



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 165**

**Quito, martes 26 de  
diciembre de 2017**

**Valor: US\$ 2,50 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N23-99 y Wilson  
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de Abogados  
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:

US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

60 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**

### SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS**

**ORDENANZAS MUNICIPALES:**

- **Cantón Cascales: 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 2018 - 2019** ..... 2
- **Cantón Mera: 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 2018 - 2019** ..... 35

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES

### Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado;

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

- a. 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;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta 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 el COOTAD;

Que, los Art. 502 y 516 del COOTAD determina la obligación de aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra tanto en lo urbano como en lo rural respectivamente;

Que, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro;

Que, el artículo 497 del mismo COOTAD, dispone que una vez que se realice la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el

Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustenten el sistema tributario nacional;

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

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

En uso de las atribuciones Constitucionales y legales.

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2018 -2019.**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.-** Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a j

los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- 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 Cascales.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural del Cantón Cascales, 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 la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5. JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos de intervención:

**a. CODIFICACION CATASTRAL:**

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

Los códigos de las parroquias urbanas y rurales del Cantón Cascales son los siguientes:

Provincia: de Sucumbíos	21
Cantón Cascales	06
Parroquia El Dorado de Cascales	50
Parroquia Santa Rosa de Sucumbíos	51
Parroquia Sevilla	52

Los códigos de zonas, de las poblaciones delimitadas como urbanas son las siguientes:

PARROQUIA/ RECINTO	CODIGO ZONA URBANA
Parroquia El Dorado de Cascales	01
Parroquia Sevilla	02
Recinto San Carlos	03
Parroquia Santa Rosa de Sucumbíos	04
Recinto San Miguel	05
Recinto Bermejo	06
Recinto Los Ángeles	07
Recinto La Troncal	08
Recinto El Madero	09
Nuevos Horizontes	10

El Código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

#### **b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Para levantar la información predial, existe la Ficha catastral urbana y rural, las fichas contienen las variables que 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, que serán levantados en la ficha catastral.

#### **Art. 6. – CATASTROS, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD:**

Los notarios, y las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los,

diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

El Registrador de la Propiedad enviará a la Oficina de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, con sus documentos respectivos.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 7. – VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Que en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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. 8. – NOTIFICACIÓN.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y siguientes del Capítulo V, Título I, Libro Segundo del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Art. 9.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto Predial Urbano y Rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales.

**Art. 10.-. 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.

**Art. 11.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 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.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de veinte días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal de Cascales, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días.

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 12. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN. -** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la,

información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Art. 13. – DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 14. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 15. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 16. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. –**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

**Art. 17. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.**– Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 18. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 19. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 20. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición TERCERA: pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por el GAD Municipal de Cascales.

#### CAPÍTULO IV

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 21. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario, Ley Especial del Anciano, Ley Orgánica de Discapacidades y demás Leyes vigentes, 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, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador en general), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**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, que es adscrito al GAD Municipal de Cascales, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 23. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección de Gestión 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 de Gestión Financiera, 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.

**Art. 24. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** 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. 25. - 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, la preinscripción no opera de oficio, por lo mismo debe ser alegada.

**Art. 26. - 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro Cuarto del Código Tributario.

**Art. 27. - 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. 28. - 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, previo a la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad.

## CAPITULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 29.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 30. – VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

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 el COOTAD; con este propósito, el concejo aprueba 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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizados en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos.

