

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Págs.

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CALUMA**

**ORDENANZAS MUNICIPALES**

- |   |  |    |
|---|--|----|
| - | Sustitutiva que regula gestión integral de residuos sólidos y/o desechos sólidos no peligrosos en la zona urbana y rural .....   | 2  |
| - | De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2022 - 2023 ..... | 23 |
| - | Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración, y recaudación del impuesto a los predios urbanos dentro de la jurisdicción cantonal para el bienio 2022 - 2023 .....         | 55 |

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CALUMA

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 14 “reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumay kawsay*”;

**Que**, la Constitución de la República proclama a la salud como un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho a los ambientes sanos; reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud y el saneamiento ambiental;

**Que**, el Art. 15 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado promoverá en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto;

Que, el Art. 61 numeral 2 y Art. 95 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen el derecho a la participación en asuntos de interés público de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial.

**Que**, el artículo 415, de la Constitución de la República determina que “Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de los desechos sólidos y líquidos.”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, reconoce a la salud como un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho a los ambientes sanos; reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud y el saneamiento ambiental.

**Que**, según lo dispuesto en el literal d) del Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Descentralizado son fines de los gobiernos autónomos descentralizados “La recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de un ambiente sostenible y sustentable”;

**Que**, el literal k) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, establece como función de los Gobiernos Autónomos Municipales, el regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental.

**Que el Art. 60** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su literal e), determina que son atribuciones del Alcalde presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.

**Art. 566. COOTAD.- Objeto y determinación de las tasas.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio.

Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza.

**Que, el Art. 568** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del Alcalde Municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de servicios como Recolección de basura y aseo público; como se señala en el literal d).

**Que el Art. 137 del COOTAD** establece textualmente en su inciso cuarto que "...las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas...";

**Que, el Art. 431** ibídem establece que "...los gobiernos autónomos descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo. Si se produjeran actividades contaminantes por parte de actores públicos o privados, el

gobierno autónomo descentralizado impondrá los correctivos y sanciones a los infractores sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar y pondrán en conocimiento de la autoridad competente el particular, a fin de exigir el Derecho de la naturaleza contemplado en la Constitución”;

**Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece en el art. 136 inciso cuarto que corresponde a los gobiernos descentralizados municipales “establecer en forma progresiva, sistemas de gestión integral de desechos”;

**Que,** el Código Orgánico del Ambiente, CODA, en el CAPITULO II GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS Y DESECHOS SOLIDOS NO PELIGROSOS Art. 230.- De la infraestructura. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos proveerán de la infraestructura técnica de acuerdo a la implementación de modelos de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos, de conformidad con los lineamientos y normas técnicas que se dicten para el efecto.

**Art. 231.- Obligaciones y responsabilidades.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos serán los responsables del manejo integral de residuos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción, por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión, de acuerdo al principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables. Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, implementando los mecanismos que permitan la trazabilidad de los mismos. Para lo cual, podrán conformar mancomunidades y consorcios para ejercer esta responsabilidad de conformidad con la ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en cualquiera de sus fases.

Los generadores de residuos, en base al principio de jerarquización, priorizarán la prevención y minimización de la generación de residuos sólidos no peligrosos, así como el adecuado manejo que incluye la separación, clasificación, reciclaje y almacenamiento temporal; en base a los lineamientos establecidos en la política nacional y normas técnicas.

Los gestores de residuos no peligrosos que prestan el servicio para su gestión en cualquiera de sus fases, serán responsables del correcto manejo, para lo cual deberán enmarcar sus acciones en los parámetros que defina la política nacional

en el cuidado ambiental y de la salud pública, procurando maximizar el aprovechamiento de materiales.

**Art. 232.- Del reciclaje inclusivo.** La Autoridad Ambiental Nacional o los Gobiernos Autónomos Descentralizados, según su competencia, promoverán la formalización, asociación, fortalecimiento y capacitación de los recicladores a nivel nacional y local, cuya participación se enmarca en la gestión integral de residuos como una estrategia para el desarrollo social, técnico y económico. Se apoyará la asociación de los recicladores como negocios inclusivos, especialmente de los grupos de la economía popular y solidaria.

**Art. 233.- Aplicación de la Responsabilidad extendida Productor sobre la gestión de residuos y desechos no peligrosos, peligrosos y especiales.** Los productores tienen la responsabilidad de la gestión del producto en todo el ciclo de vida del mismo. Esta responsabilidad incluye los impactos inherentes a la selección de los materiales, del proceso de producción y el uso del producto, así como lo relativo al tratamiento o disposición final del mismo cuando se convierte en residuo o desecho luego de su vida útil o por otras circunstancias. La Autoridad Ambiental Nacional, a través de la normativa técnica correspondiente, determinará los productos sujetos a REP, las metas y los lineamientos para la presentación del programa de gestión integral (PGI) de los residuos y desechos originados a partir del uso o consumo de los productos regulados. Estos programas serán aprobados por la Autoridad Ambiental Nacional, quien realizará la regulación y control de la aplicación de la Responsabilidad Extendida del Productor.

