

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE MERA**

EXPOSICION DE MOTIVOS:

En razón, que es obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, regular mediante ordenanza: la determinación, administración y recaudación de impuesto predial urbano y rural, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustente el sistema tributario.

El impuesto sobre la propiedad urbana y rural, son ingresos tributarios de las Municipalidades, y obligatorio para los sujetos pasivos de la misma, esto es los propietarios o poseedores de los inmuebles.

En razón, que en la Constitución en el Art. 264 numeral 9, dispone que: "formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

En razón, que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 494, dispone que: "Las Municipalidades 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 dicho Código" y que, el avalúo de los predios según el Art. 495 del COOTAD: "... servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios." Y en razón, que el COOTAD, en el Art 497 dispone: "una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio...", en base a los Arts. 504 y 517 de la banda impositiva; es necesario actualizar la presente ordenanza.

En razón, que el COOTAD, en el Art. 55 dispone: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: e) crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;.. i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales...".

EL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 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 Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; confiere competencias exclusiva a los gobiernos Municipales para la formación y Administración de los Catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el art 270 de la Constitución de la República que los gobiernos Autónomos descentralizados generaran sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad y equidad.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal I), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos.

Que, el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;



Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; y, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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 art. 68 del Código Tributario le faculta a la municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, es indispensable establecer el plano de valor de la tierra, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección (aumento o reducción) del valor de la tierra y edificaciones con los que se efectuará el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Mera que regirá para el bienio 2016-2017;

En uso de las facultades legales que le concede la Ley, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR m² DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2016-2017

Artículo 1 DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Artículo 2 FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del cantón Mera.

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

Artículo 3 DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

Dirección: Avda. Francisco Salvador Moral y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 790 141 / 135 Fax 2790 115

Sitio web: www.municipiomera.gob.ec correo:municipio_mera@hotmail.com



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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Artículo 4 JURISDICCION TERRITORIAL.-

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, correspondiente de esta manera el Código 1602 a la Zona Administrativa de la Provincia y Cantón Mera, además de sus diversos componentes, los cuales están representados por diecinueve dígitos numéricos, de los cuales se distribuyen de la siguiente manera para el ámbito urbano:

- 2 Identificación de la PARROQUIA
- 2 Identificación de la ZONA CATASTRAL
- 2 Identificación del SECTOR CATASTRAL
- 3 Identificación de la MANZANA CATASTRAL
- 3 Identificación del PREDIO.

Mediante estos dígitos se identifica al predio, y para identificar la propiedad horizontal se aumenta 7 dígitos, clasificados de la siguiente manera:

- 2 Identificación BLOQUE
- 2 Identificación PISO
- 3 Identificación de la UNIDAD

Para el ámbito rural, a continuación se detalla la distribución de las identificaciones que tienen su clave catastral:

- 2 Identificación de la PARROQUIA
- 2 Identificación de la ZONA CATASTRAL
- 2 Identificación del SECTOR CATASTRAL
- 3 Identificación de la POLIGONO CATASTRAL
- 3 Identificación del PREDIO.
- 3 Identificación de DIVISION

Se realiza con el formulario o Ficha catastral, teniendo en cuenta que en el cantón tenemos una ficha para predios de ámbito Urbano y otra para ámbito Rural, que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro, 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 generales:



- 1.- Identificación y geo localización del predio.
- 2.- Dominio y Tenencia del predio.
- 3.- Datos del propietario, poseedor o posesionario. (Jurídica o natural)
- 4.- Situación Legal del predio.
- 5.- Características físicas del terreno.
- 6.- Ocupación del lote.
- 7.- Implantación de la Edificación.
- 8.- Infraestructura y servicios.
- 9.- Uso del predio y Uso de la tierra.
- 10.- Características principales de la edificación.
- 11.- Instalaciones especiales.
- 12.- Adicionales constructivos.
- 13.- Plano del predio.

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.

Artículo 5 SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Mera.

Artículo 6 SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Mera.

Artículo 7 VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria el valor del suelo más el valor de las construcciones, los mismos que se realizarán o calcularán en base a las siguientes consideraciones:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo tanto urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de los predios, parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio, parcela o solar, considerando el mismo criterio de comparación; además, al tratarse de predios rurales, donde podemos tener varios usos en el mismo predio (forestal, agrícola, etc.) y se multiplicara por la superficie de cada uso del predio.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 8 DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para propiedades tanto urbanas como rurales, que se harán

Dirección: Avda. Francisco Salvador Moral y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 790 141 / 135 Fax 2790 115

Sitio web: www.municipiomera.gob.ec correo: municipio_mera@hotmail.com



efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 9 EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base del catastro la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 10 LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 11 IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costos.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 12 NOTIFICACIÓN DEL AVALÚO.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por algún medio de comunicación, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 13 RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario; y, 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida, sin costo alguno.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, o solicitar una reevaluación de la valoración del predio, motivo de la impugnación, para lo cual se procederá a una inspección en campo, acción que generará unos costos operativos de la movilización de los técnicos del municipio, los mismos que serán cubiertos por parte de la persona reclamante. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 14 SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 15 CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 16 INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 17 CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón Mera se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

Artículo 18 IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas determinadas mediante ordenanza del GAD Municipal del cantón Mera; y, para los predios rurales, todos los predios que se encuentren dentro del límite cantonal de la división política administrativa de conformidad con la ley y legislación local.

Artículo 19 IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.- Los predios urbanos y rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 491, literales a) y b), 507 y 508 del COOTAD:

- 1.- El impuesto a los predios urbanos y rurales
- 2.- Impuestos adicionales a los inmuebles no edificados.
- 3.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.

Artículo 20 ADICIONAL CUERPOS DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional del servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Mera, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad de conformidad a lo que establece los artículos 33, 33A, 37 y 38 de la Ley Contra Incendios.

Artículo 21 VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para el cálculo de la propiedad se establece lo determinado en el COOTAD en el artículo 495, donde establece que el valor de la propiedad se lo realiza mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

VALORACION DE PREDIOS URBANOS

Artículo 22 SUJETO DEL IMPUESTO.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón Mera, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal del cantón Mera, 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 GAD Municipal del cantón Mera, de la que formará parte un representante del Centro Agrícola Cantonal de Mera.

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, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Artículo 23 VALOR DEL SUELO URBANO.- El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, 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. Se establece un valor base de los predios y posteriormente a este valor se modifica individualmente por sus características físicas del predio mediante los coeficientes de modificación.

Artículo 24 VALOR BASE DEL SUELO URBANO.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas, y se define el valor unitario base para cada uno de las localidades respectivamente o zonas homogéneas, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza (Plano del Valor de la Tierra Urbano de Mera, Madre Tierra y Shell).

Artículo 25 CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de Mera y en las áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que a continuación se muestran:

Dirección: Avda. Francisco Salvador Mori y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 790 141 / 135 Fax 2790 115

Sitio web: www.municipiomera.gob.ec correo: municipio_mera@hotmail.com

Factor Frente:	Ffte
Factor Fondo:	Ffdo
Factor Tamaño:	Ftam
Factor Topografía:	Ftop
Factor Ubicación:	Floc
Factor Suelo	Fcs
Factor Forma:	Fform

CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDOGENOS

Para solares implantados en el sector central de zona urbana del Cantón Mera, se adoptará un solar de 12-20 metros de frente y 20-40 metros de fondo, como LOTE TIPO. Se excepcionan los macrolotes, por lo tanto:

Frente tipo:	Entre 12,00 metros y 20,00 metros
Fondo tipo:	Entre 20,00 metros y 40,00 metros

FACTOR FRENTE

A) Si se cumple: frente total \leq 12

Se aplica: $Ffte = \sqrt[2]{\text{Frente total}/12}$

Generando un rango de: $0.28 < Ffte \leq 1.00$

B) Si se cumple: $12 < \text{frente total} \leq 20$

Se aplica un factor fijo: 1.00

C) Si se cumple: $20 < \text{frente total} \leq 40$

Se aplica factor fijo $Ffte = \sqrt[2]{\text{Frente total}/20}$

Generando un rango de: $1,00 < Ffte \leq 1,412$

D) Si se cumple: Frente total $>$ 40

Se aplica un factor fijo de: 1.412

FACTOR FONDO

Se calcula con la siguiente fórmula:

Factor = Área total / frente

Se considerara como frente el de mayor longitud.

