

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA

Considerandos:

Que el artículo 55 del COOTAD determina que Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que el artículo 139 del COOTAD 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que el artículo 57 del COOTAD 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. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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 los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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 la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, Progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos, en aplicación al Art. 492.

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.

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 le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

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 2014 -2015

Art. 1 FORMAR EL 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, el 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».

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, contienen; 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 ejecutados.

Art. 2. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Según el Código civil Art. 599.- 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.

La Constitución de la República Art. 321.- 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.

Del Código Civil según Art. 715.- 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.

Por lo que según la definición jurídica: 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 esos derechos reales ni tan siquiera la preexistencia de un derecho a poseer.

Art. 3. JURISDICCION TERRITORIAL.-

CODIFICACION CATASTRAL:

El COOTAD prescribe en el Art. 242.- El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos

numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR; tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) 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:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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. 4. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera.

Art.5. 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 yacentes y demás entidades aún 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.

Art. 6. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- 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.

Art. 7. - 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 las propiedades urbanas y rurales que se harán 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 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 8. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas 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 créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 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.

Art. 9. - 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.

Art. 10. - 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 costas.

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.

Art. 11. - NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12. - RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **Art.110 del Código Tributario y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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, mismo que deberá

pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 13. - 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 14. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 15. - 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.

Art. 16. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano 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 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. 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 electrónicos.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son 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 determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 18. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 19. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS - 2013 MERA**

Sec. Homog.	Cobertura	Agua Potable	Alcan.	Electric.	Red Vial	Aceras y Bordillos	Telef.	Rec. Basura	Promedio
S1	Cobertura	100	100	100	76,53	100	100	100	96,65
	Deficit	0	0	0	23,47	0	0	0	3,35
s2	Cobertura	76,57	67,54	84,4	41,6	69,86	42,43	84,86	66,75
	Deficit	23,43	32,46	15,6	58,4	30,14	57,57	15,14	33,25
s3	Cobertura	53,54	45,07	72,04	41,01	51	56,14	46,57	52,20
	Deficit	46,46	54,93	27,96	58,99	49	43,86	53,43	47,80
s4	Cobertura	31,68	16,64	39,36	27,52	16,26	24,4	30,66	26,65
	Deficit	68,32	83,36	60,64	72,48	88,56	75,6	69,34	74,04
Promedio	Cobertura	65,45	57,31	73,95	46,67	59,28	55,74	65,52	60,56
Promedio	Deficit	34,55	42,69	26,05	53,34	41,93	44,26	34,48	39,61

	Deficit	68,32	83,36	60,64	72,48	88,56	75,6	69,34	74,04
Promedio	Cobertura	65,45	57,31	73,95	46,67	59,28	55,74	65,52	60,56
Promedio	Deficit	34,55	42,69	26,05	53,34	41,93	44,26	34,48	39,61

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS - 2013 SHELL**

Sec. Homog.	Cobertura	Aguá Potable	Alcan.	Electric.	Red Vial	Aceras y Bordillos	Telef.	Rec. Basura	Promedio
S1	Cobertura	95.20	95.2	100	78.6	96.83	93.63	85.42	92.13
	Deficit	4.8	4.8	0	21.4	3.17	6.37	14.58	7.87
s2	Cobertura	86.72	91.73	91.73	48.96	94.67	74.27	60.09	78.31
	Deficit	13.28	8.27	8.27	51.04	5.33	25.73	39.91	21.69
s3	Cobertura	80.04	92	87.12	33.43	80.98	62.63	54.56	70.11
	Deficit	19.96	8	12.88	66.57	19.02	37.37	45.44	29.89
s4	Cobertura	68.25	66.91	71.75	27.45	53.12	40.94	40.84	52.75
	Deficit	31.75	33.09	28.25	72.55	46.85	59.06	59.16	47.25
S5	Cobertura	17.85	44.86	44.96	26.1	11.06	7	15.89	23.96
	Deficit	82.15	55.14	55.04	73.9	88.94	93	84.11	76.04
S6	Cobertura	6.26	3.1	1.03	20.73	0	1	1.33	4.78
	Deficit	93.74	96.9	98.97	79.27	100	99	98.67	95.22
Promedio	Cobertura	59.05	65.63	66.10	39.21	56.11	46.58	43.02	53.67
Promedio	Deficit	40.95	34.37	13.90	60.79	43.89	53.42	56.98	46.33