**Que,** el Art. 100 de la Ley Orgánica de Salud, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 423 de 22 de diciembre de 2006, dispone que la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de desechos es responsabilidad de los municipios que la realizarán de acuerdo con las leyes, reglamentos y ordenanzas que se dicten para el efecto, con observancia de las normas de bioseguridad y control determinadas por la Autoridad Sanitaria Nacional y que el Estado entregará los recursos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. Que, el artículo 2 del Acuerdo Ministerial No. 026, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 334 de 12 de mayo de 2008, establece que toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que preste los servicios para el manejo de desechos peligrosos en sus fases de gestión, re uso, reciclaje, tratamiento biológico, térmico, físico, químico y para desechos biológicos, coprocesamiento y disposición final, deberá cumplir con el procedimiento previo al licenciamiento ambiental para la gestión de desechos peligrosos descrito en el Anexo B;

**Que,** el artículo 3 del Acuerdo Ministerial No. 026, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 334 de 12 de mayo de 2008, establece que toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que preste

los servicios de transporte de materiales peligrosos, deberá cumplir con el procedimiento previo al licenciamiento ambiental y los requisitos descritos en el Anexo C;

**Que**, el Reglamento gestión desechos generados en establecimientos de salud, publicado en el Registro Oficial No. 450, de fecha 20 de marzo de 2019 en su artículo 7 establece que: Generalidades de la gestión externa de los desechos comunes, residuos aprovechables y desechos sanitarios.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos son responsables de llevar a cabo la recolección, transporte, almacenamiento, eliminación y disposición final de los desechos comunes, residuos aprovechables y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción. Este servicio público lo realizarán a través de las modalidades de gestión que prevé el marco legal vigente. Quien realice la gestión deberá contar con la autorización administrativa ambiental correspondiente.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que, ejecuten lo dispuesto en el párrafo anterior a través de gestores ambientales o prestadores de servicios, serán responsables del servicio brindado; sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a cada uno de ellos por el incumplimiento a la normativa vigente.

**Que**, en el Art. 2 del Libro VI de la Calidad Ambiental se establecen principios de aplicación obligatoria, entre los cuales se puede mencionar el principio Precautorio o de Precaución, Quien Contamina Paga.

**Que**, Norma de Calidad Ambiental para el Manejo y Disposición Final de Residuos Sólidos No peligroso, contenida en el Libro VI del texto Unificado de Legislación Secundaria TULSMA, regula el concepto y tipos de residuos no peligrosos, las responsabilidades y prohibiciones en el manejo de residuos sólidos, las normas generales para el manejo almacenamiento, entrega, barrido y limpieza de vías y áreas públicas, recolección y transporte, transferencia, tratamiento, saneamiento, recuperación y disposición de los residuos sólidos no peligrosos, estableciendo responsabilidades y obligaciones de los gobiernos municipales.

**Que**, debe regularse la gestión integral de los residuos sólidos en el Cantón Caluma; que garantice los derechos ambientales y de la salud de las personas y de la naturaleza, promueva la participación de la ciudadanía del Cantón, establezca los mecanismos para la prestación del servicio y determine las obligaciones de los diferentes actores en dicha gestión, con esta consideración y en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

**Que**, se han incrementado los costos por el servicio de aseo, esto es limpieza, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos sólidos y

especiales en el cantón Caluma, acordes al desarrollo acelerado que ha tenido este cantón tanto en los sectores urbanos y rurales, lo que hace necesario introducir reformas para mantener actualizada la legislación interna del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

**Que**, es menester planificar, organizar y financiar actividades que conduzcan a la elaboración de un Plan Estratégico de manejo de desechos sólidos en el cantón Caluma, sus recintos y demás áreas aledañas.

**Que**, es función primordial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, velar por el aseo y ornato de la ciudad sus recintos y demás áreas aledañas, así como tratar en lo posible de eliminar los niveles de contaminación que soportan las mismas en perjuicio de sus habitantes y toda especie viviente, debido al uso inadecuado de los desechos sólidos.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma conjuntamente con la ciudadanía está coordinando actividades a fin de generar conciencia colectiva tendiente a regular el uso y tratamiento de desechos sólidos.

**Que**, la Disposición General Tercera de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica establece: "Recaudación de terceros.- Las empresas eléctricas de distribución y comercialización de energía eléctrica, de manera excepcional y motivada, y previa autorización del ARCONEL, podrán acordar con los gobiernos autónomos descentralizados la recaudación de tasas por el servicio de recolección de basura. Estos valores constaran por separado en factura independiente.

#### **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y/O DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CALUMA**

#### **CAPÍTULO I ÁMBITO DE LA ORDENANZA**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza regula las responsabilidades del GAD Municipal y la participación de los ciudadanos en general, respecto de la gestión integral de los residuos y desechos sólidos en el cantón, sin perjuicio de las competencias y atribuciones que en materia de aseo y limpieza le confieren el Código Orgánico Ambiental y su Reglamento.

DE ACUERDO AL REGLAMENTO DEL CÓDIGO ORGÁNICO AMBIENTAL Registro Oficial N° 507 - Suplemento miércoles 12 de junio de 2019 - Art. 574, son RESPONSABILIDADES DEL GAD MUNICIPAL las siguientes:

**Art. 2.-** Son responsabilidades del GAD Municipal del Cantón Caluma:

- a) Emitir normativa local para la gestión integral de residuos y desechos, en concordancia con la política y normativa ambiental nacional vigente; b) Elaborar e implementar planes, programas y proyectos para la gestión integral de los residuos y desechos, en concordancia con la política y normativa ambiental vigente;
- c) Elaborar e implementar un Plan de Gestión Integral Municipal de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en concordancia con la normativa ambiental vigente;
- d) Elaborar y remitir a la Autoridad Ambiental Nacional la Declaración Anual de generación y gestión de residuos y desechos no peligrosos municipales y sanitarios;
- e) Realizar la gestión integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos, en áreas urbanas y rurales dentro de su jurisdicción;
- f) Prestar el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios, siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la normativa secundaria correspondiente;
- g) Llevar un registro de información de la prestación del servicio de la gestión integral de residuos y desechos sólidos del cantón y reportarlo anualmente a la Autoridad Ambiental Nacional, a través de los instrumentos que ésta determine;
- h) Crear y mantener actualizado un registro de personas naturales y jurídicas dedicadas a la gestión de residuos y desechos dentro de su jurisdicción
- i) Promover y coordinar con las instituciones gubernamentales, no gubernamentales y empresas privadas, la implementación de programas educativos en el área de su competencia, para fomentar la cultura de minimización en la generación y gestión integral de residuos y desechos;
- j) Impulsar la instalación y operación de centros de recuperación y tratamiento de residuos sólidos aprovechables con la finalidad de fomentar el aprovechamiento;
- k) Coordinar con la Autoridad Ambiental Nacional para establecer estrategias que permitan la efectiva recolección y gestión de los residuos o desechos peligrosos o especiales generados a nivel domiciliario;

l) Determinar en sus Planes de Ordenamiento Territorial los sitios previstos para disposición final de desechos no peligrosos, y sanitarios, así como los sitios para acopio y transferencia de ser el caso

## **CAPÍTULO II DE LA CONDUCTA GENERAL DE LOS CIUDADANOS**

**Art. 3.-** Es obligación de todos los ciudadanos mantener una conducta ejemplar respecto del manejo de los residuos y desechos sólidos, tomando en consideración las siguientes disposiciones:

Según el artículo 584 del código orgánico ambiental son Obligaciones de los generadores las siguientes:

a) Ser responsable de su manejo de los residuos y desechos hasta el momento en que son entregados al servicio de recolección o depositados en sitios autorizados que determine el prestador del servicio, en las condiciones técnicas establecidas en la normativa aplicable; y,

b) Tomar medidas con el fin de minimizar su generación en la fuente, conforme lo establecido en las normas secundarias emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Código Orgánico ambiental los ciudadanos serán responsables de:

a. Todos los ciudadanos están obligados a contribuir con la limpieza de la ciudad y el cantón y en general con la gestión integral de los residuos y desechos sólidos.

b. Es obligación de los ciudadanos clasificar los residuos y desechos en orgánicos, reciclables y desechos, para favorecer las actividades de reducción, recolección, tratamiento, reutilización y su reciclaje.

c. Todos los ciudadanos están en la obligación de denunciar ante el GAD Municipal de Caluma, las infracciones que en materia de aseo público presenciaren o tengan conocimiento, y tomar medidas preventivas en su sector para evitar daños al ambiente en general y, al aseo e higiene en particular.

d. Es responsabilidad de los ciudadanos el cuidar, mantener y proteger todo el mobiliario urbano de aseo.

## **CAPÍTULO III DE LA LIMPIEZA DE VÍAS Y DEMAS ESPACIOS PÚBLICOS**

**Art. 4.-** todos los ciudadanos deben mantener hábitos de limpieza y aseo, cumpliendo las siguientes disposiciones:

A. no arrojar o depositar los residuos y desechos sólidos no peligrosos fuera de los lugares, elementos, recipientes o dispositivos previstos para el efecto.

B. Almacenar los desechos que se originen en las viviendas, establecimientos comerciales, industriales, de servicios y otros locales, en los lugares y en los recipientes y dispositivos que cumplan con las disposiciones establecidas por el GAD municipal de Caluma.

Igualmente todos los vehículos públicos y privados deberán poseer recipientes o fundas para que los usuarios puedan depositar los residuos y desechos sólidos no peligrosos.

C. Conocer y respetar los horarios, las frecuencias y demás disposiciones para la recolección de los residuos y desechos sólidos no peligrosos por parte del GAD municipal de Caluma, siendo a su vez obligación del GAD municipal publicar los mismos y cumplir a cabalidad con los horarios y frecuencias de recolección de la basura.

D. Es de responsabilidad de los propietarios, arrendatarios o de quienes usen los inmuebles a cualquier título, mantener limpias y libres de vegetación, el espacio correspondiente de las calles, aceras y bordillos ubicados al frente de los inmuebles.

E. Los organizadores de actos o espectáculos dirigidos al público con fines de lucro o políticos, deberán cancelar en el GAD municipal de Caluma una tasa del 5% del S.U.B vigente, por concepto de costos que demande la limpieza de los lugares donde se desarrollarán estas actividades y deberán cancelar antes de la realización del evento en comisaría conjuntamente con el permiso de utilización de vía pública.

F. Los vendedores que ocupen espacios públicos, son responsables de prevenir y mantener limpio el espacio que ocupen, así como su área de influencia, enfundar los desechos y retirarlos luego de su actividad.

#### **CAPÍTULO IV DE LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE TERRENOS SIN EDIFICACIÓN**

**Art. 5.-** Los propietarios de terrenos sin edificación ubicados en áreas urbanas consolidadas, tienen las siguientes obligaciones:

a. Construir el cerramiento de los terrenos para evitar que se conviertan en focos de desaseo.

b. Mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y salubridad.

c. En caso de que los propietarios de terrenos sin edificación incumplan con las obligaciones antes mencionadas, las diferentes dependencias Municipales

procederán a ejecutar los trabajos de limpieza, construir el cerramiento y recuperar los costos de estas intervenciones, con los recargos de ley imputándolos a los propietarios.