A) Si se cumple: $1 < \text{fondo total} \leq 20$

Se aplica: $Ffdo = \sqrt[2]{\text{Fondo total}/20}$

Generando un rango de: $0.2236 < Ffdo \leq 1,000$

B) Si se cumple: $20 < \text{fondo total} \leq 40$

Se aplica factor fijo: Ffdo = 1,000

Dirección: Avda. Francisco Salvador Moral y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 790 141 / 135 Fax 2790 115

Sitio web: www.municipiomera.gob.ec correo: municipio_mera@hotmail.com



C) Si se cumple: $40 < \text{fondo total} \leq 100$
 Se aplica: $Ffdo = \sqrt[2]{40,00/\text{Fondo total}}$
 Generando un rango de: $1.00 < Ffdo \leq 0,632$

D) Si se cumple: $\text{fondo total} > 100$
 Se aplica factor fijo: $Ffdo = 0.632$

FACTOR PROPORCION (RELACION FRENTE/FONDO)

Si se cumple: $1 \leq (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 3$
 Se aplica $Fprp = 1,00$
 Si se cumple: $3 < (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 4$
 Se aplica $Fprp = 0,80$

Si se cumple: $4 < (\text{Fondo real/Frente real}) \leq 5$
 Se aplica $Fprp = 0,60$

Si se cumple: $5 < (\text{Fondo real/Frente real})$
 Se aplica $Fprp = 0,50$

Si se cumple: $0 < (\text{Fondo real/Frente real}) < 1$
 Se aplica $Fprp = 0,60$

FACTOR TAMAÑO

Si se cumple: $0,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 400,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 1,00$
 Si se cumple: $401,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 600,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 0,95$
 Si se cumple: $601,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 900,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 0,90$
 Si se cumple: $901,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 1.200,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 0,85$
 Si se cumple: $1.201,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 2.200,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 0,80$
 Si se cumple: $2.201,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 4.500,00 \text{ m}^2$
 Se aplica $Ftam = 0,75$
 Si se cumple: $4.501,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio}$
 Se aplica $Ftam = 0,70$

FACTOR TOPOGRAFIA

	CONDICION TOPOGRÁFICA		FACTOR Ftop
Si	A nivel	se aplica	1.00
Si	Mundido	se aplica	0.900
Si	Elevado	se aplica	0.918
Si	Accidentado	se aplica	0.800
Si	Escarpado hacia arriba	se aplica	0.765
Si	Escarpado hacia abajo	se aplica	0.662



FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

	UBICACIÓN		FACTOR Floc
Si	Lote esquinero	se aplica	1.15
Si	Lote intermedio	se aplica	1.00
Si	Lote en cabecera	se aplica	1.30
Si	Lote interior	se aplica	0.50
Si	Lote hacia callejón	se aplica	0.70
Si	Lote manzanero	se aplica	1.30

FACTOR CALIDAD DEL SUELO

	CALIDAD DEL SUELO		FACTOR Fcs
Si	Seco	se aplica	1.00
Si	Pantanoso	se aplica	0.60
Si	Inundable	se aplica	0.80

FACTOR FORMA

FACTOR		Ffor	
Si	Regular	se aplica	1.00
Si	Irregular	se aplica	0.95
Si	Muy Irregular	se aplica	0.90

Artículo 26 CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO URBANO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula: $VS = At \times PUBs \times FTtotal$.

En donde:

VS: Valor del terreno;

At: Área del lote o terreno

PUBs: Precio unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra;

FTtotal: Factor total de corrección, resultante del producto entre los factores frente y fondo y la media entre los demás factores.

La fórmula general de cálculo del valor económico de un solar se expresa, consecuentemente, de la siguiente manera:

$$VS = At * (PUBs) * Ffte * Ffdo * \left(\frac{Ftam + Ftop + Floc + Fcs + Fform}{5} \right)$$

En donde:

[VS]	= Valor total del solar, en \$ USA
[At]	= Área del solar, en m2
[PUBs]	= Precio unitario base del solar, en \$USA
[Ffte]	= Factor Frente
[Ffdo]	= Factor Fondo
[Fprp]	= Factor Proporción
[Ftam]	= Factor Tamaño

Dirección: Avda. Francisco Salvador Moral y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 790 141 / 135 Fax 2790 115

Sitio web: www.municipiomera.gob.ec correo: municipio_mera@hotmail.com



- [Ftop] = Factor Topografía:
 [Floc] = Factor Localización
 [Fcs] = Factor Calidad Suelo
 [Fform] = Factor Forma

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA

Artículo 27 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.- La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Mera, será realizada a partir de las tipologías definidas en el Anexo 2, en función de la siguiente fórmula.

A partir del costo de reposición en función de las tipologías de las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VC = (A \times PU_Tipología \times Fuso \times Fac \times (1-D) \times Fcons) + VA + IE$$

En donde:

- [VC] = Valor total de la edificación
 [A] = Área de la edificación a evaluar
 [PU_Tipología] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)
 [Fuso] = Factor por uso de la edificación
 [D] = Factor por edad de la construcción
 [Fcons] = Factor por conservación de la edificación
 [VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos
 [IE] = Suma de Instalaciones Especiales
 [Fac] = Factor por acabados

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$D = A \times PU_Tipología \times 0,10$$

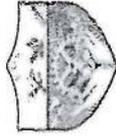
A continuación, se detalla el cuadro de Precios Unitarios Base de la Edificación:

TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M ²				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	6-10 PLANTAS
T1	MADERA	80		
T2	SOPORTANTE	86		
T3	MIXTA	250		
T4	H.ARMADO LIVIANO	210	340	
T5	H. ARMADO	280	360	440
T6	GALPONES ABIERTOS	63		
T7	GALPONES CERRADOS	70		
T8	ENTECHADO SOBRE TERRAZA	27		

Dirección: Avda. Francisco Salvador Mora y Velasco Ibarra

Teléfono: 032 799 141 / 135 Fax 2799 115

Sitio web: www.municipiomeragob.ec correo: muni@plta_mera@hotmail.com



Para aquellas edificaciones que se hallan en proceso de construcción se aplicará, para cada elemento constructivo terminado y consignado en la ficha catastral, la siguiente tabla de porcentajes de avances de inversión en relación al precio unitario de la tabla anterior:

DESGLOSE DE INVERSION EN RELACION AL PRECIO UNITARIO POR METRO CUADRO										
CAMPO DE FICHA CATASTRAL	COMPONENTES CONSTRUCTIVOS	MADERA	SOPORTANTE	MIXTA	H.A. LIVIANO	H. A. NORMAL	GALPONES ABIERTOS	GALPONES CERRADOS	T6	T7
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7		
10,4	COLUMNAS	18,00%	10,00%	15,00%	15,00%	10,00%	30,00%	25,00%		
10,6	VIGAS/CADENAS	10,00%	1,00%	10,00%	2,00%	3,00%	1,00%	1,00%		
10,7	ENTREPISOS	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,00%	10,00%	10,00%		
10,8	PAREDES	30,00%	47,00%	10,00%	24,00%	6,00%	12,00%	2,00%		
10,9	CUBIERTA	20,00%	10,00%	12,00%	12,00%	15,00%	20,00%	3,00%		
10,1	ESCALERAS	2,00%	10,00%	8,00%	8,00%	8,00%	1,00%	15,00%		
10,11	PISOS	5,00%	5,00%	14,00%	10,00%	20,00%	12,00%	12,00%		
10,12	PUERTAS	2,00%	2,00%	6,00%	2,00%	12,00%	1,00%	10,00%		
10,14	VENTANAS	2,00%	3,00%	8,00%	3,00%	4,00%	1,00%	7,00%		
10,15	CUBRE VENTANAS	2,00%	3,00%	3,00%	8,00%	4,00%	1,00%	1,00%		
10,18	TUMBADOS	1,00%	1,00%	3,00%	3,00%	3,00%	1,00%	2,00%		
10,19	INST, ELECTRICAS	1,00%	2,00%	1,00%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%		
10,2	INST, SANITARIAS	1,00%	1,00%	3,00%	3,00%	4,00%	3,00%	4,00%		
10,21	No. DE BAÑOS	1,00%	1,00%	3,00%	3,00%	4,00%	3,00%	4,00%		
	TOTAL %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		



FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN

FACTORES DE MODIFICACION POR EL USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO DESTINO ECONOMICO	FACTOR USO	DESCRIPCION
1	HABITACIONAL	1	Edificaciones para vivienda tipología compatible con edificaciones para actividades comerciales menores y servicios barriales
2	COMERCIAL	1.17	Areas comerciales negocios con grandes áreas
3	INDUSTRIAL	1.22	Usos agroindustriales talleres mecánicas
4	OTROS SERVICIOS	0.90	
5	EDUCACION	1.17	Edificaciones para enseñanza: Escuelas, Colegios, Universidades
6	CULTURA	1.17	
7	SALUD	1.19	Clinicas, Centros de Salud, Hospitales
8	RECREACION Y DEPORTE	1.30	Escenarios deportivos
9	RELIGIOSO	1.26	Iglesias, Templos
10	INSTUTUCIONAL PUBLICO	1.17	Edificaciones de Servicio Público o administrativo
11	INSTUTUCIONAL PRIVADO	1.20	Edificaciones de Servicio Público o administrativo
12	BANCO FINANCIERO	1.30	Edificaciones para servicios bancarios o financieros
13	HOTEL / HOSTAL / MOTEL	1.18	Hoteles
14	ASISTENCIA SOCIAL	1.15	Guarderías Asilos de Anclanos, etc.
15	GASOLINERA	1.30	Estaciones de servicio de gasolina
16	TRANSPORTE	1.15	Terminales de transporte terrestre
17	TALLERES	1.08	Talleres Mecánicos
18	SERVICIOS	0.90	Servicios Públicos
19	SOCIAL	1.04	Servicios sociales. Albergues , etc.
20	SIN USO	NO APLICA	

FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Se aplicara para cada tipología la siguiente expresión (Método de Ross)

$$D = \left[\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D= Factor de depreciación por edad, en %

E= Edad de la construcción= (2016- año de la construcción en el campo 10.19)

Vu= Vida útil según tipología

ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGIA			
T1	MADERA	30	10%
T2	SOPORTANTE	50	10%
T3	MIXTA	50	10%
T4	H. ARMADO LIVIANO	60	10%
T5	H. ARMADO METAL	80	10%
T6	GALPONES ABIERTOS	40	10%
T7	GALPONES CERRADOS	60	10%
T8	ENTECHADO SOBRE TERRAZA	30	10%

FACTOR DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION



FACTORES POR ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
NUEVO*	1.00
BUENO	0.90
REGULAR	0.75
MALO	0.50

* Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los dos últimos años.