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MERA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS 2013 MADRE TIERRA**

Sec. Homog.	Cobertura	Agua Potable	Alcan.	Electric.	Red Vial	Aceras y Bordillos	Telef.	Rec. Basura	Promedio
S1	Cobertura	82.93	87.20	87.60	42.53	61.83	28.33	27.00	59.63
	Deficit	17.07	12.80	12.40	57.47	38.17	71.67	73.00	40.37
s2	Cobertura	59.68	62.24	60.16	25.04	29.90	7.20	12.00	36.50
	Deficit	40.32	37.76	39.84	74.96	70.80	92.80	88.00	63.50
Promedio	Cobertura	71.31	74.72	73.88	33.79	45.52	17.77	19.50	48.07
Promedio	Deficit	28.70	25.28	26.12	66.22	54.49	82.24	80.50	51.94

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MERA, CAB CANTONAL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	001	1
01	01	01	002	002	2
01	01	01	003	003	3
01	01	01	004	004	4,5
01	01	01	005	007	3
01	01	01	008	009	1
01	01	01	010		3
01	01	04	001	001	2
01	01	04	002	002	2,5
01	01	04	003		2
01	01	05	001	001	2
01	01	05	002	004	3
01	01	05	005	005	4
01	01	05	006		2,5
01	01	06	001		4
01	01	07	001	003	4
01	01	07	004	004	5,5
01	01	07	005	006	6
01	01	07	007		4
01	01	08	001		2
01	01	09	001	001	3,5
01	01	09	002		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001	002	2
01	01	11	003	003	3
01	01	11	004	005	4
01	01	11	006	006	4,5
01	01	11	007	007	3
01	01	11	008		2,7
01	01	12	001	002	6
01	01	12	003	014	6
01	01	13	001	003	6

01	01	13	004	004	6,5
01	01	13	005	005	6,5
01	01	13	006	006	8
01	01	13	007		6
01	01	14	001	008	2
01	01	14	009	009	4
01	01	14	010	014	5
01	01	14	015	015	5,5
01	01	14	016		4
01	01	16	001		6
01	01	17	001	001	4
01	01	17	002		6
01	01	18	001	001	3
01	01	18	002	002	4
01	01	18	003	003	6
01	01	18	004	004	5,5
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	2,5
01	01	19	002	003	3
01	01	19	004	004	4
01	01	19	005	005	3
01	01	19	006		3
01	01	20	001	003	2
01	01	20	004	004	2,5
01	01	20	005		3
01	01	27	001	004	3
01	01	28	001	001	4,6
01	01	28	002	002	4
01	01	28	003	007	7
01	01	28	008	008	6,5
01	01	28	009		5
01	01	29	001	001	5,5
01	01	29	002	002	6
01	01	29	003	003	7,5
01	01	29	004	005	7
01	01	29	006		6
01	01	30	001	002	6
01	01	30	003	012	8
01	01	30	013		7,5

01	01	31	001	001	6
01	01	31	002	002	5,5
01	01	31	003	005	7
01	01	31	006	006	8,5
01	01	31	007	020	8
01	01	32	001	001	5,5
01	01	32	002	005	5
01	01	32	006	006	4
01	01	32	007	008	5
01	01	32	009	011	6
01	01	32	012	012	7,5
01	01	32	013	013	7
01	01	32	014	014	7,5
01	01	32	015		7
01	01	33	001	001	4
01	01	33	002	012	3
01	01	33	013	013	4,5
01	01	33	014	014	5
01	01	33	015	015	5,5
01	01	33	016	016	5
01	01	33	017	017	4
01	01	33	018	022	5
01	01	33	023	024	4
01	01	33	025	027	5
01	01	33	028	028	5,3
01	01	33	029		5
01	01	34	001	001	3,3
01	01	34	002	006	4
01	01	34	007	007	3,5
01	01	34	008	008	5
01	01	34	009	014	6
01	01	34	015		4,5
01	01	35	001	001	3,5
01	01	35	002	005	3
01	01	35	006	007	4
01	01	35	008		5
01	01	38	001	001	3
01	01	38	002	015	2
01	01	38	016	020	3