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.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las zonas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CASCALES										
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	50,46	100,00	100,00	100,00	93,81	6,38
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	49,54	0,00	0,00	0,00	6,19	5,79
02 COBERTURA	99,80	100,00	96,88	92,33	28,97	91,42	95,75	98,92	88,01	5,66
DEFICIT	0,20	0,00	3,13	7,67	71,03	8,58	4,25	1,08	11,99	5,08
03 COBERTURA	77,07	76,33	80,21	68,17	29,77	50,08	32,83	90,42	63,11	5,05
DEFICIT	22,93	23,67	19,79	31,83	70,23	49,92	67,17	9,58	36,89	3,30
04 COBERTURA	41,49	20,72	37,40	32,77	26,03	12,58	6,54	58,69	29,53	3,19
DEFICIT	58,51	79,28	62,60	67,23	73,97	87,42	93,46	41,31	70,47	1,05
05 COBERTURA	4,54	1,34	0,00	0,00	22,01	0,23	0,00	9,72	4,73	0,99
DEFICIT	95,46	98,66	100,00	100,00	77,99	99,77	100,00	90,28	95,27	0,25
PROM. COB.	64,58	59,68	62,90	58,65	31,45	50,86	47,02	71,55	55,84	
PROM. DEF.	35,42	40,32	37,10	41,35	68,55	49,14	52,98	28,45	44,16	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SEVILLA										
SECTOR	AGUA POTAB	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	70,00	82,50	100,00	100,00	94,06	6,46
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	17,50	0,00	0,00	5,94	5,66
02 COBERTURA	100,00	96,34	92,86	88,00	37,94	55,43	60,00	96,00	78,32	5,53
DEFICIT	0,00	3,66	7,14	12,00	62,06	44,57	40,00	4,00	21,68	4,44
03 COBERTURA	69,35	59,20	52,31	49,50	35,00	15,38	13,75	83,00	47,19	4,27
DEFICIT	30,65	40,80	47,69	50,50	65,00	84,63	86,25	17,00	52,81	2,22
04 COBERTURA	31,54	15,26	20,88	18,00	26,80	1,85	0,00	32,77	18,39	2,06
DEFICIT	68,46	84,74	79,12	82,00	73,20	98,15	100,00	67,23	81,61	0,25
PROM. COB.	75,22	67,70	88,68	85,17	42,44	38,79	43,44	77,94	64,92	
PROM. DEF.	24,78	32,30	11,32	14,83	57,56	61,21	56,56	22,06	35,08	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SANTA ROSA DE SUCUMBIOS										
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	37,07	0,00	66,00	100,00	75,38	5,16
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	62,93	100,00	34,00	0,00	24,62	4,93
02 COBERTURA	88,53	91,47	70,83	68,00	24,80	0,00	8,33	91,33	55,41	4,49
DEFICIT	11,47	8,53	29,17	32,00	75,20	100,00	91,67	8,67	44,59	3,47
03 COBERTURA	37,40	35,27	33,83	26,00	22,13	0,00	2,00	34,83	23,93	3,16
DEFICIT	62,60	64,73	66,17	74,00	77,87	100,00	98,00	65,17	76,07	0,25
PROM. COB.	75,31	75,58	68,22	64,67	28,00	0,00	25,44	75,39	51,58	
PROM. DEF.	24,69	24,42	31,78	35,33	72,00	100,00	74,56	24,61	48,42	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA TRONCAL										
SECTOR	AGUA	ALCANTAR.	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA			PUBLICO				
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	90,67	24,80	0,00	36,67	50,00	62,77	4,49
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	9,33	75,20	100,00	63,33	50,00	37,23	4,43
02 COBERTURA	91,47	91,47	77,00	66,00	24,00	0,00	4,00	47,67	50,20	4,11
DEFICIT	8,53	8,53	23,00	34,00	76,00	100,00	96,00	52,33	49,80	3,41
03 COBERTURA	43,11	63,73	36,11	35,11	23,20	0,00	0,00	37,11	29,80	3,06
DEFICIT	56,89	36,27	63,89	64,89	76,80	100,00	100,00	62,89	70,20	1,24
PROM. COB.	78,19	85,07	71,04	63,93	24,00	0,00	13,56	44,93	47,59	
PROM. DEF.	21,81	14,93	28,96	36,07	76,00	100,00	86,44	55,07	52,41	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN CARLOS										
SECTOR	AGUA	ALCANTAR.	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA			PUBLICO				
01 COBERTURA	100,00	100,00	70,00	66,00	43,20	0,00	43,00	100,00	65,28	4,71
DEFICIT	0,00	0,00	30,00	34,00	56,80	100,00	57,00	0,00	34,73	4,59
02 COBERTURA	72,18	63,56	60,56	56,44	33,42	0,00	28,89	72,00	48,38	4,56
DEFICIT	27,82	36,44	39,44	43,56	66,58	100,00	71,11	28,00	51,62	2,52
03 COBERTURA	27,44	17,36	25,10	19,20	21,60	0,00	3,60	17,06	16,42	2,05
DEFICIT	72,56	82,64	74,90	80,80	78,40	100,00	96,40	82,94	83,58	0,25
PROM. COB.	66,54	60,31	51,89	47,21	32,74	0,00	25,16	63,02	43,36	
PROM. DEF.	33,46	39,69	48,11	52,79	67,26	100,00	74,84	36,98	56,64	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN MIGUEL										
SECTOR	AGUA	ALCANTAR.	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA			PUBLICO				
01 COBERTURA	93,60	74,40	93,75	55,00	38,60	0,00	37,00	93,50	60,73	4,71
DEFICIT	6,40	25,60	6,25	45,00	61,40	100,00	63,00	6,50	39,27	3,89
02 COBERTURA	68,40	66,40	73,33	32,67	35,47	0,00	12,33	74,00	45,33	3,79
DEFICIT	31,60	33,60	26,67	67,33	64,53	100,00	87,67	26,00	54,68	3,03
03 COBERTURA	21,80	18,50	31,25	12,00	25,80	0,00	0,00	34,00	17,92	1,96
DEFICIT	78,20	81,50	68,75	88,00	74,20	100,00	100,00	66,00	82,08	0,25
PROM. COB.	61,27	53,10	66,11	33,22	33,29	0,00	16,44	67,17	41,33	
PROM. DEF.	38,73	46,90	33,89	66,78	66,71	100,00	83,56	32,83	58,68	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO MADERO										
SECTOR	AGUA	ALCANTAR.	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA			PUBLICO				
01 COBERTURA	100,00	100,00	60,00	59,20	24,80	0,00	0,00	50,00	49,25	4,00
DEFICIT	0,00	0,00	40,00	40,80	75,20	100,00	100,00	50,00	50,75	3,68
02 COBERTURA	91,47	100,00	35,67	32,00	24,80	0,00	0,00	50,00	41,74	3,49
DEFICIT	8,53	0,00	64,33	68,00	75,20	100,00	100,00	50,00	58,26	3,26
03 COBERTURA	28,55	61,85	21,38	13,54	22,52	0,00	0,00	25,38	21,65	2,62
DEFICIT	71,45	38,15	78,62	86,46	77,48	100,00	100,00	74,62	78,35	0,94
PROM. COB.	73,34	87,28	39,02	34,91	24,04	0,00	0,00	41,79	37,55	
PROM. DEF.	26,66	12,72	60,98	65,09	75,96	100,00	100,00	58,21	62,45	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LOS ANGELES										
SECTOR	AGUA	ALCANTAR.	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR	
	POTABLE		ELECTRICA			PUBLICO				
01 COBERTURA	100,00	0,00	100,00	75,20	24,80	0,00	0,00	50,00	43,75	3,06
DEFICIT	0,00	100,00	0,00	24,80	75,20	100,00	100,00	50,00	56,25	2,93
02 COBERTURA	74,86	0,00	44,57	46,29	22,63	0,00	0,00	35,14	27,94	2,64
DEFICIT	25,14	100,00	55,43	53,71	77,37	100,00	100,00	64,86	72,06	1,14
03 COBERTURA	1,40	0,00	8,57	12,00	21,03	0,00	0,00	15,43	7,30	1,01
DEFICIT	98,60	100,00	91,43	88,00	78,97	100,00	100,00	84,57	92,70	0,31
PROM. COB.	58,75	0,00	51,05	44,50	22,82	0,00	0,00	33,52	26,33	
PROM. DEF.	41,25	100,00	48,95	55,50	77,18	100,00	100,00	66,48	73,67	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS RECINTO BERMEJO									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTAR	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	74,40	0,00	77,20	17,20	21,60	0,00	0,00	34,80	28,15
DEFICIT	25,60	100,00	22,80	82,80	78,40	100,00	100,00	65,20	71,85
02 COBERTURA	0,00	0,00	31,00	24,00	8,00	0,00	0,00	24,00	10,88
DEFICIT	100,00	100,00	69,00	76,00	92,00	100,00	100,00	76,00	89,13
PROM. COB.	37,20	0,00	54,10	20,60	14,80	0,00	0,00	29,40	19,51
PROM. DEF.	62,80	100,00	45,90	79,40	85,20	100,00	100,00	70,60	80,49