VALOR RESIDUAL SEGÚN TIPOLOGÍA

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$

OBRAS COMPLEMENTARIAS O ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla

CAMPO	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	UNIDAD	P. UNITARIO
1	MURO DE HORMIGON ARMADO	m ³	220
2	MURO DE HORMIGON CICLOPIO	m ³	120
3	MURO INCLINADO DE PIEDRA	m ³	60
4	MURO DE GAVIONES	m ³	30
5	PARED DE LADRILLO / BLOQUE SIN ACABADOS	m ²	25
6	PARED DE LADRILLO / BLOQUE ENLUCIDA Y PINTADA	m ²	40
7	ADOBE O TAPIAL	m ²	10
8	MALLA SOBRE ZOCALO DE MAPOSTERIA	m ²	40
9	HIERRO SOBRE ZOCALO DE MAMPOSTERIA	m ²	44
10	CERRAMIENTO DE PIEDRA	m ²	30
11	CERRAMIENTO DE HIERRO	m ²	40
12	CERCA DE CAÑA O DE MADERA	m ²	5
13	ENMALLADO	m ²	35
14	ALAMBRE DE PUA	m	2
15	CERCA VIVA	m	5
16	PISCINA	m ²	240

VALORACION DE PREDIOS RURALES

Artículo 28 SUJETO ACTIVO.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, el GAD Municipal del cantón Mera.



Artículo 29 SUJETO PASIVO.- Es 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 del cantón Mera. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Artículo 30 VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este artículo 516 del COOTAD, y en la presente ordenanza; con este propósito, a continuación se detalla las valoraciones y parámetros técnicos de cada uno de los componentes.

Artículo 31 VALOR UNITARIO BASE DEL SUELO RURAL.- Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales; información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Se ha determinado 7 sectores o zonas en el cantón Mera, los cuales se pueden verificar en el anexo 3. Una vez identificados estas 7 zonas agroeconómicas se establece un precio en comparación con predios de similares características dentro de la misma zona; a continuación se detalla los precios por hectáreas de terreno de cada uso del suelo, y de cada zona agroeconómica.

MATRIZ DE VALOR

La matriz de valor es analizada obteniendo un valor de referencia por agrupación y zona agroeconómica homogénea que permitió asignar valores de manera masiva a cada una de las agrupaciones que contienen cada uno de los predios.

MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MERA

	1		2		3		4		5		6		7	
	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN	TECN	NO TECN
ACUACULTURA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25.000,00	\$ -	\$ 40.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
AREA CONSTRUIDA	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ 45.000,00	\$ -	\$ 20.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ 1.200,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
BAÑANG	\$ -	\$ 10.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
CAJAO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
CAFE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12.000,00	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
CANIA DE AZUCAR	\$ -	\$ 10.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
CICLO CORTO	\$ -	\$ 10.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ -	\$ 5.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
CONIFERAS MADERABLES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
FLOR SIN PROTECCION	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
FRUTALES PERMANENTES	\$ -	\$ 10.000,00	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$ -	\$ 10.000,00	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ 12.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
HUERTA	\$ -	\$ 12.000,00	\$ -	\$ 8.000,00	\$ -	\$ 7.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
OTRAS AREAS	\$ -	\$ -	\$ 100.000,00	\$ 65.000,00	\$ -	\$ 90.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ 45.000,00	\$ -	\$ 20.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
PASTOS	\$ -	\$ 20.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 8.000,00	\$ 9.000,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
PECUARIO	\$ -	\$ -	\$ 3.000,00	\$ 5.000,00	\$ -	\$ -	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
TE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15.000,00	\$ -	\$ -	\$ 25,00	\$ 30,00	\$ 2,50	\$ 9,00				
VEGETACION NATURAL	\$ -	\$ 1.200,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ -	\$ 1.200,00	\$ 20,00	\$ 25,00	\$ 2,50	\$ 9,00				

Artículo 32 CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA RURAL.-

FACTORES DE AJUSTE



Para evitar la generalidad de valores de un predio a otro se aplican factores que reflejan las características tanto en drenaje, accesibilidad, pendiente, edad de cultivo, y situación legal de cada uno de los predios, determinándose un avalúo real de los mismos.

En el proceso de estudios de mercado se define los factores de ajuste para el cantón Mera, realizando una comparación de predios con características distintas, por ejemplo, un predio que tiene drenaje versus otro que no lo tiene, pero manejan la misma agrupación. De ahí se toma el porcentaje de afectación con el factor en análisis.

FACTOR DISPONIBILIDAD DE DRENAJE

DESCRIPCIÓN DRENAJE	*COEFICIENTE DRENAJE
PERMANENTE	1,1
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

FACTORES DE ACCESIBILIDAD

Este factor se aplica al predio y comprende la distancia que existe entre una vía o un centro poblado hacia el predio. La vía que mayor influencia tiene en el cantón es la vía E35 principal que cruza longitudinalmente al cantón, siendo además los centros poblados de las mismas los de mayor influencia.

DESCRIPCION ACCESIBILIDAD	*COEFICIENTE ACCESIBILIDAD
MUY ALTA	1,20
ALTA	1,10
MEDIA	1
BAJA	0,90
MUY BAJA	0,80

FACTOR PENDIENTE

Aplica una afectación directa al predio dependiendo de las condiciones topográficas que limitan el rendimiento y la explotación agrícola.

DESCRIPCION PENDIENTE	*COEFICIENTE PENDIENTE
PLANA	1,00
LEVE	0,95
MEDIA	0,85
FUERTE	0,80



FACTOR EDAD DE LA PLANTACION

Se aplica al sub-predio en las siguientes coberturas:

Cobertura	EDAD DESARROLLO (años)	EDAD PLENA PRODUCCION (años)	EDAD FIN DE PRODUCCION (años)
cacao	0 - 2	3 - 6	≥ 7
café	0 - 2	3 - 6	≥ 7
aguacate	0 - 6	7 - 17	≥ 18
limón	0 - 2	3 - 6	≥ 9
mandarina	0 - 2	3 - 6	≥ 9
mango	0 - 6	7 - 17	≥ 18
mangana	0 - 2	3 - 6	≥ 9
naranja	0 - 2	3 - 6	≥ 9
otras permanentes	0 - 4	5 - 10	≥ 11
palma africana	0 - 3	4 - 15	≥ 16
te	0 - 1	2 - 4	≥ 5
balsa	0 - 4	≥ 5	NO APLICA
caucho	0 - 6	≥ 7	NO APLICA
cutanga	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
eucalipto	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
jacarandá	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
paschaco	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
laurel	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
melina	0 - 12	≥ 13	NO APLICA
teca	0 - 20	≥ 21	NO APLICA
pino	0 - 17	≥ 18	NO APLICA
oprés	0 - 15	≥ 16	NO APLICA
algarrobo	0 - 25	≥ 26	NO APLICA
aliso	0 - 18	≥ 19	NO APLICA
fernán sánchez	0 - 15	≥ 16	NO APLICA
chuncho	0 - 16	≥ 17	NO APLICA
neem	0 - 17	≥ 18	NO APLICA
caña guadua o bambú	0 - 4	≥ 5	NO APLICA

DESCRIPCION EDAD	*COEFICIENTE EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,99
FIN DE PRODUCCION	1
NO APLICA	1

FACTOR TITULARIDAD

Este factor se aplica al predio, el grado de afectación para los predios que muestren incertidumbre en su situación legal se verán afectados por una disminución del 5% al valor bruto del predio, considerando que desconocemos las circunstancias de esta incertidumbre en cuanto a su legalidad para este factor se ha tomado el mínimo de afectación.



DESCRIPCION TITULARIDAD	*COEFICIENTE TITULARIDAD
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	1,00

FACTOR MOVIMIENTO DE MASA

DESCRIPCION MOVIMIENTOS EN MASA	*COEFICIENTE MOVIMIENTOS EN MASA
BAJA A NULA SUSCEPTIBILIDAD	1,00
MEDIANA SUSCEPTIBILIDAD	0,85
MODERADA SUSCEPTIBILIDAD	0,75
ALTA SUSCEPTIBILIDAD	0,60
NO APLICA	1,00

Artículo 33 CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO RURAL.-

La valoración masiva del suelo de predios rurales es el resultado de:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la Agregacion-ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL

Artículo 34 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL.- La valoración de las edificaciones en el área rural, al igual que el urbano, se realiza a partir de las tipologías definidas en el Anexo 4, en función de la siguiente formula.

A partir del costo de reposición en función de las tipologías de las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.



El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VC = (A \times PU_Tipología \times Fuso \times (1-D) \times Fcons) + VA + IE$$

En donde:

[VC]	= Valor total de la edificación
[A]	= Área de la edificación a avaluar
[PU_tipolog]	= Precio unitario base de la edificación (tipología)
[Fuso]	= Factor por uso de la edificación
[Facab]	= Factor por acabados
[D]	= Factor por edad de la construcción
[Fcons]	= Factor por conservación de la edificación

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$

A continuación se detalla los costos por metro cuadrado de construcción según la tipología constructiva que se encuentran en el área rural del cantón Mera.

TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2		
TIPOLOGIAS		A
		1-2 PLANTAS
T1	MADERA	95
T2	BLOQUE / LADRILLO	100
T3	HORMIGÓN ARMADO	210
T4	GALPONES ABIERTOS	85
T5	GALPONES CERRADOS	95
T6	ENTECHADO SOBRE TERRAZA	40

ASIGNACION DE PESOS PARA EDIFICACIONES EN PROCESO DE CONSTRUCCION

Para las edificaciones se aplicará, para cada elemento constructivo terminado y consignado en la ficha catastral, la siguiente tabla de porcentajes de avance de inversión en relación al precio unitario de la tabla anterior:

INCIDENCIA RELATIVA DE COMPONENTES CONSTRUCTIVOS EN RELACION AL PRECIO POR M ² POR TIPOLOGIA						
CAMPO	COMPONENTES CONSTRUCTIVOS	MADERA	BLOQUE / LADRILLO	H. ARMADO	GALPONES ABIERTOS	GALPONES CERRADOS
1	COLUMNAS	35.00%	40.00%	40.00%	40.00%	35.00%
2	VIGAS / CADENAS	25.00%	15.00%	20.00%	35.00%	20.00%
3	PAREDES	25.00%	20.00%	15.00%	1.00%	20.00%
4	CUBIERTA	10.00%	15.00%	15.00%	12.00%	15.00%
5	PISOS	5.00%	10.00%	10.00%	12.00%	10.00%
	TOTAL %	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

FACTORES DE MODIFICACION POR USO DE LA EDIFICACION



A partir del precio unitario base de la tipología constructiva, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico acorde a la siguiente tabla:

FACTORES DE MODIFICACION POR EL USO DE LA EDIFICACION			
CODIGO	USO DESTINO ECONOMICO	FACTOR USO	DESCRIPCION
1	HABITACIONAL	1	Edificaciones para vivienda tipología compatible con edificaciones para actividades comerciales menores.
2	INDUSTRIAL	1.35	Usos agroindustriales talleres mecánicas. Poscosecha, Sala de Maquinas
3	OTROS SERVICIOS	1.10	Garages
4	EDUCACION	1.30	Edificaciones para enseñanza: Escuelas, Colegios, Universidades
5	SALUD	1.32	Clinicas, Centros de Salud, Hospitales
6	COMERCIO	1.25	Almacenes, Industria, Artesania
7	RECREACION Y DEPORTE	1.50	Escenarios deportivos
8	RELIGIOSO	1.40	Iglesias, Templos
9	HOTEL / HOSTAL / MOTEL	1.30	Hoteles, Moteles, Hostales
10	TURISMO	1.15	Empresa dedicada al turismo
11	BODEGAS	1.12	Bodegas, Almacenamiento
12	ADMINISTRACION	1.15	Oficinas dedicadas al Comercio y administracion Comercial
13	TALLERES	1.20	Talleres mecánicos
14	SIN USO	NO APLICA	

VIDA UTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

ESTIMACION DE VIDA UTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGIA			
T1	MADERA	35	10%
T2	BLOQUE / LADRILLO	60	10%
T3	HORMIGON ARMADO	60	10%
T4	GALPONES ABIERTOS	70	10%
T5	GALPONES CERRADOS	100	10%
T6	ENTECHADO SOBRE TERRAZA	50	10%

FACTOR DE DEPRECIACION POR EDAD DE LA CONSTRUCCION O EDIFICACION

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{V_u} \right) + \left(\frac{E}{V_u} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2015 – año de la construcción consignado en el campo 10. 19)

Vu = Vida útil según tipología

FACTOR DE DEPRECIACION POR ESTADO DE CONSERVACION

Se aplicará la siguiente tabla:



FACTORES ESTADO DE CONSERVACION	
ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR
BUENO	1.00
REGULAR	0.75
MALO	0.50
*Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los dos últimos años	

FACTOR POR ACABADOS

Se aplicará la siguiente tabla:

ACABADOS	
NO TIENE	1.00
TRADICIONAL	1.10
BASICO	1.15
ECONOMICO	1.20
BUENO	1.25
LUJO	1.30

Artículo 35 DETERMINACION DE LA BANDA IMPOSITIVA.- La base imponible, es el valor descrito en el artículo 504 en el ámbito urbano; y, en el artículo 517 del COOTAD para el rango de impuesto en zonas rurales, para lo que se describe un rango de tasa de impuesto que a continuación se detalla:

BANDA IMPOSITIVA PREDIOS URBANOS			
CATEGORIAS	RANGO		TARIFA BÁSICO POR MIL
	DESDE USD.	HASTA USD.	
I	366	36600	0,40
II	36600,01	120000	0,75
III	≥120000,01		1,10

TABLA GENERAL DE PREDIOS RURALES			
CATEGORIAS	RANGO		TARIFA BÁSICO POR MIL
	DESDE USD.	HASTA USD.	
I	<5445		0
II	5445,01	36600	0,25
III	36600,01	180000	0,35
IV	≥180000,01		0,40
Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2016 USD.5445,00) del trabajador en general. Art.520 a) COOTAD			



Artículo 36 EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 37 EXONERACIONES, DEDUCCIONES O EXENCIONES.- Para la aplicación de estas exoneraciones, deducciones y/o exenciones, los contribuyentes presentarán la copia a colores de la cédula de identidad en el caso de personas mayores adultas, conforme lo establece el Art. 14 de la Ley del Anciano.

Para la aplicación del Art 75 del Código Orgánico de Discapacidades, se deberá presentar la copia a colores del carnet o certificado del CONADIS que acredite su situación.

De igual manera se aplicará lo establecido en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las exenciones que al respecto menciona el Código Tributario en los artículos 31 y 35.

Artículo 38 DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DEL SISTEMA CATASTRAL.- La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará el mantenimiento y actualización de la información catastral de manera permanente. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral, el usuario, sea persona natural o jurídica, deberá presentar una solicitud a la jefatura mencionada, para los distintos trámites considerados entre ellos los siguientes:



- a) Proceso de Inclusión y re inclusión: se entenderá como proceso de inclusión cuando un predio ingrese al sistema catastral, y re inclusión cuando vuelva a ingresar al sistema, pues en algún momento constó pero por alguna razón dejó de estar inscrito.
- b) Proceso de Integración o Unificación.- éste se entenderá cuando 2 o más predios se unan y formen un solo cuerpo.
- c) Proceso de Fraccionamiento.- se aplicará cuando un predio, se divida de tal forma que se obtenga 2 o más predios independientes.
- d) Proceso de Transferencia de Dominio.- este trámite se realiza cuando el propietario de un bien inmueble o predio, tenga la intención de entregar el mismo a otra persona, sea esta natural o jurídica.
- e) Rectificación por error: todo error de forma es convalidable a través de una solicitud dirigida a la máxima autoridad, para los casos en que el contribuyente creyere que su predio está incorrectamente valorado y no se encuentra conforme con el avalúo, deberá presentar a la dirección financiera una solicitud pidiendo que se rectifique su avalúo, siempre y cuando no se encuentre con juicio de coactivas.
- f) Registro de propiedades sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.

Artículo 39 OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón Mera, está obligado a hacer conocer al GAD Municipal del cantón Mera, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de adquisición del bien, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Mera, para hacer constar en el catastro.

En el caso que un predio o edificación haya sido declarado en propiedad horizontal, lotización, urbanización, subdivisión y fraccionamiento, debidamente aprobado por el GAD Municipal del cantón Mera, estos deberán registrarse en el Registro de la Propiedad, y en la Jefatura de Avalúos y Catastros correspondiente.

Si se tratase de una transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos, y los pendientes se darán de baja, para emitir los nuevos títulos a nombre del comprador, a menos que se estipule lo contrario en el contrato, sin perjuicio de la solidaridad de pago, entre las partes.

Artículo 40 VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página web del GAD Municipal del cantón Mera, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Artículo 41 DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan derogadas LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN MERA, de fecha 29 de diciembre de 2015; y, demás Resoluciones que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

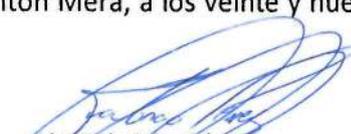
Disposición Transitoria Primera.- Una vez que se emita el nuevo catastro con la aplicación de la presente ordenanza, de existir diferencias de impuestos cancelados por los contribuyentes con la emisión provisional del 2016, se procederá a la devolución o compensación de acuerdo a lo que establece el Código Tributario.



Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Municipal del Cantón Mera, a los veinte y nueve días del mes de julio del año dos mil dieciséis.


Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA




Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesión ordinaria de fecha viernes veinte y dos de julio y sesión ordinaria de viernes veinte y nueve de julio de dos mil dieciséis, respectivamente.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 04 de agosto de 2016.

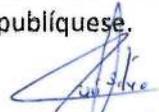
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de Suelo Urbano y Rural, los Valores Unitarios por m² de Construcción de Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones que Regirán para el Bienio 2016-2017, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-
Mera, 04 de agosto de 2016.