01	01	41	001	001	3
01	01	41	002	009	2
01	01	41	010		3
01	01	42	001	001	5
01	01	42	002	003	4
01	01	42	004	005	3
01	01	42	006	007	4
01	01	42	008	009	5
01	01	43	001	001	4,5
01	01	43	002	008	6
01	01	43	009	010	5
01	01	43	011	017	6
01	01	43	018	018	5,5
01	01	43	019		5
01	01	44	001	001	5,3
01	01	44	002	013	5
01	01	44	014	014	5,5
01	01	44	015	017	6
01	01	44	018	030	7
01	01	45	001	001	5
01	01	45	002	005	6
01	01	45	006		5
01	01	46	001	001	5
01	01	46	002	002	4
01	01	46	003	004	3
01	01	46	005	005	4
01	01	46	006		4,5
01	01	47	001	001	3
01	01	47	002	007	2
01	01	47	008		3
01	01	50	001		3
01	01	51	001		4,5
01	01	52	001	001	6
01	01	52	002		5
01	01	53	001	001	7
01	01	53	002	002	4,5
01	01	53	003	003	6
01	01	53	004	004	5
01	01	53	005	011	6

01	01	53	012	014	8
01	01	54	001	001	7,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	011	6
01	01	54	012		6,5
01	01	55	001	004	8
01	01	55	005	005	7,5
01	01	55	006	007	8
01	01	55	008	008	6,5
01	01	55	009		8
01	01	56	001		7,5
01	01	57	001	004	7
01	01	57	005	005	7,5
01	01	57	006	009	8
01	01	57	010	010	6,5
01	01	57	011	014	6
01	01	57	015	019	6,6
01	01	58	001	001	6,5
01	01	58	002	003	7
01	01	58	004	004	8
01	01	58	005	005	6,7
01	01	58	006		6
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	002	6
01	01	59	003	003	6,5
01	01	59	004	005	8
01	01	59	006	010	6
01	01	59	011		5,3
01	01	60	001		2
01	01	63	001	001	5,3
01	01	63	002		6
01	01	66	001	008	6
01	01	66	009	009	6,5
01	01	66	010		7
01	01	67	001	001	6,5
01	01	67	002	013	7
01	01	68	001		7
01	01	69	001	001	6,5
01	01	69	002	004	7

01	01	69	005	013	6
01	01	70	001	005	6
01	01	70	006	008	5
01	01	71	001	001	5
01	01	71	002	002	4
01	01	71	003		3
01	01	75	001		2

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR, M² DE TERRENO CATASTRO 2013 AREA URBANA
DE LA PARROQUIA MERA**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MEA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: SHELL					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001	012	2
01	01	10	001		2
01	01	11	001	012	2
01	01	12	001	014	12
01	01	13	001	011	12
01	01	14	001	015	12
01	01	15	001	010	3
01	01	24	001		2
01	01	25	001		2
01	01	27	001		2
01	01	28	001		2
01	01	29	001	004	2
01	01	31	001		2

0255

-23-

01	01	32	001		2
01	01	33	001		2
01	01	36	001		2
01	01	37	001		2
01	01	38	001	014	2
01	01	39	001		2
01	01	40	001		2
01	01	41	001	001	5
01	01	42	001	001	5
01	01	43	001	014	5
01	01	44	001	003	4
01	01	44	004	005	7
01	01	44	006	006	8,6
01	01	44	007	009	9
01	01	44	010	010	8
01	01	44	011		6
01	01	45	001	001	4,5
01	01	45	002	004	4
01	01	45	005	005	4
01	01	45	006	007	6
01	01	45	008	008	8
01	01	45	009	012	7
01	01	45	013		6
01	01	46	001	003	3
01	01	46	004	004	4
01	01	46	005		3,5
01	01	47	001	002	3,5
01	01	47	003	004	5
01	01	47	005	005	5,3
01	01	47	006	006	6
01	01	47	007	010	7
01	01	47	011	011	4,5
01	01	47	012		4
01	01	48	001	001	3,5
01	01	48	002	003	4
01	01	48	004		4,5
01	01	49	001		2
01	01	50	001		2
01	01	51	001		2