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS "NUEVOS HORIZONTES"									
SECTOR	AGUA POTAB	ALCANTAR.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y ASEO	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	68.80	0.00	37.50	12.00	21.06	0.00	0.00	49.00	23.55
DEFICIT	31.20	100.00	62.50	88.00	78.94	100.00	100.00	51.00	76.46
02 COBERTURA	24.80	0.00	0.00	0.00	9.60	0.00	0.00	24.00	78.32
DEFICIT	75.20	100.00	100.00	100.00	90.40	100.00	100.00	76.00	21.68
PROM. COB.	46.80	0.00	18.75	6.00	15.33	0.00	0.00	36.50	50.93
PROM. DEFI.	53.20	100.00	81.25	94.00	84.67	100.00	100.00	63.50	49.07

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en 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 BIENIO 2018-2019	
AREA URBANA DE EL DORADO DE CASCALES	
PRECIOS POR EJES COMERCIALES:	
EJE COMERCIAL 1:	
Av. Quito (entre calle Azuay 12 de febrero)	100,00 usd
EJE COMERCIAL 2:	
Av. Quito (Entre Calle Azuay y Calle José María Velasco Ibarra)	70,00 usd
EJE COMERCIAL 2:	
Av. Quito (Entre Calle 12 de febrero y Calle 10 de agosto)	70,00 usd
EJE COMERCIAL 3:	
Av. Quito (Entre Calle José maría velasco Ibarra hasta Río Cascales)	30,00 usd
Av. Quito (Entre Calle 10 de agosto y límite urbano vía a Quito)	30,00 usd

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	9.44	80	8.14	80	12	80
2	8.01	50	7.25	50	24	50
3	7.21	35	5.24	35	23	35
4	4.97	25	2.57	25	38	25
5	2.51	15	0.78	15	59	15

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019 AREA URBANA DE SEVILLA						
EJE COMERCIAL1:						
Av. Quito: Entre calle No.1 y Calle No. 4)				30.00 dólares		
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	8.91	20	7.76	20	6	20
2	7.57	15	6.69	15	5	15
3	6.1	10	3.83	10	19	10
4	3.61	7	1.66	7	34	7

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019 AREA URBANA DE SAN CARLOS						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	7.07	10	6.35	10	6	10
2	6.25	5	4.49	5	5	5
3	4.16	3	1.91	3	11	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019 AREA URBANA DE SANTA ROSA DE SUCUMBOS						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	7.24	7	6.93	7	3	7
2	6.24	5	5.05	5	6	5
3	4.91	3	2.08	3	12	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA DE SAN MIGUEL						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	6.77	10	5.55	10	4	10
2	5.52	5	4.44	5	6	5
3	2.99	3	1.24	3	8	3

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA DE BERMEJO						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.07	4	4.72	4	2	4
2	1.83	2	1.83	2	1	2