## **CAPÍTULO V CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS**

**Art. 6.-** Para los efectos de la presente ordenanza los residuos y desechos sólidos se los clasifican en las siguientes categorías:

**Desecho.-** Son las sustancias sólidas, semisólidas, líquidas o gaseosas o materiales compuestos resultantes de un proceso de producción, extracción, transformación, reciclaje, utilización o consumo, a cuya eliminación o disposición final se procede conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental nacional e internacional aplicable y no es susceptible de aprovechamiento o valorización.

**Residuo.-** Son las sustancias sólidas, semisólidas, líquidas o gaseosas, o materiales compuestos resultantes de un proceso de producción, extracción, transformación, reciclaje, utilización o consumo, a cuya eliminación o disposición final se procede conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental nacional o internacional aplicable y es susceptible de aprovechamiento o valorización.

**Residuos biodegradables**, son aquellos que por su naturaleza se descomponen; y,

**Residuos no biodegradables**, son aquellos que por su naturaleza no se descomponen y pueden ser reciclados.

**Según el Acuerdo Ministerial 061 del 4 de mayo de 2015.- Art. 80 Desechos especiales.-**

a) Son aquellos desechos que sin ser peligrosos, por su naturaleza, pueden impactar al ambiente o a la salud, debido al volumen de generación y/o difícil degradación y, para los cuales se debe implementar un sistema de recuperación, reúso y/o reciclaje con el fin de reducir la cantidad de desechos generados, evitar su inadecuado manejo y disposición, así como la sobresaturación de los rellenos sanitarios municipales;

b) Aquellos cuyo contenido de sustancias tengan características corrosivas, reactivas, tóxicas, inflamables, biológico-infecciosas y/o radioactivas, no superen los límites de concentración establecidos en la normativa ambiental nacional o en su defecto la normativa internacional aplicable.

c) Aquellos que se encuentran determinados en el listado nacional de desechos especiales. Estos listados serán establecidos y actualizados mediante acuerdos ministeriales

**Desechos peligrosos.-** A efectos del presente Libro se considerarán como desechos peligrosos, los siguientes:

**a) Los desechos sólidos**, pastosos, líquidos o gaseosos resultantes de un proceso de producción, extracción, transformación, reciclaje, utilización o consumo y que contengan alguna sustancia que tenga características corrosivas, reactivas, tóxicas, inflamables, biológico-infecciosas y/o radioactivas, que representen un riesgo para la salud humana y el ambiente de acuerdo a las disposiciones legales aplicables; y,

**b) Aquellos que** se encuentran determinados en los listados nacionales de desechos peligrosos, a menos que no tengan ninguna de las características descritas en el numeral anterior. Estos listados serán establecidos y actualizados mediante acuerdos ministeriales.

**c) Residuos y desechos de construcción y escombros:** Dentro de esta categoría se incluyen todos los desechos que se generan por las actividades de la construcción tales como movimiento de tierras, demoliciones, excavaciones, restauraciones y otras, incluyéndose a los restos cerámicos y similares.

## **CAPÍTULO VI DE LAS FASES DE LA GESTIÓN DE DESECHOS**

**Art. 7.-** De acuerdo al Art. 574, del Código Orgánico Ambiental Registro Oficial N° 507, del 12 de junio de 2019.- Gestión de desechos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos para la gestión integral de los residuos y desechos, considerarán lo siguiente:

a) Emitir normativa local para la gestión integral de residuos y desechos, en concordancia con la política y normativa ambiental nacional vigente;

b) Elaborar e implementar planes, programas y proyectos para la gestión integral de los residuos y desechos, en concordancia con la política y normativa ambiental vigente;

c) Elaborar e implementar un Plan de Gestión Integral Municipal de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en concordancia con la normativa ambiental vigente;

En cumplimiento a este articulado el GAD Municipal de Caluma desarrollará el Plan de Gestión Integral de residuos y desechos en la cual se definirán cada una de las fases de la gestión Integral de residuos y desechos:

a) Separación en la fuente;

b) Almacenamiento temporal;

- c) Barrido y limpieza;
- d) Recolección;
- e) Transporte;
- f) Acopio y/o transferencia;
- g) Aprovechamiento;
- h) Tratamiento; y,
- i) Disposición final.

### DE LA SEPARACIÓN EN LA FUENTE

**Art 8.-** Los residuos y desechos sólidos no peligrosos deberán ser separados en 3 recipientes por los generadores y clasificados en orgánicos, reciclables y desechos;

- Los residuos orgánicos se depositarán en recipientes color verde
- Los residuos reciclables se depositarán en recipientes color azul
- Los desechos se depositarán en recipientes de color negro

### DEL ALMACENAMIENTO TEMPORAL

**Art. 9.-** El almacenamiento de los residuos y desechos sólidos será normado por el GAD Municipal de Caluma, pero es de responsabilidad de cada ciudadano o entidad el proveerse de los recipientes cuyas características fije el GAD Municipal.

**Art. 10.-** Los edificios, los establecimientos comerciales, industriales, de servicios y otros similares que generen cantidades significativas de residuos y desechos sólidos no peligrosos deberán disponer de un lugar apropiado para el almacenamiento de los mismos.

**Art. 11.-** Es obligación de los ciudadanos almacenar diferenciadamente los residuos y desechos sólidos no peligrosos a fin de contribuir a la recolección, aprovechamiento, reciclaje y reutilización de los mismos, de conformidad con lo establecido en la ley, la presente ordenanza, y que será difundida lo suficientemente a la ciudadanía, utilizando diferentes formas y medios y en coordinación con instituciones públicas y privadas relacionadas con el aseo y limpieza de la Ciudad.

**Art. 12.-** Los locales que generen residuos y desechos sólidos no peligrosos de diferentes categorías deberán almacenarlos por separado, cumpliendo con las disposiciones que emita el GAD Municipal de Caluma.