01	01	52	001		2
01	01	53	001	001	4,5
01	01	53	002	003	5
01	01	53	004		4,5
01	01	54	001	001	4,5
01	01	54	002	005	7
01	01	54	006	007	8
01	01	54	008	009	7,5
01	01	54	010	011	7
01	01	54	012	012	4,5
01	01	54	013		5
01	01	55	001	004	7
01	01	55	005	005	8
01	01	55	006	007	10
01	01	55	008	008	9,3
01	01	55	009	011	8
01	01	55	012	012	7,5
01	01	55	013		8
01	01	56	001		10
01	01	58	001	001	7
01	01	58	002	004	8
01	01	58	005	005	9,3
01	01	58	006	008	10
01	01	58	009	010	10
01	01	58	011	014	10
01	01	59	001	001	4,5
01	01	59	002	004	7
01	01	59	005	005	7,5
01	01	59	006	008	7
01	01	59	009	012	6
01	01	59	013		4
01	01	60	001	001	4,5
01	01	60	002	004	4
01	01	61	001		2
01	01	63	001		2
01	01	64	001		2
01	01	65	001		2
01	01	66	001		4
01	01	67	001	001	7

01	01	67	002	003	8
01	01	67	004	005	10
01	01	67	006	006	11,8
01	01	67	007	009	10
01	01	67	010	010	8,5
01	01	67	011		7
01	01	68	001	001	10
01	01	68	002	007	12
01	01	68	008	008	12,8
01	01	68	009	011	12
01	01	68	012	012	11,8
01	01	68	013	014	10
01	01	69	001	001	11,8
01	01	69	002	004	13,5
01	01	69	005	005	12,8
01	01	69	006	007	13,5
01	01	69	008	008	14,3
01	01	69	009	011	15
01	01	69	012	012	12,5
01	01	69	013		13,5
01	01	70	001	001	8,5
01	01	70	002	004	10
01	01	70	005	005	11,8
01	01	70	006	007	13,5
01	01	70	008	008	12,5
01	01	70	009	011	10
01	01	70	012	012	9
01	01	70	013		10
01	01	71	001	001	4,5
01	01	71	002	004	7
01	01	71	005	005	8,5
01	01	71	006	007	10
01	01	71	008	008	9
01	01	71	009	011	8
01	01	71	012		5
01	01	72	001	001	4,5
01	01	72	002	002	5
01	01	72	003	004	5
01	01	73	001	002	4

01	01	73	003	005	5
01	01	73	006		2
01	01	74	001	001	5
01	01	74	002	004	8
01	01	74	005	005	9
01	01	74	006	008	8
01	01	74	009	009	8,5
01	01	74	010	010	5,3
01	01	74	011		5
01	01	75	001	001	9
01	01	75	002	004	10
01	01	75	005	005	12,5
01	01	75	006	007	11,5
01	01	75	008	008	11,8
01	01	75	009	011	10
01	01	75	012	012	8,5
01	01	75	013		8
01	01	76	001	001	12,5
01	01	76	002	004	15
01	01	76	005	005	14,2
01	01	76	006	007	15
01	01	76	008	008	14,2
01	01	76	009	010	13,5
01	01	76	011	011	11,8
01	01	76	012		11,5
01	01	77	001	001	11,8
01	01	77	002	004	13,5
01	01	77	005	005	14,2
01	01	77	006	007	13,5
01	01	77	008	008	10,3
01	01	77	009	011	9
01	01	77	012	012	10
01	01	77	013		12
01	01	78	001	001	8,5
01	01	78	002	004	10
01	01	78	005	005	11,8
01	01	78	006	007	12
01	01	78	008		9
01	01	79	001	001	5,3