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA DE LOS ANGELES						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.16	4	4.83	4	3	4
2	4.64	3	3.05	3	7	3
3	2.79	2	1.14	2	9	2

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA DE LA TRONCAL						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	6.72	15	6.14	15	4	15
2	5.82	10	4.42	10	6	10
3	4.3	5	2.65	5	8	5

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA EL MADERO						

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	5.66	7	5.51	7	2	7
2	5.41	5	4.5	5	9	5
3	4.17	2	1.93	2	13	2

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2018-2019						
AREA URBANA NUEVOS HORIZONTES						
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	NUERO DE MANZANAS	VALOR M2 SEC.HOM.
1	2.49	4	0.91	4	4	4
2	0.55	2.75	0.55	2.75	1	2.75

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

<b>1.- GEOMETRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1.1.-RELACION FRETE/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
<b>2.- TOPOGRAFICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	
AGUA POTABLE	1.00
ALCANTARILLADO	1.00
ENERGIA ELECTRICA	1.88

3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.00
HORMIGON	1.00
ASFALTO	1.00
PIEDRA	0.95
LASTRE	0.92
TIERRA	0.88

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	COEFICIENTE
ACERAS	1.00
BORDILLOS	0.98
TELEFONO	0.97
RECOLECCION DE BASURA	0.95
ASEO DE CALLES	0.94
NO TIENE	0.93

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, 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 constaran 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. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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.

MUNICIPIO DE CASCALES

FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Constante Reposición  
 1 Piso 22.947  
 +1 Piso 20.627

Fecha:07/11/2017

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.6500	Madera Común	0.2100	Pozo Ciego	0.1240
Pilotes	1.5700	Caña	0.0868	Canalización Aguas Servidas	0.1740
Hierro	1.4010	Madera Fina	0.3801	Canalización Aguas Lluvias	0.1740
Madera Común	0.3200	Arena-Cemento (Cem Alisado)	0.3979	Canalización Combinado	0.6260
Caña	0.5430	Tierra	0.0000		
Madera Fina	0.4010	Mármol	4.2252	<b>Baños</b>	
Bloque	0.5162	Marmeton (Terrazo)	2.6304	No tiene	0.0000
Ladrillo	0.4950	Marmolina	1.3452	Letrina	0.0372
Piedra	0.4950	Baldosa Cemento	0.6000	Baño Común	0.6000
Adobe	0.4950	Baldosa Cerámica	0.8210	Medio Baño	0.1149
Tapial	0.4950	Parquet	1.6365	Un Baño	0.1596
		Vinyl	0.2523	Dos Baños	0.3030
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0.4577	Tres Baños	0.4550
No tiene	0.0000	Tablón / Gress	1.4521	Cuatro Baños	0.6060
Hormigón Armado	1.0660	Tabla	0.3048	+ de 4 Baños	0.7590
Hierro	0.6500	Azulejo	0.7788		
Madera Común	0.3020	Cemento Alisado	0.3979	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0.1280			No tiene	0.0000
Madera Fina	0.4050	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior	0.6770
		No tiene	0.0000	Tubería Exterior	0.7130
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	0.6200	Empotradas	0.7360
No Tiene	0.0000	Caña	0.4364		
Hormigón Armado(Losa)	1.1400	Madera Fina	1.4010	<b>Tumbados</b>	
Hierro	0.7220	Arena-Cemento (Enlucido)	0.3979	No tiene	0.0000
Madera Común	0.3060	Tierra	0.2646	Madera Común	0.0350
Caña	0.1576	Marmol	3.5940	Caña	0.1760
Madera Fina	0.4020	Marmeton	2.5380	Madera Fina	0.0170
Madera y Ladrillo	0.4040	Marmolina	1.4820	Arena-Cemento	0.3420
Bóveda de Ladrillo	1.3650	Baldosa Cemento	0.9800	Tierra	0.1792
Bóveda de Piedra	1.3650	Baldosa Cerámica	1.4688	Grafiado	0.5100
		Azulejo	1.0580	Champiado	0.4100
<b>Paredes</b>		Grafiado	1.3632	Fibro Cemento	0.4850
No tiene	0.0000	Champiado	0.7608	Fibra Sintética	2.5200
Hormigón Armado	1.0620	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.0000	Estuco	0.4848
Madera Común	0.5060				
Caña	0.3930	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Cubierta</b>	
Madera Fina	0.9800	No tiene	0.0000	No Tiene	0.0000
Bloque	0.9280	Madera Común	0.0350	Arena-Cemento	0.3375
Ladrillo	0.8320	Madera Fina	0.0410	Baldosa Cemento	0.2340
Piedra	0.7900	Arena-Cemento (Enlucido)	0.3279	Baldosa Cerámica	0.7560
Adobe	0.6900	Tierra	0.0050	Azulejo	0.7400
Tapial	0.5690	Marmol	0.1240	Fibro Cemento	0.7260
Bahareque	0.4569	Marmeton	0.0720	Teja Común	0.8995
Fibro-Cemento	0.7990	Marmolina	0.0480	Teja Vidriada	1.4140
		Baldosa Cemento	0.0370	Zinc	0.4810
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0.0750	Polietileno	1.8000
No Tiene	0.0000	Grafiado	0.0320	Domos / Traslúcido	1.8500
Hormigón Armado	0.1150	Champiado	0.4500	Ruberoy	1.8700
Hormigón Ciclopeo	0.0970	Aluminio	0.9000	Paja-Hojas	0.1330
Hormigón Simple	0.1070	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.8486	Cady	0.1330
Hierro	0.4000	Cemento Alisado	2.8470	Tejuelo	0.4448
Madera Común	0.0419				
Caña	0.0289	<b>Revestimiento Escalera</b>		<b>Puertas</b>	
Madera Fina	0.0970	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Ladrillo	0.0528	Madera Común	0.0192	Madera Común	0.7010
Piedra	0.0680	Caña	0.0173	Caña	0.0000
		Madera Fina	0.0365	Madera Fina	1.3100
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0.0204	Aluminio	1.8950
No Tiene	0.0000	Tierra	0.0054	Enrollable	0.9840
Hormigón Armado (Losa)	2.2309	Marmol	0.1236	Hierro-Madera	1.3120
Hierro (Vigas Metálicas)	1.4920	Marmeton	0.0721	Madera Malla	0.0330
Estereoestructura	9.0680	Marmolina	0.0482	Tol Hierro	1.3330
Madera Común	0.4080	Baldosa Cemento	0.0372		
Caña	0.2350	Baldosa Cerámica	0.0748	<b>Ventanas</b>	
Madera Fina	0.7510	Grafiado	0.8706	No tiene	0.0000
		Champiado	0.8706	Hierro	0.3480
<b>Cubre Ventanas</b>		Piedra o Ladrillo hornamental	0.0300	Madera Común	0.1567
No tiene	0.0000			Madera Fina	0.3200
Hierro	0.2220	<b>Closets</b>		Aluminio	0.5688
Madera Común	0.0950	No tiene	0.0000	Enrollable	0.2930
Caña	0.0000	Madera Común	0.3240	Hierro-Madera	1.0930

## Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
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 es igual a Sumatoria

de los factores de participación por cada rubro de información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1= 22,947 o P2= 20,627), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
01-02	1	0,84	0
03-04	1	0,84	0
05-06	1	0,81	0
07-08	1	0.78	0
09-10	1	0.75	0
11-12	1	0.72	0
13-14	1	0.70	0
15-16	1	0.67	0
17-18	1	0.65	0
19-20	1	0.63	0
21-22	1	0.61	0
23-24	1	0.59	0
25-26	1	0.57	0
27-28	1	0.55	0
29-30	1	0.53	0
31-32	1	0.51	0
33-34	1	0.50	0

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

**c.-) Valor de la propiedad**

**VP= VIT+VIE**

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

**Art. 31. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 32. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0,45 por mil**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 33. – 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 ubicadas en zonas de promoción inmediata descritas en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

b) El 2°/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 aplicar 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 aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad de Cascales en su territorio urbano mediante ordenanza.

**Art. 34. – 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 de Cascales en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 35. - IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** Se establece el recargo del dos por mil (2°/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 Art. 507 COOTAD.

**Art. 36. - LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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. 37. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** 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. 38. - 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.

## CAPÍTULO VI

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 39. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de las zonas rurales del Cantón Cascales.

**Art. 40. - 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. 41. –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 la presente Ordenanza y en la que constan 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

##### Sectores homogéneos:

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 clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos elaborados por el plan de ordenamiento territorial.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CASCALES

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
9	SECTOR HOMOGÉNEO 6.6
10	SECTOR HOMOGÉNEO 6.7

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, es la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	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 3.6	1.221	1.080	900	784	656	527	373	231
SH 4.1	31.148	27.541	22.951	20.000	16.721	13.443	9.508	5.902
SH 4.2	15.574	13.770	11.475	10.000	8.361	6.721	4.754	2.951
SH 4.3	5.061	4.475	3.730	3.250	2.717	2.184	1.545	959
SH 4.4	3.816	3.374	2.811	2.450	2.048	1.647	1.165	723
SH 4.5	1.869	1.652	1.377	1.200	1.003	807	570	354
SH 4.6	124.590	110.164	91.803	80.000	66.885	53.770	38.033	23.607
SH 5.4	1.490	1.318	1.098	957	800	643	455	282
SH 6.6	1.089	963	802	699	585	470	332	206
SH 6.7	232	205	171	149	124	100	71	44

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los factores de aumento o reducción al 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, la que sería de peores condiciones agrológicas. **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

##### COEFICIENTES

REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.97
MUY IRREGULAR	0.94

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**COEFICIENTES**

CAPITAL PROVINCIAL	1.00
CABECERA CANTONAL	0.98
CABECERA PARROQUIAL	0.97
ASENTAMIENTO URBANOS	0.96

**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	

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**COEFICIENTE**

PLANA	1.00
PENDIENTE LEVE	0.98
PENDIENTE MEDIA	0.97
PENDIENTE FUERTE	0.96

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**COEFICIENTE**

PERMANENTE	1.00
PARCIAL	0.98
OCASIONAL	0.97
NO TIENE	0.96

#### 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN COEFICIENTE

PRIMER ORDEN	1.00
SEGUNDO ORDEN	0.98
TERCER ORDEN	0.97
HERRADURA	0.94
FLUVIAL	0.95
LÍNEA FÉRREA	0.96
NO TIENE	0.93

#### 5.- CALIDAD DEL SUELO

##### 5.1.- TIPO DE RIESGOS COEFICIENTE

DESLAVES	0.70
HUNDIMIENTOS	0.70
VOLCÁNICO	0.70
CONTAMINACIÓN	0.70
HELADAS	0.70
INUNDACIONES	0.70
VIENTOS	0.70
NINGUNA	1.00

