ciudadana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Con la aprobación de la presente ordenanza, queda derogada la Ordenanza N°42. “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”

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de a partir del 1 de enero de 2026, hasta el 31 de diciembre de 2027, 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 dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

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 ordinaria de fecha cuatro de diciembre del año dos mil veinticinco, y sesión ordinaria de dieciocho de diciembre del año dos mil veinticinco, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA. -
Mera, 24 de diciembre de 2025.

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, Administración y Actualización del Catastro Predial Urbanos y Rurales, su Valoración, Determinación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Mera, para el Bienio 2026–2027, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. -
Mera, 24 de diciembre de 2025.

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

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Administración 2023 - 2027

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

Ab. Fabricio Pérez Freire
SECRETARIO GENERAL

¡Nuestro compromiso es con el Pueblo!

**ANEXO 1.- PLANO DE VALOR POR METRO CUADRADO (\$) DE LA ZONA
HOMOGENEAS DEL CANTÓN MERA PARA EL BIENIO 2026-2027**