01	01	79	002	004	7
01	01	79	005	005	8
01	01	79	006	006	9
01	01	79	007	007	8
01	01	79	008		5
01	01	80	001	007	4
01	01	81	001	026	10,3
01	01	82	001	004	13
01	01	82	005	027	5
01	02	01	001	002	2
01	02	02	001	003	2
01	02	03	001	003	2
01	02	04	001	001	7
01	02	04	002	007	8
01	02	04	008		7
01	02	05	001	001	4
01	02	05	002	002	7
01	02	05	003	003	10,5
01	02	05	004	004	11
01	02	05	005	009	9
01	02	05	010	014	6
01	02	05	015		5
01	02	06	001	001	2,7
01	02	06	002	002	3
01	02	06	003	003	4
01	02	06	004	008	5
01	02	06	009	009	5,3
01	02	06	010	010	5
01	02	06	011	016	3
01	02	07	001	002	2
01	02	07	003	009	3
01	02	07	010	017	2
01	02	08	001		8
01	02	09	001	004	6
01	02	09	005	005	8
01	02	09	006	006	9
01	02	09	007	007	8,7
01	02	09	008	010	7
01	02	11	001	001	7,3

01	02	11	002	005	8
01	02	11	006		7,3
01	02	12	001	001	7,3
01	02	12	002	005	8
01	02	12	006	006	7,3
01	02	12	007		7
01	02	13	001	001	9,5
01	02	13	002	002	8
01	02	13	003	004	9
01	02	13	005	005	10
01	02	13	006		12
01	02	14	001	001	10,6
01	02	14	002	003	10
01	02	14	004	004	9,5
01	02	14	005	008	12
01	02	14	009	009	12,8
01	02	14	010		12
01	02	15	001	001	12,8
01	02	15	002	005	12
01	02	15	006	006	12,8
01	02	15	007	013	14,3
01	02	16	001	002	12
01	02	16	003	003	10
01	02	16	004	005	9
01	02	16	006	006	11
01	02	16	007	007	13,5
01	02	16	008	008	12,8
01	02	16	009		12
01	02	18	001	001	7,3
01	02	18	002	004	8
01	02	18	005	005	9,75
01	02	18	006	006	7,3
01	02	18	007		7
01	02	19	001	001	7,3
01	02	19	002	002	9,75
01	02	19	003	004	11,5
01	02	19	005	005	12,5
01	02	19	006	006	8,6
01	02	19	007		7

01	02	20	001	001	8,66
01	02	20	002	002	12,5
01	02	20	003	004	13,5
01	02	20	005	005	13,3
01	02	20	006		9
01	02	21	001		14,8
01	02	22	001	001	12,8
01	02	22	002	006	13,5
01	02	22	007	007	10,5
01	02	22	008	008	13,3
01	02	22	009	013	17,5
01	02	22	014	016	15
01	02	22	017		13,5
01	02	23	001	001	12,8
01	02	23	002	002	15
01	02	23	003		14
01	02	24	001	001	14,3
01	02	24	002	002	13,5
01	02	24	003	003	12,8
01	02	24	004	005	13,5
01	02	24	006	006	14,3
01	02	24	007		15
01	02	25	001	001	14,3
01	02	25	002	012	13,5
01	02	26	001		12
01	02	27	001		17,5
01	02	28	001		20
01	02	29	001		20
01	02	30	001	001	17,5
01	02	30	002	004	17,5
01	02	30	005	005	18,8
01	02	30	006	007	20
01	02	30	008	008	18,8
01	02	30	009	010	17,5
01	02	30	011	011	12,3
01	02	30	012		10
01	02	31	001	001	13,5
01	02	31	002	003	14
01	02	31	004		11,4

01	02	32	001	001	10
01	02	32	002	003	6
01	02	34	001	001	14,3
01	02	34	002	003	11,5
01	02	34	004		9
01	02	35	001	001	12,3
01	02	35	002	004	17,5
01	02	35	005	005	18,8
01	02	35	006	008	17,5
01	02	35	009	010	15
01	02	35	011	011	10
01	02	35	012		10,5
01	02	36	001	001	18,8
01	02	36	002	014	20
01	02	36	015		17,5
01	02	37	001	001	17,5
01	02	37	002	008	20
01	02	37	009	009	15,8
01	02	37	010	013	14
01	02	37	014	018	14,3
01	02	37	019		17,5
01	02	38	001	001	10
01	02	38	002	004	15
01	02	38	005	007	17,5
01	02	38	008	008	14,3
01	02	38	009	018	11,5
01	02	39	001	001	6
01	02	39	002	002	8,25
01	02	39	003		9,5
01	02	40	001	001	20
01	02	40	002	002	13
01	02	40	003	042	20
01	02	42	001	001	11,5
01	02	42	002	004	11,5
01	02	42	005	011	14,3
01	02	42	012	012	15,8
01	02	42	013		11,5
01	03	01	001	053	15,5
01	03	01	072	085	10