**Art. 13.-** Es obligación de todos los ciudadanos disponer los residuos y desechos sólidos no peligrosos para que sean recolectados, cumpliendo los horarios y las frecuencias establecidos por el GAD Municipal en Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

**Art. 14.-** Una vez que los residuos y desechos sólidos no peligrosos sean expuestos para su recolección, se constituyen en propiedad del GAD Municipal, para disponerlos de conformidad con la ley y las ordenanzas pertinentes, por lo tanto, está prohibido que personas no autorizadas procedan a recuperar o seleccionar los residuos y desechos.

### **BARRIDO Y LIMPIEZA**

**Art. 15.-** El GAD Municipal realizará el barrido de calles y limpieza de espacios públicos de acuerdo a lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos y Desechos Sólidos, presentado al Ministerio del Ambiente.

### **RECOLECCIÓN, TRANSPORTE, ACOPIO Y/O TRANSFERENCIA;**

**Art. 16.-** El GAD Municipal de Caluma, realizará la recolección diferenciada de los residuos y desechos sólidos, con rutas, horarios y frecuencias establecidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, las mismas que serán difundidas a la ciudadanía a través de los diferentes medios.

**Art. 17.-** El GAD Municipal de Caluma establecerá en diferentes sectores la recolección diferenciada de los residuos y desechos sólidos, de acuerdo a la planificación que fuere más conveniente para los intereses de la comunidad.

**Art. 18.-** Es obligación de los ciudadanos, sacar los residuos y desechos peligrosos y especiales en los horarios y frecuencias establecidos por el GAD Municipal de Caluma en su Plan de Gestión Integral de Residuos y Desechos Sólidos.

### **SISTEMAS DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE**

**Art. 19.-** Para que personas naturales o jurídicas puedan realizar actividades de recolección, reciclaje o aprovechamiento de los residuos y desechos, deberán contar con la autorización previa del GAD Municipal Caluma.

**Art. 20.-** El GAD Municipal autorizará, coordinará, apoyará y supervisará las iniciativas de carácter privado o público, que se emprendan con miras a reciclar o transformar los residuos y desechos sólidos.

### **DE LA DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS**

**Art. 21.-** Es de responsabilidad del GAD Municipal DE Caluma la disposición final de los residuos y desechos sólidos no peligrosos en el relleno sanitario o Celda

Emergente Mancomunada, labores que se las podrá realizar de acuerdo al modelo de Gestión establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos y Desechos.

**Art. 22.-** Los generadores o poseedores de residuos y desechos sólidos, particularmente, los clasificados como especiales o peligrosos, serán responsables por los daños que éstos puedan producir a terceras personas o al ambiente.

## **CAPÍTULO VII**

### **DEL MANEJO DE RESIDUOS Y DESECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y ESCOMBROS**

**Art. 23.-** Los propietarios de las obras tienen la responsabilidad de almacenar los residuos y desechos de construcción y los escombros de la manera que el GAD Municipal de Caluma lo establezca mediante reglamento, en coordinación con la Unidad de Higiene y Gestión de Desechos Sólidos.

**Art. 24.-** La Unidad de Higiene y Gestión de Desechos Sólidos del GAD Municipal del Cantón Caluma, autorizará un espacio para el destino final de desechos y residuos de construcción y escombros.

**Art. 25.-** En los casos en que los propietarios o poseedores de desechos y residuos de construcción y escombros no cumplan con las disposiciones de esta ordenanza, el GAD Municipal impondrá una multa del 25% de un salario Básico Unificado Vigente del trabajador en General.

## **CAPÍTULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**Art. 26.-** El GAD Municipal incentivará y promocionará la organización y participación popular, con la finalidad de que las comunidades se involucren en las tareas de aseo, limpieza, higiene y salubridad de su sector, barrio o recinto.

**Art. 27.-** El GAD Municipal coordinará con las instituciones vinculadas al sistema educativo del cantón con la finalidad de implementar programas y proyectos, para desarrollar conciencia ciudadana respetuosa del ambiente y que valore las condiciones de aseo, limpieza y salubridad, tendiente al establecimiento de una red de líderes juveniles en el ámbito de la salud y la ecología.

**Art. 28.-** El GAD Municipal solicitará la ayuda y colaboración de los medios de comunicación con la finalidad de llevar adelante campañas motivacionales y educativas, en orden a orientar a la comunidad Calumeña a la consecución de sus objetivos de aseo y limpieza del cantón, tendiendo a crear una red de comunicación masiva de emergencia.

**Art. 29.-** El GAD Municipal coordinará sus planes, programas y proyectos, con instituciones públicas, semipúblicas y privadas con miras a aunar esfuerzos para integrarles a una acción interinstitucional en función de consolidar la gestión integral de los desechos y residuos sólidos en el cantón.

**Art. 30.-** El GAD Municipal incentivará el control social como un medio para mejorar la prestación de los servicios de aseo y limpieza, y, por lo tanto entregará la información que fuere pertinente a las organizaciones sociales y comunitarias que lo solicitaren.

**Art. 31.-** Para lograr un mejor desempeño de los servicios de aseo en las zonas rurales del Cantón, el GAD Municipal de Caluma coordinará con los Recintos y Comunidades la ejecución de sus planes y proyectos.

**Art. 32.-** El GAD Municipal procurará que dentro de los planes de estudio e investigación de los diferentes niveles del sistema educativo se inserten contenidos sobre el aseo, la limpieza, el reciclaje, la reducción, la reutilización de los desechos y residuos sólidos y demás aspectos relativos a esta temática.