##### 5.2.- EROSIÓN COEFICIENTE

LEVE	0.98
MODERADA	0.97
SEVERA	0.96

##### 5.3.- DRENAJE COEFICIENTE

EXCESIVO	0.96
MODERADO	0.98
MAL DRENADO	0.96
BIEN DRENADO	1.00

#### 6.- SERVICIOS BÁSICOS COEFICIENTE

5 INDICADORES	1.00
4 INDICADORES	0.98
3 INDICADORES	0.97
2 INDICADORES	0.96
1 INDICADOR	0.95
0 INDICADORES	0.94

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad 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 individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. 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

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 30 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Art. 42. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 43. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de

la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0.75 por mil**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 46. - 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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. 47. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación el Registro Oficial y en el dominio web de la Municipalidad.

**Art. 48. - DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma. *ℓ*

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Cascales, a los 12 días del mes de diciembre de 2017.

  
Jaime Riera  
ALCALDE





Ab. Maritza Barrera  
SECRETARIA DE CONCEJO



**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Cascales, en dos sesiones, extraordinaria el 08 de diciembre y ordinaria el 12 de diciembre de 2017, en primer y segundo debate, respectivamente. El Dorado de Cascales, 12 de diciembre de 2017

  
Ab. Maritza Barrera

SECRETARIA DE CONCEJO



**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.** El Dorado de Cascales, 12 de diciembre del 2017. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019**, para la sanción respectiva.

  
Ab. Maritza Barrera

SECRETARIA DEL CONCEJO



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.** \_ El Dorado de Cascales, a los 12 días del mes de diciembre del 2017. \_ De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador. **SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019,** y **ORDENO su PROMULGACIÓN y PUBLICACIÓN,** de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

  
Jaime Riera Rodríguez  
**ALCALDE**



Proveyó y firmo el señor Jaime Riera Rodríguez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CASCALES PARA EL BIENIO 2018 -2019.** El Dorado de Cascales, a los 12 días del mes de diciembre de 2017.- **LO CERTIFICO.-**

  
Ab. Maritza Barrera  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MERA

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MERA

#### 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 2018-2019;

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 2018-2019**

**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.

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.
- 2 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 yacentes 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, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por la Ley, para propiedades tanto urbanas y rurales, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, se considerará la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio, para todo el bienio.

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

La rebaja por deudas hipotecarias destinadas para vivienda, será del 30% del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del predio respectivo.

**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 costas procesales, de acuerdo con el Art. 47 del Código Tributario.

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 del COOTAD:

- 1.- El impuesto a los predios urbanos y rurales
- 2.- Impuestos adicionales a los inmuebles no edificados.

**Artículo 20 IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.-** Se establece el recargo anual del 2%o (dos por mil), que se cobrará sobre el valor que grabarán a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las regulaciones establecidas en el Art. 507 del COOTAD, Tomándose a consideración también las áreas de afectación oficialmente determinadas y las áreas establecidas en el Plano de Servicios Básicos para Aplicación de Solar no Edificado Anexo Nro. 13. En las cabeceras urbanas de las parroquias rurales de acceso carrozable se aplicará con el respectivo plano temático.

**Artículo 21 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 22 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 23 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 24 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. (Anexo 1)

**Artículo 25 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 2 de la presente Ordenanza (Plano del Valor de la Tierra Urbano de Mera, Madre Tierra y Shell).

**Artículo 26 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 2), 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:

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

#### CÁLCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS

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:  $Ffdo = 1,000$

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: fondo total  $> 100$   
 Se aplica factor fijo:  $Ffdo = 0.632$

**FACTOR PROPORCION (RELACION FRENTE/FONDO)**

Si se cumple:  $1 \leq (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 3$

Se aplica  $F_{prp} = 1,00$

Si se cumple:  $3 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 4$

Se aplica  $F_{prp} = 0,80$

Si se cumple:  $4 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) \leq 5$

Se aplica  $F_{prp} = 0,60$

Si se cumple:  $5 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real})$

Se aplica  $F_{prp} = 0,50$

Si se cumple:  $0 < (\text{Fondo real}/\text{Frente real}) < 1$

Se aplica  $F_{prp} = 0,60$

**FACTOR TAMAÑO**

Si se cumple:  $0,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 400,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 1,00$

Si se cumple:  $401,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 600,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 0,95$

Si se cumple:  $601,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 900,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 0,90$

Si se cumple:  $901,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 1.200,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 0,85$

Si se cumple:  $1.201,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 2.200,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 0,80$