01	03	03	001	010	4
01	03	07	001	001	9,75
01	03	07	002	006	11,5
01	03	07	007	007	12,6
01	03	07	008	010	15
01	03	07	011	011	12,5
01	03	07	012		11,5
01	03	08	001	001	12,5
01	03	08	002	004	15
01	03	08	005	005	12,6
01	03	08	006	007	11,5
01	03	08	008	008	12,6
01	03	08	009	011	15
01	03	08	012	012	15,5
01	03	08	013		13,5
01	03	14	001	001	15,5
01	03	14	002	003	15
01	03	14	004	004	12,6
01	03	14	005	005	15
01	03	14	006	006	12,6
01	03	14	007	007	14,3
01	03	14	008		17,5
01	03	15	001	001	18,8
01	03	15	002	005	17,5
01	03	15	006	006	14,3
01	03	15	007	008	14
01	03	15	009	009	16
01	03	15	010		20
01	03	21	001	001	20
01	03	21	002	002	16
01	03	21	003		20
01	03	22	001	004	20
01	03	22	005	005	16
01	03	22	006	007	14
01	03	22	008	008	16
01	03	22	009		20
01	03	28	001	001	14
01	03	28	002	002	8
01	03	28	003	003	6,5

01	03	28	004	004	7
01	03	28	005	005	13,6
01	03	28	006		14
01	03	29	001	005	20
01	03	29	006	008	14
01	03	29	009	009	12,3
01	03	29	010	013	17,5
01	03	29	014	014	15,8
01	03	29	015		20
01	03	30	001	001	15,8
01	03	30	002	006	17,5
01	03	30	007	007	12,3
01	03	30	008	009	10,5
01	03	30	010	014	11,5
01	03	31	001	001	12,3
01	03	31	002	004	5
01	03	31	005		10,5
01	03	32	001	001	6,5
01	03	32	002	002	6
01	03	32	003	003	5,3
01	03	32	004	017	4
01	03	32	018	023	3
01	03	32	024	025	5
01	03	32	026	039	4
01	03	33	001	001	5
01	03	33	002	002	4,6
01	03	33	003	016	20
01	03	33	017	017	3,3
01	03	33	018		4
01	03	34	001	001	4,6
01	03	34	002	006	2
01	03	34	007	007	2,6
01	03	34	008		3
01	03	35	001	001	2,6
01	03	35	002	002	2
01	03	35	003	003	2,5
01	03	35	004		3
01	03	36	001	001	2,5
01	03	36	002	040	2

01	03	37	001	001	3,3
01	03	37	002	002	2,5
01	03	37	003	005	2
01	03	37	006		3
01	03	38	001	013	3
01	03	39	001	006	3
01	03	47	001		6
01	03	48	001	001	10,5
01	03	48	002	009	6
01	03	48	010	010	8,3
01	03	48	011		10,5
01	03	49	001	002	13,6
01	03	49	003	003	8,3
01	03	49	004	009	9,5
01	03	49	010		13
01	03	50	001		20
01	03	51	001	024	20
01	03	53	001	001	12
01	03	53	002	018	6
01	03	53	019		10,2

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO					
MUNICIPAL DEL CANTON MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
Precio Terreno Urbano: MADRE TIERRA					
Zona	Sector	Manzana	P. Desde	P. Hasta	Valor
01	01	01	001		3
01	01	02	001		3
01	01	03	001	011	3
01	01	03	012		4
01	01	04	001	007	3