### **CAPÍTULO IX DE LAS TASAS, COBRO Y LA RECAUDACIÓN**

**Art. 33.-** El GAD Municipal del Cantón Caluma, en concordancia con el catastro de usuarios percibirá los valores de tasas por la prestación del servicio de gestión integral de residuos sólidos, a través de las planillas de consumo eléctrico de acuerdo a la tarifa establecida en las siguientes tablas:

<b>CLASIFICACIÓN MÁS 10% DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN</b>	<b>TIPO DE PRODUCCIÓN</b>	<b>VALOR FIJO</b>
Baja Producción 0%	Residencial	\$1.10
Mayor Producción 0%	Residencial Temporal	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Comercial sin demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Industrial artesanal	\$ 2.20

<b>CLASIFICACIÓN MÁS 10% DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN</b>	<b>TIPO DE PRODUCCIÓN</b>	<b>VALOR FIJO</b>
Mayor Producción 10%	Entidad Oficial Sin demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Asistencia Social sin demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Beneficio Público Sin demanda	\$ 2.20

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>TIPO DE PRODUCCIÓN</b>	<b>VALOR FIJO</b>
----------------------	---------------------------	-------------------

<b>MÁS 10% DEL VALOR DE PRODUCCIÓN</b>		
Mayor Producción 10%	Comercial con Demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Industrial con Demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Entidad Oficial con demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Asist. Of Con demanda	\$ 2.20
Mayor Producción 10%	Beneficio Público Con demanda	\$ 2.20

**Art. 34.-** Los responsables de la Unidad de Higiene y Gestión de Desechos Sólidos del GAD Municipal del Cantón Caluma, durante el año que corresponda, realizarán la actualización del Catastro de usuarios, mismo que será remitido a la Empresa Eléctrica de Bolívar (CNEL EP-BOLIVAR) a más tardar hasta la segunda semana del mes de diciembre.

## **CAPÍTULO X DEL RÉGIMEN DE SANCIONES, PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIAS**

**Art. 35.-** La afectación al servicio público y la primacía de los intereses generales sobre los particulares, así como el derecho a la salud y a un medio ambiente sano, imponen la obligación de la intervención preventiva por parte del GAD Municipal para la tutela de los derechos generales.

Las sanciones administrativas impuestas por el GAD Municipal son independientes de las obligaciones de reparación y reposición, arreglo y cumplimiento de todas las acciones necesarias para restituir y restablecer la higiene y aseo público.

**Art. 36.-** Todas las acciones que deben llevar adelante los ciudadanos y que se encuentran descritas en esta Ordenanza, constituyen por su incumplimiento, infracciones administrativas por afectación al aseo público que serán sancionadas a través de Comisaría Municipal.

**Art. 37.-** Sin perjuicio de la intervención del GAD para prevenir, impedir y remediar los daños por la afectación al aseo, la salud y al ambiente, para imponer las sanciones, el GAD Municipal a través de sus funcionarios, en garantía de los principios del debido proceso y el legítimo derecho de defensa, procederá del siguiente modo:

a) Conocida la infracción, por denuncia o de conformidad con lo establecido en esta ordenanza el GAD Municipal notificará al infractor con una sola boleta dejada en su domicilio o en persona. Se presume infractor a la persona propietaria, arrendataria o la que ocupa el bien inmueble o al propietario o conductor del vehículo que cause la infracción.

b) La boleta de notificación contendrá la determinación de la presunta infracción que se ha cometido, señalando día y hora para que el infractor concorra, responda por la infracción y ejerza su derecho de defensa.

c) Cumplida la audiencia en la que el presunto infractor deberá presentar y actuar las pruebas de descargo, se dictará la resolución correspondiente que causará ejecutoria.

**Art. 38.-** EL GAD Municipal impondrá multas de un mínimo del 5% y un máximo del 25% del SUB vigente, independientemente de los costos de intervención y reparación. Valores que serán recaudados, a través de las ventanillas de la Tesorería Municipal.

**Art. 39.-** En los casos que fuere posible, el GAD Municipal para instruir los procesos administrativos por infracciones, dejará un registro fotográfico de lo ocurrido, sin perjuicio de que, atendiendo la gravedad del daño, se hagan otros exámenes y pericias técnicas.

**Art. 40.-** Se concede acción popular para la presentación de las denuncias por las infracciones a la presente Ordenanza. Constituye prueba plena la información que proporcionen los funcionarios de la Municipalidad y ciudadanos.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – Con respecto al valor de la tasa por el Servicio de Recolección de basura, el Concejo Municipal decide incrementar el 10%, a relación de la ordenanza anterior.

**SEGUNDA.** - Todo aquello que no se encuentre considerado y legislado en la presente ordenanza, serán consideradas las normas y leyes vigentes del Ecuador.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

El GAD Municipal del Cantón, Caluma, por esta única vez y al no existir los valores de recaudación del año 2020 y parte del año 2021, cobrará el valor de la tasa por concepto del Servicio de Recolección de Basura correspondiente a 1 enero hasta 31 diciembre de 2020 y desde 1 de enero hasta 30 de septiembre de 2021, a través de la empresa CNEL Bolívar, o a su vez a través de las cartas de los Impuestos Prediales Urbano y Rural, aplicando la tarifa de la ordenanza anterior que se detalla a continuación:

CLASIFICACIÓN MÁS 10% DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN	TIPO DE PRODUCCIÓN	VALOR FIJO
Baja Producción 0%	Residencial	\$1.00
Mayor Producción 0%	Residencial Temporal	\$ 2.00