Si se cumple:  $2.201,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio} \leq 4.500,00 \text{m}^2$

Se aplica  $F_{tam} = 0,75$

Si se cumple:  $4.501,00\text{m}^2 < \text{Área real de predio}$

Se aplica  $F_{tam} = 0,70$

**FACTOR TOPOGRAFIA**

	CONDICION TOPOGRAFICA	FACTOR $F_{top}$	
Si	A nivel	se aplica	1.00
Si	Hundido	se aplica	0.966
Si	Elevado	se aplica	0.918
Si	Accidentado	se aplica	0.808
Si	Escarpado hacia arriba	se aplica	0.765
Si	Escarpado hacia abajo	se aplica	0.662

**FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA**

	UBICACIÓN	FACTOR $F_{loc}$
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	Pantanosos	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 27 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:

$$VS = At * (PUBs) * Ffte * Ffdo * \left( \frac{Fprp + Ftam + Ftop + Floc + Fcs + Fform}{6} \right)$$

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
- [Ftop] = Factor Topografía:

[Floc]	= Factor Localización
[Fcs]	= Factor Calidad Suelo
[Fform]	= Factor Forma

### VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA

**Artículo 28 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 3, 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:

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

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:

$$Vr = \text{Valor Residual}$$

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

TABLA DE TIPOLOGIAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M <sup>2</sup>				
TIPOLOGIAS		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		

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 CUADRADO								
CAMPO DE FICHA CATASTRAL	COMPONENTES CONSTRUCTIVOS	MADERA	SOPORTANTE	MIXTA	H.A. LIVIANO	H. A. NORMAL	GALPONES ABIERTOS	GALPONES CERRADOS
		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	CU BIERTA	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 tipologia 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 Ancianos, 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)

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

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

#### VALORACION DE PREDIOS RURALES

**Artículo 29 SUJETO ACTIVO.-** Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, el GAD Municipal del cantón Mera.

**Artículo 30 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 31 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 32 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 3 sectores o zonas en el cantón Mera, los cuales se pueden verificar en el anexo 4. Una vez identificados estas 6 sub zonas homogéneas 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.

DETALLE	MATRIZ DE VALOR RURAL CANTON MERA						
	ZONAS (VALOR POR ha)			SUB ZONAS (VALOR POR m2)			
	1	2	3	4	5	6	7
ACUACULTURA	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 40.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
AREA S_C_VEGETAL	\$ 2.000,00	\$ 15.000,00	\$ 2.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
AVICOLA	-	\$ 5.000,00	-	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
BANANO	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
BARBECHO	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
CAFE	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
CANIA DE AZUCAR	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
CANTERA	\$ 5.000,00	\$ 16.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
CONSTRUCCION	\$ 15.000,00	\$ 45.000,00	\$ 20.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
FLORES TROPICALES	-	\$ 15.000,00	-	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
FRUTALES PERMANENTES	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	-	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
GUAYABA	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	-	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
HUERTO FAMILIAR	\$ 12.000,00	\$ 8.000,00	\$ 7.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
LIMON	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
MAIZ DURO	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
MAIZ SUAVE	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
MALEZA	\$ 1.200,00	\$ 2.000,00	\$ 1.500,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
MORA	-	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
NARANJA	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
NARANJILLA	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
OTRAS AREAS	\$ 65.000,00	\$ 65.000,00	\$ 50.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
PECUARIO	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
PLATANO	\$ 10.000,00	\$ 15.000,00	\$ 12.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
VEGETACION ARBOREA	\$ 1.200,00	\$ 2.000,00	\$ 1.500,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
VEGETACION ARBUSTIVA	\$ 1.200,00	\$ 2.000,00	\$ 1.500,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
VEGETACION HERBACEA	\$ 1.200,00	\$ 2.000,00	\$ 1.500,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
VEGETACION OTRA	\$ 1.200,00	-	-	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00
YUCA	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 12,00	\$ 18,00	\$ 3,00	\$ 9,00

#### Artículo 33 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.

##### 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.

N°	RANGO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
1	0-5	1.00	PLANA
2	5-10		MUY SUAVE
3	10-20		SUAVE
4	20-35	0.95	MADERADA
5	35-45	0.85	MEDIA
6	45-70	0.80	FUERTE
7	>70		MUY FUERTE

**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

**FACTOR DE CORRECCIÓN**

RANGO DE CÁLCULO	COEFICIENTE
$0 SBU \leq \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] \leq 6 SBU$	3,50
$6 SBU < \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] \leq 9 SBU$	2,62
$9 SBU < \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] \leq 12 SBU$	1,74
$12 SBU < \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] \leq 15 SBU$	1,31
$15 SBU < \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] \leq 17 SBU$	1,04
$\left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] > 17 SBU$	1,00

#### Artículo 34 CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO RURAL.-

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

$$VS = \left[ \sum_{i=1}^n (Vsp_i * Asp_i) \right] * Cof$$

**Vsp:** Valor del sub predio

**Asp:** Área de sub predio

**Cof:** Coeficiente de correccion detallado en el recuadro anterior.

$$Vsp = VBsp * FT$$

**VBsp:** Valor Bruto del sub predio

- Matriz de Valor
- Zonas Agroeconómicas Homogéneas

**FT:** Factores de ajuste

- Accesibilidad
- Pendiente
- Titularidad
- Movimiento de masa

#### VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL

**Artículo 35 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 3, 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:

$$VC = (A \times PU\_Tipología \times Fuso \times Facab \times (1-D) \times Fcons)$$