01	01	04	008	010	4
01	01	04	011		3
01	01	05	001	006	3
01	01	05	007		2
v01	01	06	001		3,5
01	01	07	001		3,5
01	01	08	001	001	3,3
01	01	08	002	004	3
01	01	08	005	007	2
01	01	08	008		3
01	01	09	001	001	3
01	01	09	002	006	2
01	01	09	007		3
01	01	10	001		4
01	01	11	001		4
01	01	12	001	002	2
01	01	12	003	004	3
01	01	12	005		2
01	01	13	001	003	2
01	01	13	004		3
01	01	14	001		4
01	01	15	001		4
01	01	16	001	001	3
01	01	16	002	004	2
01	01	16	005	007	3
01	01	16	008		3,3
01	01	17	001	002	4
01	01	17	003	007	3
01	01	17	008		4
01	01	18	001	004	3
01	01	18	005		4
01	01	19	001	001	3,3
01	01	19	002		3,6
01	01	20	001	001	3
01	01	20	002		3,3
01	01	21	001	007	3
01	01	21	008		2
01	01	22	001	004	3
01	01	22	005		2

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO.	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e

indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o **deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno** así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0153
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Hierro	1,1868	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Madera Común	0,4912	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3284	Canalización Combinado	0,1584
Caña	0,2044	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	4,0192	Baños	
Bloque	0,4329	Marmeton (Terrazo)	2,0096	No tiene	0
Ladrillo	0,4329	Marmólina	1,3375	Letrina	0,0456
Piedra	0,4788	Baldosa Cemento	0,4588	Baño Común	0,0958
Adobe	0,3029	Baldosa Cerámica	0,677	Medio Baño	0,1124
Tapial	0,3029	Parquet	0,8458	Un Baño	0,1537
		Vinyl	0,4502	Dos Baños	0,3073
Vigas y Cadenas		Duela	0,542	Tres Baños	0,461
No tiene	0	Tablon/ Gress	0,8458	Cuatro Baños	0,6064
Hormigón Armado	0,7176	Tabla	0,298	+ de 4 Baños	0,7519
Hierro	0,3991	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,2763	Cemento Alisado	0,3284	Eléctricas	
Caña	0,1072			No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,1039
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,3889
Entre Pisos		Madera Común	1,3457	Empotradas	0,4085
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,3333	Madera Fina	3,4257		
Hierro	0,2266	Arena-Cemento (Enlucido)	0,3906		
Madera Común	0,1466	Tierra	0,2208		
Caña	0,1217	Marmol	2,995		

Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115	
-------------	-------	----------	-------	--

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
Madera y Ladrillo	0,205	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,14	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,591	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	1,224		

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA			
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas			
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO			
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Paredes		Grafiado	1,224
No tiene	0	Champiado	1,224
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,7537
Madera Común	0,959		
Caña	0,3316	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,2489	No tiene	0
Bloque	0,7482	Madera Fina	0,6309
Ladrillo	0,6717	Madera Común	0,7679
Piedra	0,6377	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1813
Adobe	0,4719	Tierra	0,143

Tapial	0,4719	Marmol	1,1095
Bahareque	0,2659	Marmetón	1,1095
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1095
		Baldosa Cemento	0,2227
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406
No Tiene	0	Grafiado	0,4863
Hormigón Armado	0,4051	Champiado	0,2086
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,319
Hormigón Simple	0,0643	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Hierro	0,1885	Cemento Alisado	0,1813
Madera Gomún	0,0314		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fiña	0,089	No tiene	0
Ladrillo	0,0168	Madera Común	0,0222
Piedra	0,0458	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0565
Cubierta		Arena-Cemento	0,0065
No Tiene	0	Tierra	0,0037
Hormigón Armado (Losa)	1,5925	Marmol	0,0393
Hierro (Vigas Metálicas)	1,0829	Marmetón	0,0393
Estereoestructura	11,0493	Marmolina	0,0393
Madera Común	0,509	Baldosa Cemento	0,0114
Caña	0,1987	Baldosa Cerámica	0,0393
Madera Fina	0,9555	Grafiado	0,0393
		Champiado	0,393
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0454

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA	
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas	
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO	
Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0,4057
Caña	0,161
Madera Fina	2,2928
Arena-Cemento	0,2614