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


Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Gustavo Silva, Alcalde del cantón Mera, el cuatro de agosto de dos mil dieciséis.- CERTIFICO:


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL



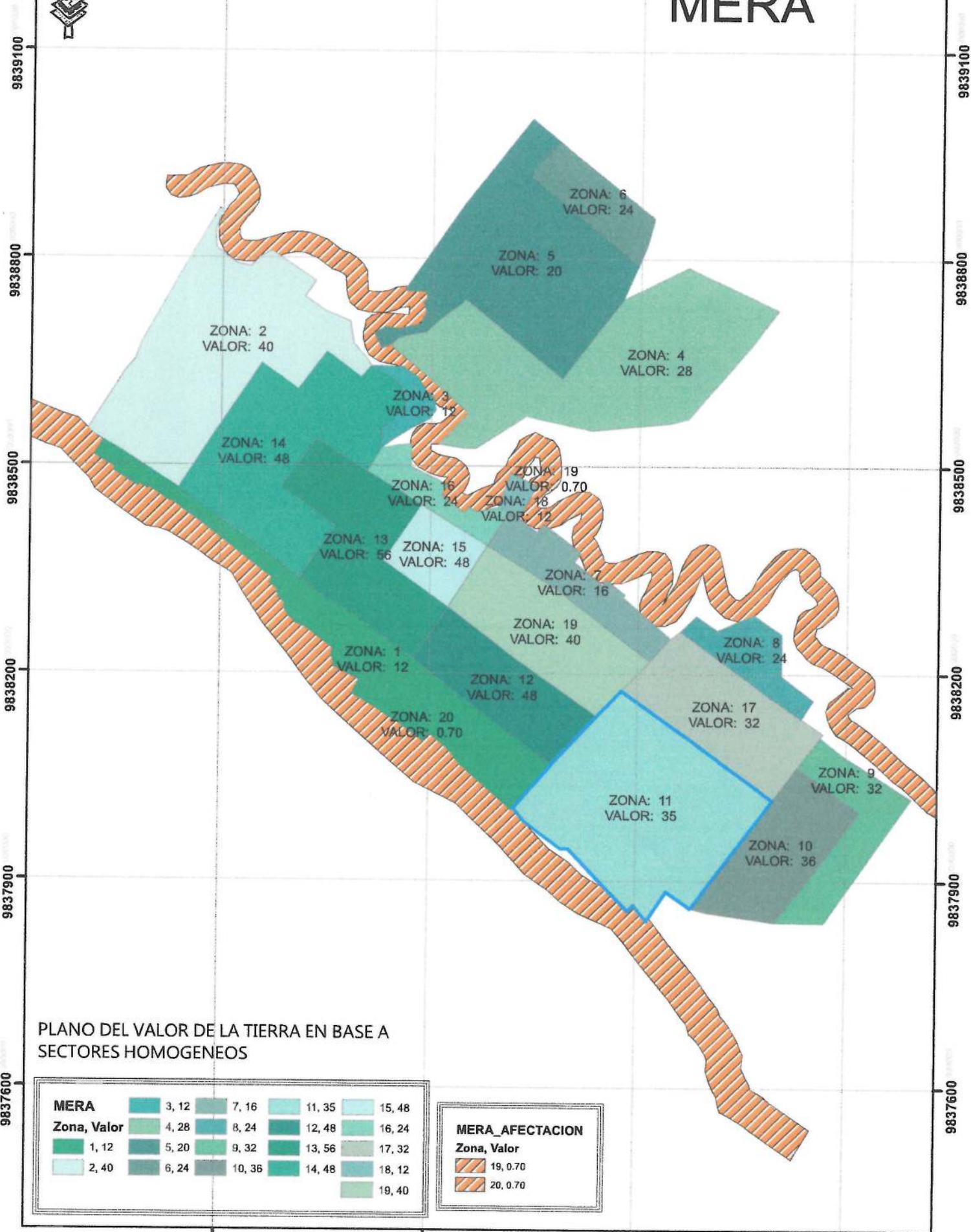
821000

821300

821600

821900

MERA



PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA EN BASE A SECTORES HOMOGENEOS

MERA				
3, 12	7, 16	11, 35	15, 48	
4, 28	8, 24	12, 48	16, 24	
1, 12	5, 20	9, 32	13, 56	17, 32
2, 40	6, 24	10, 36	14, 48	18, 12
			19, 40	