En donde:

[VC]	= Valor total de la edificación
[A]	= Área de la edificación a evaluar
[PU_tipolog]	= Precio unitario base de la edificación (tipología)
[Fuso]	= Factor por uso de la edificación
[Fuso]	= 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 <sup>2</sup> 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	Alamacenes, 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):

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

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 – 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 36 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	1 RBU	36600	0,41
II	36600,01	120000	0,76
III	>120000		1,11

TABLA GENERAL DE PREDIOS RURALES			
CATEGORIAS	RANGO		TARIFA BÁSICO POR MIL
	DESDE USD.	HASTA USD.	
I	<=15 RBU Vigentes		0
II	>15 RBU Vigentes	36600	0,25
III	36600,01	180000	0,35
IV	>180000		0,40

**Artículo 37 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 38 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.

**Art 39 EXENCIONES ESPECIALES –** De acuerdo a la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en su artículo 75,- sobre Impuesto predial determina que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500)

remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Además este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas que cuya discapacidad supere o sea igual al 30% de acuerdo a lo determinado en la tabla constante en el Art. 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, esto es:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

**Artículo 40 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 dejo de estar inscrito.
- b) Proceso de Integración o Unificación.- esté 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 esta 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 41 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 42 VIGENCIA.**- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primer día del mes de enero del año dos mil dieciocho, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y en la página web del GAD Municipal del cantón Mera.

**Artículo 43 DEROGATORIA.**- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES 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 julio de 2016; y, demás Resoluciones que se opongan a la presente ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, a los once días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Lic. Gustavo Silva  
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL

#### CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:

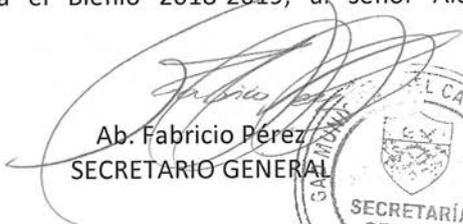
El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesión ordinaria de fecha viernes ocho de diciembre de dos mil diecisiete y sesión ordinaria de lunes once de diciembre de dos mil diecisiete, respectivamente.

  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-  
Mera, 12 de diciembre de 2017.

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 2018-2019, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-  
Mera, 12 de diciembre de 2017.

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

  
Lic. Gustavo Silva  
ALCALDE DEL CANTÓN MERA



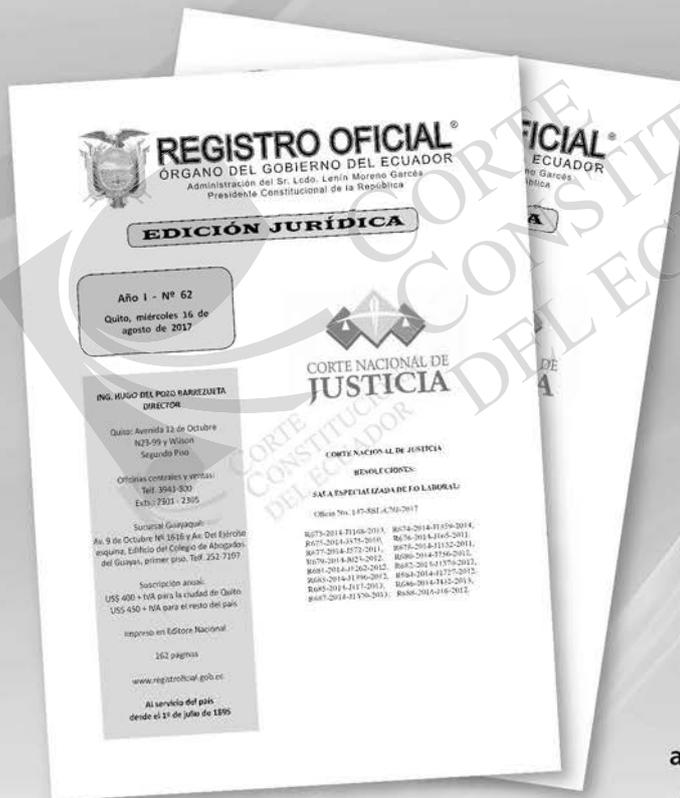
Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Gustavo Silva, Alcalde del cantón Mera, el doce de diciembre de dos mil diecisiete.- CERTIFICO:

  
Ab. Fabricio Pérez  
SECRETARIO GENERAL

  
Corte Constitucional del Ecuador



**REGISTRO OFICIAL**  
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



El Registro Oficial basado en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, en donde se establece que “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”; ha procedido a crear la publicación denominada “Edición Jurídica”, la misma que contiene los Recursos de Casación emitidos por las diferentes salas especializadas de la Corte Nacional de Justicia. Esta edición, se encuentra al alcance de toda la ciudadanía, de forma gratuita, en nuestra página web, accediendo al link “Edición Jurídica”.