Mayor Producción 10%	Comercial sin demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Industrial artesanal	\$ 2.00

CLASIFICACIÓN MÁS 10% DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN	TIPO DE PRODUCCIÓN	VALOR FIJO
Mayor Producción 10%	Entidad Oficial Sin demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Asistencia Social sin demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Beneficio Público Sin demanda	\$ 2.00

CLASIFICACIÓN MÁS 10% DEL VALOR DE PRODUCCIÓN	TIPO DE PRODUCCIÓN	VALOR FIJO
Mayor Producción 10%	Comercial con Demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Industrial con Demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Entidad Oficial con demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Asist. Of Con demanda	\$ 2.00
Mayor Producción 10%	Beneficio Público Con demanda	\$ 2.00

Para dar cumplimiento al párrafo anterior, la Dirección de Servicios Públicos presentará a la Dirección Financiera el Catastro de usuarios que consta en la Empresa CNEC de los periodos señalados anteriormente, y esta a su vez emitirá los Títulos de Créditos Correspondientes a través de la Unidad de Rentas.

El cobro de estos valores no generara intereses por mora u otros recargos.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - Deróguese expresamente la **ORDENANZA REFORMATORIA SOBRE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y MANEJO DE LOS MISMOS EN EL CANTÓN CALUMA PROVINCIA BOLÍVAR QUE INCLUYE ÁREA URBANA Y RURAL**, aprobada en dos debates en sesiones ordinarias de 29 de mayo y 04 de junio de 2012, respectivamente y todas aquellas que tengan semejanza o se contrapongan a la presente ordenanza.

**SEGUNDA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma, sancionado por el ejecutivo sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y dominio web institucional.

**TERCERA.** – Los dineros que se generen por la aplicación de la presente Ordenanza ingresarán a las cuentas del GAD Municipal, para la prestación del servicio.

**CUARTA.-** La Corporación Nacional de Electricidad Regional Bolívar, por medio de su recaudadora será el agente de retención de los valores que por concepto de recaudación se cobraren, dinero este que deberá ser depositado a la cuenta corriente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, a más tardar hasta el día 15 de cada mes, igualmente y en forma mensual remitirá a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, los diferentes reportes de distribución de la facturación, el detalle total de lo recaudado por concepto de esta tasa, así mismo la oficina de recaudación de la CNEL Regional Bolívar deducirá el valor que corresponda por concepto de costo de recaudación.

**QUINTA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, para autorizar la hipoteca o transferencia de dominio de bienes inmuebles sean estos urbanos o rurales solicitará previamente que él o los interesados presenten la correspondiente certificación expedida por la oficina de recaudación de la CNEL Regional Bolívar de este Cantón donde conste que no se encuentra adeudando valor alguno por concepto de pago de la tasa por gestión integral de residuos sólidos y manejo de los mismos del inmueble sujeto a enajenación por venta, traspaso o hipoteca, incluyendo los casos de partición Judicial o extrajudicial.

**SEXTA.-** De conformidad con lo establecido en los Artículos 566 al 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que por la prestación de servicios públicos por este concepto establezca el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, la misma que para su recaudación constará en los cobros de planillas de consumo de energía eléctrica que emita la CNEL Regional Bolívar.

**SÉPTIMA.-** La presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y/O DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CALUMA**, entrará en vigencia su promulgación por cualquiera de los medios que señala el Art. 57 Literal b), c), 166, 225 Capítulo 2 y 324 del COOTAD, publicará las presentes normas en la gaceta oficial y en el dominio Web de la Institución; por tratarse de normas de carácter económico por cobro de tasa se promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial y dentro de los noventa días posteriores a su promulgación, remitirá en archivo digital las Gacetes Oficiales a la Asamblea Nacional a fin de que el Presidente de la Asamblea Nacional, disponga la creación de un archivo digital y un Banco Nacional de Información de público acceso con fines de información, registro, y codificación.

Dada en la sala de sesiones del gobierno municipal del cantón caluma a los ocho días del mes de diciembre de dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García  
**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO QUE:** La presente Ordenanza Sustitutiva que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos y/o Desechos Sólidos no peligrosos en la Zona Urbana y Rural del cantón Caluma, fue discutida y aprobada por el Concejo municipal de Caluma, el primer debate en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2021; y, el segundo debate en sesión ordinaria celebrada el 08 de diciembre de 2021, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Caluma.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**SECRETARÍA GENERAL:** En esta fecha remito la presente Ordenanza Sustitutiva que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos y/o Desechos Sólidos no peligrosos en la Zona Urbana y Rural del cantón Caluma, al Sr. Ángel Suárez, Alcalde del cantón Caluma, para que la sancione y la observe conforme lo dispone en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Certifico.- Caluma, 14 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALUMA.-** Caluma a los quince días del mes de diciembre del año 2021, por cumplir con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ:** favorablemente para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos y/o Desechos Sólidos no peligrosos en la Zona Urbana y Rural del cantón Caluma y dispongo su fiel cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García

**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**

**CERTIFICO:** Que el Sr. Ángel Suárez García, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Caluma, firmó y sancionó la Ordenanza Sustitutiva que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos y/o Desechos Sólidos no peligrosos en la Zona Urbana y Rural del cantón Caluma, el 15 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE CALUMA.****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE CALUMA****CONSIDERANDO**

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: “los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ”;

**Que**, el Concejo Municipal es el Órgano de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Caluma conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”

**Que**, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos Gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

**Que** el COOTAD en el Art. 172, inciso cuarto, determina, "...La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria..."