MERA_AFECTACION	
19, 0.70	
20, 0.70	

9837600

9837900

9838200

9838500

9838800

9839100

821000

821300

821600

821900

9837600

9837900

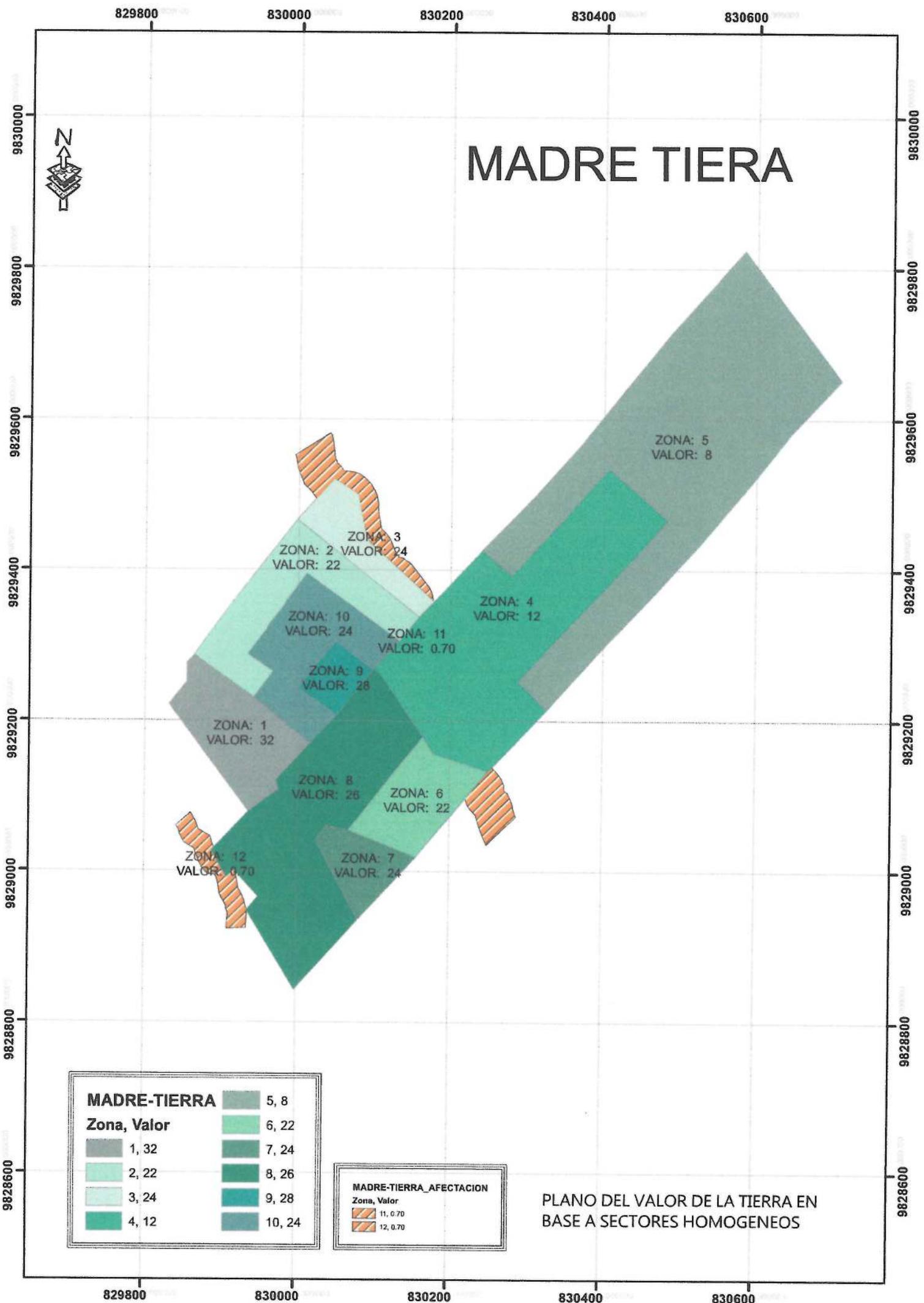
9838200

9838500

9838800

9839100

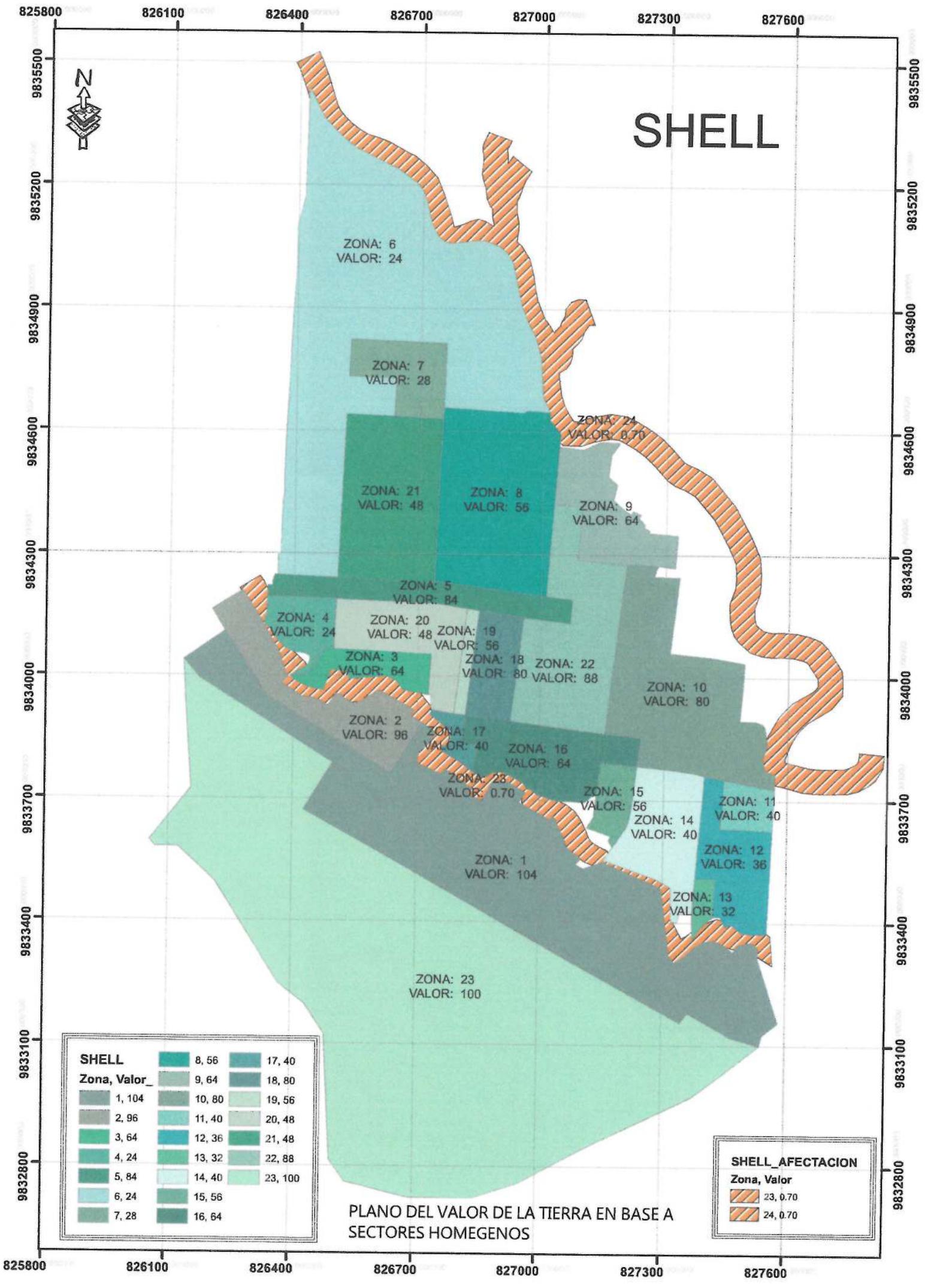
MADRE TIERA



MADRE-TIERRA	
Zona, Valor	
1, 32	5, 8
2, 22	6, 22
3, 24	7, 24
4, 12	8, 26
	9, 28
	10, 24

MADRE-TIERRA_AFECTACION	
Zona, Valor	
11, 0.70	
12, 0.70	

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA EN BASE A SECTORES HOMOGENEOS



SHELL

ZONA: 6
VALOR: 24

ZONA: 7
VALOR: 28

ZONA: 21
VALOR: 48

ZONA: 8
VALOR: 56

ZONA: 24
VALOR: 0,70

ZONA: 9
VALOR: 64

ZONA: 5
VALOR: 84

ZONA: 4
VALOR: 24

ZONA: 20
VALOR: 48

ZONA: 19
VALOR: 56

ZONA: 3
VALOR: 64

ZONA: 18
VALOR: 80

ZONA: 22
VALOR: 88

ZONA: 10
VALOR: 80

ZONA: 2
VALOR: 96

ZONA: 17
VALOR: 40

ZONA: 16
VALOR: 64

ZONA: 28
VALOR: 0,70

ZONA: 15
VALOR: 56

ZONA: 14
VALOR: 40

ZONA: 11
VALOR: 40

ZONA: 12
VALOR: 36

ZONA: 1
VALOR: 104

ZONA: 13
VALOR: 32

ZONA: 23
VALOR: 100

SHELL		
Zona	Valor	
1	104	
2	96	
3	64	
4	24	
5	84	
6	24	
7	28	
8	56	
9	64	
10	80	
11	40	
12	36	
13	32	
14	40	
15	56	
16	64	
17	40	
18	80	
19	56	
20	48	
21	48	
22	88	
23	100	
24	0,70	

SHELL_AFECTACION	
Zona	Valor
23	0,70
24	0,70

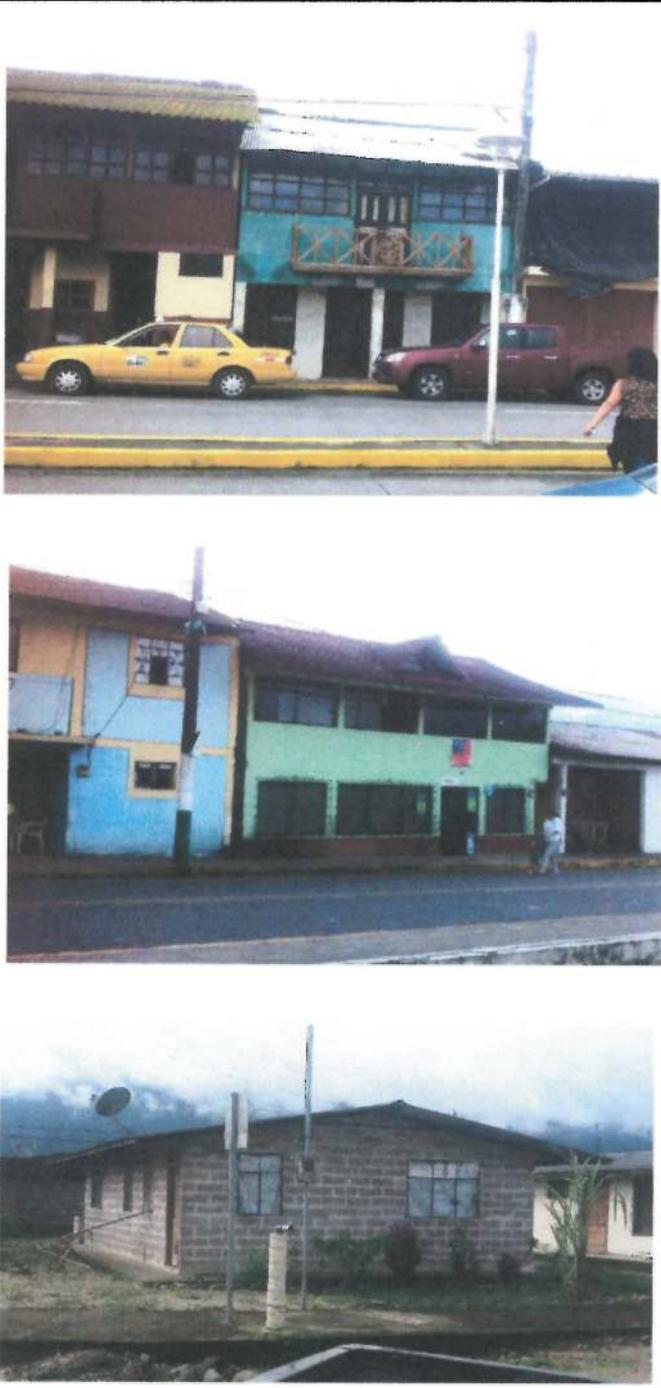
PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA EN BASE A SECTORES HOMOGENOS



***TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE
EDIFICACIONES DEL AMBITO
URBANO
(ANEXO 2)***



URBANO	
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES	
T1	MADERA
DESCRIPCION DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO PREDOMINANTE	EJEMPLOS GRAFICOS
<p>ESTRUCTURA: Generalmente de dos planta. Estructura de madera: pilares, soleras, riostras, entrepisos de madera. Se asientan sobre cimientos de piedra u hormigón ciclópeo. Contrapiso de hormigón simple, alisada, que sirve, a la vez, de piso.</p>	
<p>CUBIERTA: Cubierta con estructura de madera, eventualmente de perfiles metálicos. Entechado con planchas de zinc o tej.</p>	
<p>PAREDES: Paredes de Madera, enlucidas, pintadas.</p>	
<p>ACABADOS: Puertas de madera. Ventanas de madera, marco de madera. O cuentan solamente con protecciones de hierro. Pisos encementados, eventualmente con cerámica.</p>	
<p>INSTALACIONES: Cableado eléctrico sobrepuesto o empotrado.</p>	

URBANO	
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES	
T2	AUTOSOPORTANTE
DESCRIPCION DEL SISTEMA	EJEMPLOS GRAFICOS
<p>ESTRUCTURA: Generalmente de dos planta. Estructura de madera: pilares, soleras, riostras, entrepisos de madera. Se asientan sobre cimientos de piedra u hormigón ciclópeo. Contratpiso de hormigón simple, alisado, que sirve, a la vez, de piso.</p>	
<p>CUBIERTA: Cubierta con estructura de madera, eventualmente de perfiles metálicos. Entechado con planchas de zinc o plancha galvanizada.</p>	
<p>PAREDES: Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.</p>	
<p>ACABADOS: Puertas de madera o hierro. Ventanas de madera, marco de aluminio o hierro. O cuentan solamente con protecciones de hierro. Pisos encementados, eventualmente con cerámica.</p>	
<p>INSTALACIONES: Cableado eléctrico sobrepuesto o empotrado.</p>	

URBANO	
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES	
T3	MIXTAS
DESCRIPCION DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO PREDOMINANTE	EJEMPLOS GRAFICOS
<p>ESTRUCTURA: Generalmente de dos planta. Estructura de hormigon madera: pilares, soleras, riostras, entrepisos de madera. Se asientan sobre cimientos de piedra u hormigón ciclópeo. Contratpiso de hormigón simple, alisada, que sirve, a la vez, de piso.</p>	
<p>CUBIERTA: Cubierta con estructura de madera, eventualmente de perfiles metálicos. Entechado con planchas de zinc o plancha galvanizada o Teja.</p>	
<p>PAREDES: Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.</p>	
<p>ACABADOS: Puertas de madera o hierro. Ventanas de madera, marco de aluminio o hierro. O cuentan solamente con protecciones de hierro. Pisos encementados, eventualmente con cerámica.</p>	
<p>INSTALACIONES: Cableado eléctrico sobrepuesto o empotrado.</p>	

URBANO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T4

HORMIGON ARMADO LIVIANO

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

De una planta.
Cimentación de plintos aislados, cadenas o riostras de cimentación y columnas de H.Armado. Las columnas o pilares tienen secciones semejantes a 400 cm² o menores. Generalmente no tienen vigas armadas superiores, de amarre. Contrapiso de hormigón simple, alisado, que sirve, a la vez, de piso.