Tierra	0,1478
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3709
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	1,0768
Estuco	0,6086
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,2873
Baldosa Cemento	0,509
Baldosa Cerámica	0,751
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,6657
Teja Común	0,7313
Teja Vidriada	1,1466
Zinc	0,3905
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1981
Cady	0,117
Tejuelo	0,3784
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0,7848
Caña	0,015
Madera Fina	1,4233
Aluminio	1,5259
Enrollable	0,7244
Hierro-Madera	1,3966
Madera Malla	0,0033
Tol Hierro	1,3966

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MERA	
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas	
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO	
Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,4091
Madera Común	0,1893
Madera Fina	0,3248
Aluminio	0,5806
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,0163
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0,1699
Madera Común	0,3296
Caña	0
Madera Fina	0,715
Aluminio	0,3852
Enrollable	0,5252
Madera Malla	0,021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0,4424
Madera Fina	0,8095
Aluminio	0,7225
Tol Hierro	1,2992

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de

valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

G A D. MUNICIPAL DEL CANTON MERA							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26

55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 20. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 21. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **1.25 o/oo (UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 22. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra

incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 23. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 24. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 25. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 26. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDÓMINIO.-

Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 27. - ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 28. - 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, aún 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 COOTAD.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 29. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 30. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 31. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 32. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MERA
SECTORES HOMOGENEOS AREA RURAL
DEL CANTON MERA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores

homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO 0	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	28.964,5 0	28.662,4 5	25.119,9 0	19.323,0 0	14.814,3 0	11.593,8 0	10.627,6 5	5.796,9 0
SH 5.2	1.277,31	1.263,12	1.107,00	837,35	738,00	510,92	468,35	255,46
SH 6.3	958,83	946,17	830,97	628,56	564,64	447,45	351,57	191,77
SH 7.4	750,00	658,33	566,67	475,00	383,33	291,67	200,00	108,33

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98

- .-REGULAR
- .-IRREGULAR
- .-MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

- CAPITAL PROVINCIAL
- CABECERA CANTONAL
- CABECERA PARROQUIAL
- ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

- 0.0001 a 0.0500
- 0.0501 a 0.1000
- 0.1001 a 0.1500
- 0.1501 a 0.2000
- 0.2001 a 0.2500
- 0.2501 a 0.5000
- 0.5001 a 1.0000
- 1.0001 a 5.0000
- 5.0001 a 10.0000
- 10.0001 a 20.0000
- 20.0001 a 50.0000
- 50.0001 a 100.0000
- 100.0001 a 500.0000
- + de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

- PLANA
- PENDIENTE LEVE
- PENDIENTE MEDIA
- PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

- PERMANENTE
- PARCIAL
- OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

- PRIMER ORDEN
- SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2.- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 33. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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.

Art. 35. - 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.

Art. 36.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la ciudad de Mera, parroquia Mera, en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, a los veintiún días del mes de noviembre de 2013.


Msc. Mirian Jurado Tamayo
ALCALDESA DE MERA


Dr. Pablo López Freire
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE DISCUSION:

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 sesiones ordinarias de fechas viernes 04 de octubre y jueves 21 de noviembre de 2013, respectivamente.


Dr. Pablo López Freire
SECRETARIO GENERAL

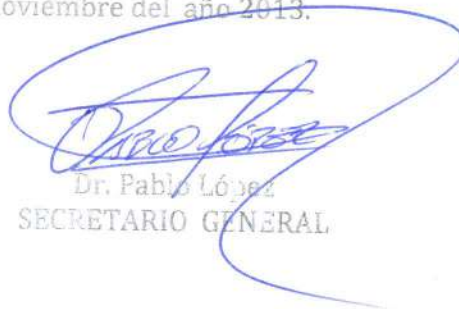
**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MERA**

En acatamiento a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, vigente, sanciónese, ejecútense y publíquese, la presente ordenanza. Por lo tanto se dispone la divulgación en los medios de comunicación colectiva del cantón Mera y provincia de Pastaza, a los veintiún días del mes de noviembre de 2013.



Msc. Mirian Jurado Tamayo
ALCALDESA DE MERA

Proveyó y firmó la providencia anterior la Msc. Mirian Jurado Tamayo, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera hoy veintiuno de noviembre del año 2013.



Dr. Pablo López
SECRETARIO GENERAL