CUBIERTA:

Estructura de madera o de perfiles metálicos, asentada directamente sobre cabezas de columna y paredes. Entechado con planchas de zinc o plancha galvanizada.



PAREDES:

Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.

ACABADOS:

Puertas de madera o hierro.
Ventanas de madera, marco de aluminio o hierro. Protecciones de hierro.
Pisos encementados o con cerámica.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico empotrado.
Instalaciones sanitarias y baño.

URBANO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T5

HORMIGON ARMADO

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Cimentación de plintos aislados, cadenas de cimentación, columnas y vigas de H.Armado. Contrapiso de hormigón simple. Entrepisos de hormigón armado.



CUBIERTA:

Losas planas o inclinadas de H.Armado.



PAREDES:

Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.

ACABADOS:

Puertas de madera o hierro.
Ventanas de madera, marco de aluminio o hierro. Protecciones de hierro.
Pisos con cerámica.
Paredes enlucidas y pintadas.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico empotrado.
Instalaciones sanitarias y baños.

URBANO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T6

GALPONES ABIERTOS

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Cimentación de plintos aislados o losa de cimentación.

Cadenas de hormigón armado. Columnas de perfiles de acero o de hormigón armado.

Contrapiso de hormigón simple.



CUBIERTA:

Estructura de vigas y correas con perfiles de acero. Eventualmente las vigas formando cerchas con varilla de refuerzo. Entechado de placa galvalume.



PAREDES:

No tienen paredes. Eventualmente se levantan paredes linderantes.

Tienen malla perimetral frente a la calle

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.

Pisos encementados.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.

URBANO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T7

GALPONES CERRADOS

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Cimentación de plintos aislados o losa de cimentación.

Cadenas de hormigón armado. Columnas cerchadas con perfiles de acero o de hormigón armado.

Contrapiso de hormigón simple.



CUBIERTA:

Estructura de vigas cerchadas y correas con perfiles de acero.

Entechado de placa galvalume o asbestocemento.



PAREDES:

Paredes de bloque o ladrillo.

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.

Pisos encementados.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.

URBANO

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T8

ENTECHADOS SOBRE TERRAZAS

DESCRIPCION DEL SISTEMA

ESTRUCTURA:

Columnas con perfiles de acero o eventualmente de H. Armado, de sección menor a 150 cm², fijadas directamente a la losa de terraza. Vigas de perfil G.

CUBIERTA:

Estructura de correas con perfiles de acero.
Entechado de placa galvalume.

PAREDES:

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.

INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.

EJEMPLOS GRAFICOS

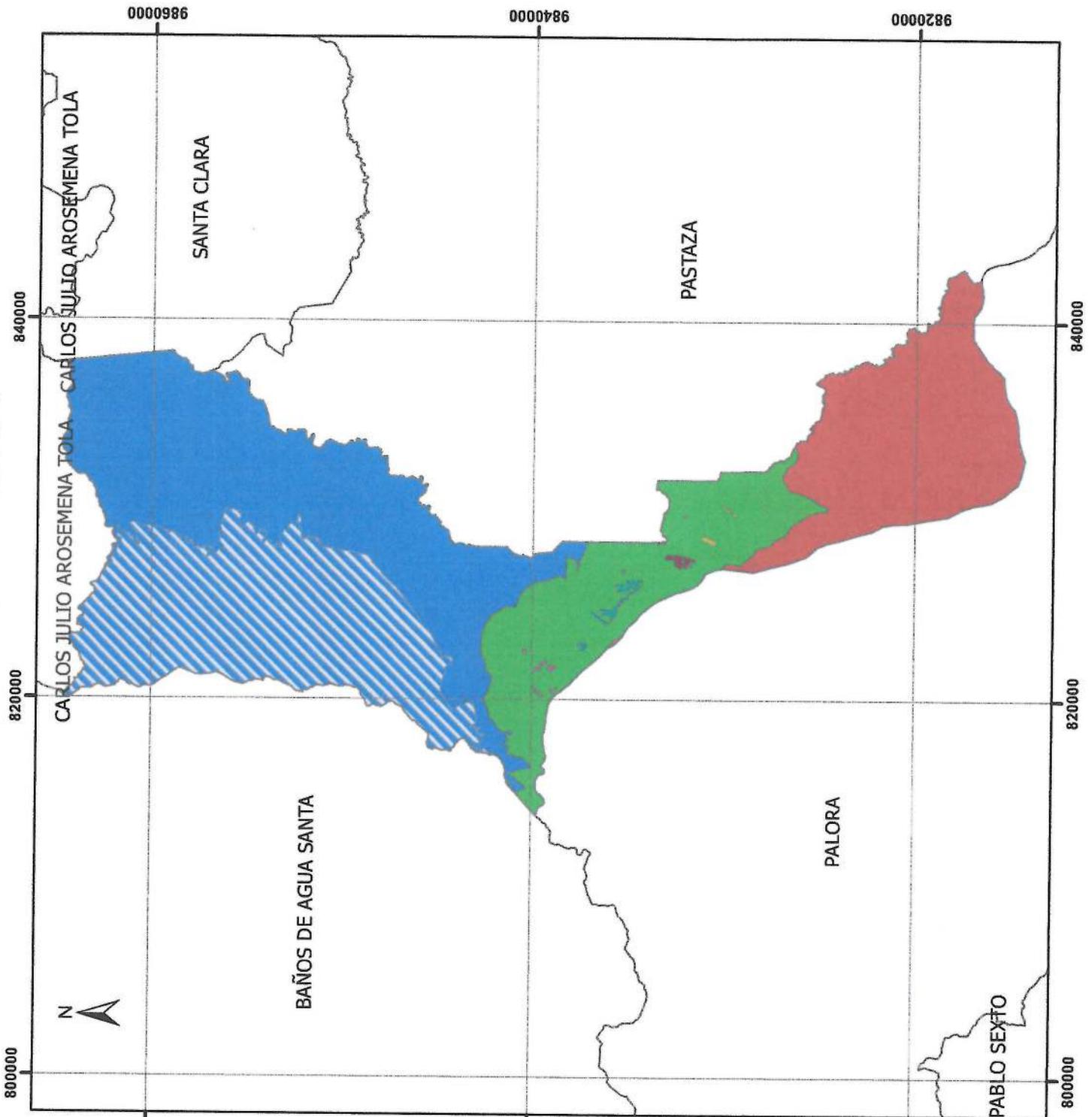




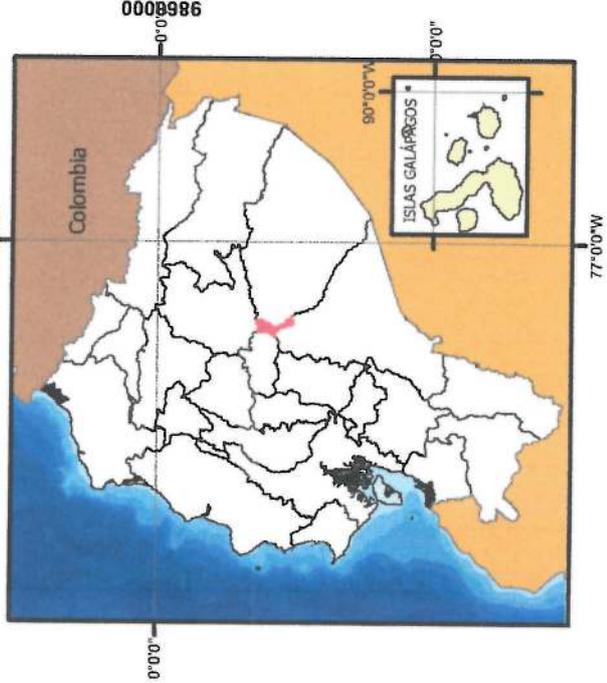
***PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA
RURAL EN BASE A SECTORES
HOMOGÉNEAS
(ANEXO 3)***



CANTÓN MERA



MAPA DE UBICACIÓN



LEYENDA

-  Área PANE
- Zona Agroecologica Homogenea**
-  1602ZH01
-  1602ZH02
-  1602ZH03
-  1602ZH04
-  1602ZH05
-  1602ZH06
-  1602ZH07





***TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE
EDIFICACIONES DEL AMBITO
RURAL
(ANEXO 4)***



RURAL

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T1

MADERA

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Generalmente de una o dos planta.
Estructura de madera: pilares, soleras, riostras, entrepisos de madera.
Se asientan sobre cimientos de piedra u hormigón ciclópeo.
Contrapiso de hormigón simple, alisada, que sirve, a la vez, de piso.



CUBIERTA:

Cubierta con estructura de madera, eventualmente de perfiles metálicos o madera. Entechado con planchas de zinc o teja.



PAREDES:

Paredes de madera.

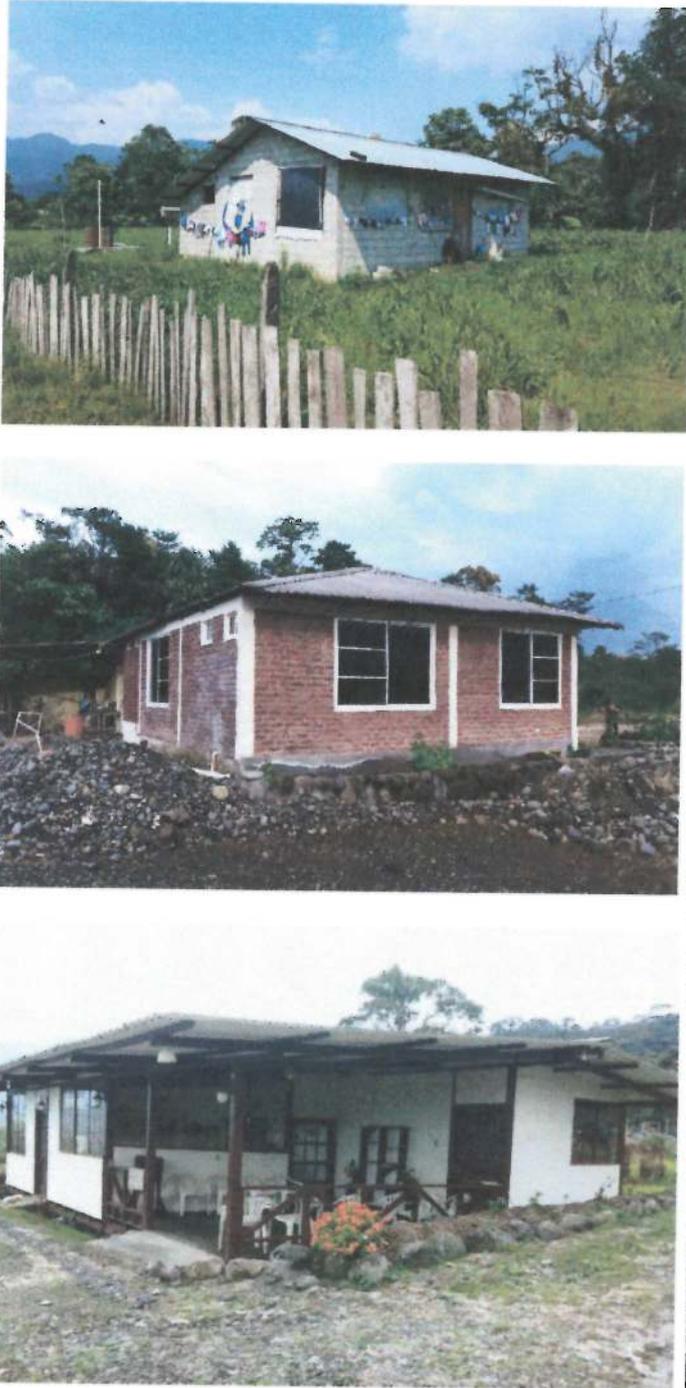
ACABADOS:

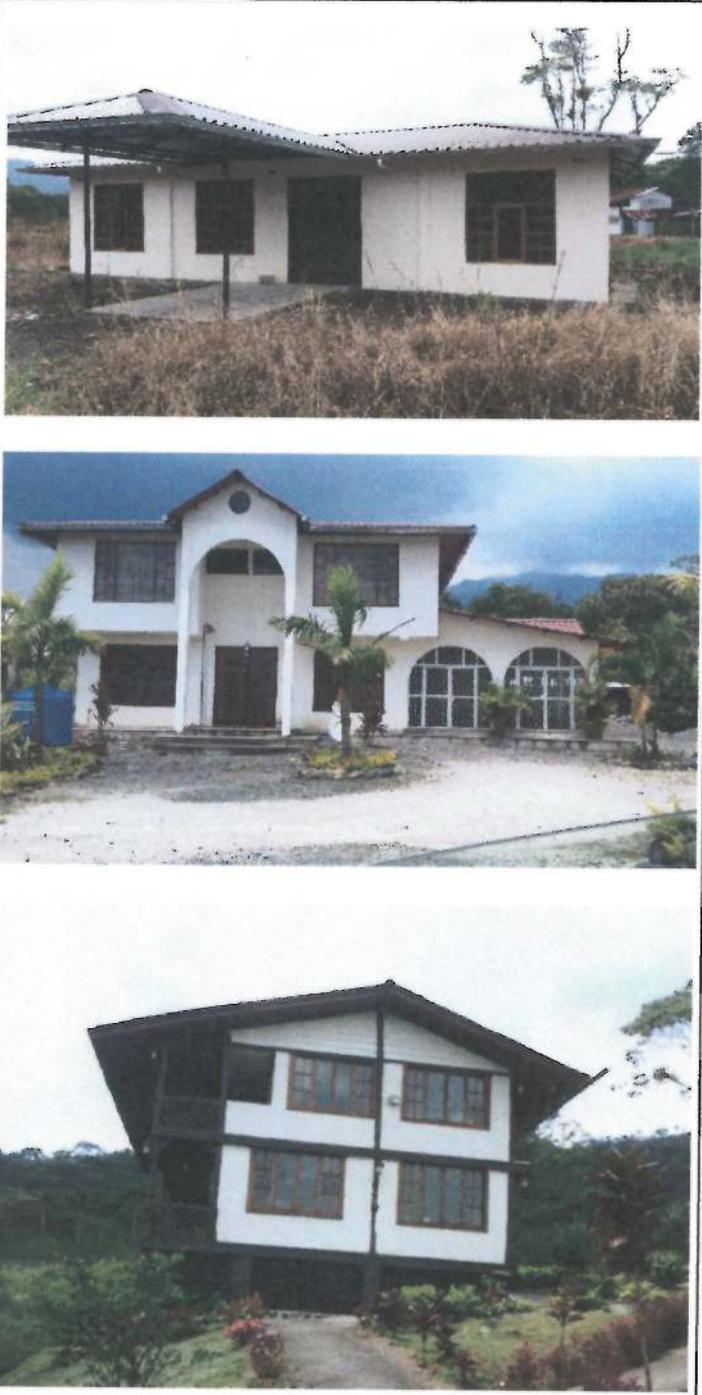
Puertas de madera o hierro.
Ventanas de madera, marco de madera.
Pisos encementados.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico sobrepuesto o empotrado.

RURAL	
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES	
T2	BLOQUE - LADRILLO
DESCRIPCION DEL SISTEMA	EJEMPLOS GRAFICOS
<p>ESTRUCTURA: Generalmente de una planta. Estructura de madera, hormigón, pilares, soleras, riostras, entrepisos de madera. Se asientan sobre cimientos de piedra u hormigón. Contratpiso de hormigón simple, alisada, que sirve, a la vez, de piso.</p>	
<p>CUBIERTA: Cubierta con estructura de madera, eventualmente de perfiles metálicos. Entechado con planchas de zinc o plancha galvanizada.</p>	
<p>PAREDES: Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.</p>	
<p>ACABADOS: Puertas de madera. Ventanas de madera, marco de madera, aluminio o hierro. Pisos encementados, eventualmente con cerámica.</p>	
<p>INSTALACIONES: Cableado eléctrico sobrepuesto o empotrado.</p>	

RURAL	
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES	
T3	HORMIGON ARMADO
DESCRIPCION DEL SISTEMA	EJEMPLOS GRAFICOS
<p>ESTRUCTURA: De una planta o dos plantas. Cimentación de plintos aislados, cadenas o riostras de cimentación y columnas de H.Armado. Las columnas o pilares. vigas armadas superiores, de amarre. Contrapiso de hormigón simple, alisada, que sirve, a la vez, de piso.</p>	
<p>CUBIERTA: Estructura de madera o de perfiles metálicos, asentada directamente sobre cabezas de columna y paredes. Entechado con planchas de zinc.</p>	
<p>PAREDES: Paredes de bloque o ladrillo, enlucidas, pintadas.</p>	
<p>ACABADOS: Puertas de madera o hierro. Ventanas de madera, marco de aluminio o hierro. Pisos encementados o con cerámica.</p>	
<p>INSTALACIONES: Cableado eléctrico empotrado. Instalaciones sanitarias y baño.</p>	

RURAL

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T4

GALPONES ABIERTOS

DESCRIPCION DEL SISTEMA

ESTRUCTURA:

Cimentación de plintos aislados o losa de cimentación.

Cadenas de hormigón armado. Columnas de perfiles de acero o de hormigón armado.

Contrapiso de hormigón simple.

CUBIERTA:

Estructura de vigas y correas con perfiles de acero. Eventualmente las vigas formando cerchas con varilla de refuerzo. Entechado de placa zinc y otros.

PAREDES: No tienen paredes.

Eventualmente se levantan paredes pequeñas de bloque.

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.

Pisos encementados.

INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.

EJEMPLOS GRAFICOS



RURAL

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T5

GALPONES CERRADOS

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Cimentación de plintos aislados o losa de cimentación.

Cadenas de hormigón armado. Columnas cerchadas con perfiles de acero o de hormigón armado.

Contrapiso de hormigón simple.



CUBIERTA:

Estructura de vigas cerchadas y correas con perfiles de acero.

Entechado de placa galvalume o asbestocemento.



PAREDES:

Paredes de bloque o ladrillo.

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.

Pisos encementados.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.

RURAL

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES

T6

ENTECHADOS SOBRE CONSTRUCCION

DESCRIPCION DEL SISTEMA

EJEMPLOS GRAFICOS

ESTRUCTURA:

Columnas con perfiles de acero o eventualmente de H. Armado, de sección menor a 150 cm², fijadas directamente a la losa de terraza. Vigas de perfil G.



CUBIERTA:

Estructura de correas con perfiles de acero.
Entechado de placa galvalume.



PAREDES:

ACABADOS:

Pintura en estructura metálica.



INSTALACIONES:

Cableado eléctrico exterior.