**Que** el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]  
c) Las ordenanzas que dicten las Municipalidades o Distritos Metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto Municipal: "El impuesto sobre la propiedad rural";

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "Las Municipalidades y Distritos Metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

**Que**, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: "Las Municipalidades y Distritos Metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada Bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

**Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de CALUMA, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 literal. i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### EXPIDE:

**“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”.**

### CAPÍTULO I

#### CONCEPTOS GENERALES:

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de CALUMA, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del Cantón Caluma, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios.** - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.** - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Avalúo.** - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.** - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.** - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.** - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.** - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.** - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Cartografía.**- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**Código Catastral.** - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

**Inventario Catastral.** - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Predio.** - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio Rural.** - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Catastro Predial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.** - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zona Valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).** - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.** - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.** - El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL:

**Art. 6.- Objeto del Impuesto.** - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del Cantón Caluma.

**Art. 7.- Hecho Generador.** - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el Cantón Caluma y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Art. 8.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Municipio de Caluma, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art. 9.- Sujeto Pasivo.** - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de

personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Caluma.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.** - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

### CAPITULO III

#### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

**Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.** - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.** - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

**Art. 13.- Del avalúo de los predios.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**a)** El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

**a.1.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

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

<sup>1</sup> Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

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

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

IPC = índice de precio al consumidor IPC inicial (diciembre 2015) y el IPC actual (julio 2017), a nivel regional sierra.

Anexo 1. Corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

**a.2. Predios con uso alternativo al agrario.** - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.  
Anexo 2. Corresponde a la Descripción de las unidades alternativas al agrario del Cantón Caluma

**Factores de aumento o reducción del valor del terreno.** - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los sub predios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

**Factores aplicados a sub predios según el riego**

DESC RIEGO	COEF RIEGO
PERMANENTE	1,10
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1,00
NO APLICA	1,00

**Factores aplicados a sub predios según la pendiente:**

CLAS PEND	PORC PEND	DESC PEND	COEF PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,87
4	20 - 35	FUERTE	0,84
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,81
6	45 - 70	ESCARPADA	0,78
7	> 70	ABRUPTA	0,75

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

A<sub>1...n</sub> = Área de Intersección

fp<sub>1...n</sub> = Factor pendiente del área de intersección

A<sub>t</sub> = Área Total

**Factores aplicados a sub predios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1,00
EN DESARROLLO	0,90
FIN DE PRODUCCIÓN	0,90
NO APLICA	1,00

**Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden**

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,10
3	MODERADA	1,05
4	REGULAR	0,90
5	BAJA	0,85
6	MUY BAJA	0,80

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A<sub>1</sub> = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A<sub>t</sub> = Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC TITUL	COEF TITUL
CON TÍTULO	1,00
SIN TÍTULO	0,95
S/I	1,00

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

<b>DIVERSIFICACIÓN-FD</b>		
<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>CANTÓN</b>	<b>APLICACIÓN DE FACTOR</b>
Mérito	1.30	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0.70	

**b) El valor de la edificación y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 3. Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left( \sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC = Índice de precio al consumidor

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2015) y el IPC actual (julio 2017), a nivel nacional. (Factor =1,013)

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

<b>COSTO INDIRECTO (CI)</b>		
<b>CODIGO</b>	<b>ACABADO</b>	<b>VALOR (CI)</b>
1	TRADICIONAL – BÁSICO	0.10
2	ECONÓMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	74,77	78,17	81,56	84,96
2	Acero	73,45	76,79	80,13	83,47
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,43	60,04	62,65	65,26
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,62	19,46	20,31	21,16

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	Ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	Piedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	Madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	Metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	Bahareque - cana revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Cana	12,06	12,61	13,16	13,71
9	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	,65	179,84
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	Teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	Zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	Otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	Plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BÁSICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

**Tabla Factores de Estado de Conservación**

VIDA UTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MÁXIMO	MÍNIMO	

1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA <b>OPCIÓN 2</b> (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA <b>OPCIÓN 1</b> (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

<b>CÓDIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de pos cosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN US\$ POR m <sup>2</sup> DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tania	Bahareque - caña	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
SALA DE ORDEÑO	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
GALPON AVICOLA	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVOIRIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50
TENDALES	29,43												
PISCINAS DE H.A.													
CANAL DE RIEGO													

**CAPITULO IV**

**VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL**

**DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -**

**Art. 14.- Banda impositiva.** - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.  
 EL GAD ESTABLECERÁ LA BANDA IMPOSITIVA

<b>Tabla Impositiva Cantón CALUMA</b>					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (‰)	Fracción Excedente (‰)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	6375,00	10.000,00	0	0,86
	2	10000,01	20.000,00	0,00086	0,85
	3	20000,01	30.000,00	0,00085	0,87
	4	30000,01	40.000,00	0,00087	0,89
	5	40000,01	50.000,00	0,00089	0,91
II	1	50000,01	100.000,00	0,00091	0,93
	2	100000,01	150.000,00	0,00093	1,01
	3	150000,01	200.000,00	0,00101	1,09
	4	200000,01	250.000,00	0,00109	1,17
	5	250000,01	300.000,00	0,00117	1,25
III	1	300000,01	400.000,00	0,00125	1,33
	2	400000,01	500.000,00	0,00133	1,49
	3	500000,01	600.000,00	0,00149	1,65
	4	600000,01	700.000,00	0,00165	1,81
	5	700000,01	800.000,00	0,00181	1,97
	6	800000,01	En adelante	0,00197	

\* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2021 USD 6375,00) del trabajador en general Art 520, a) COOTAD

**Art. 15.- Valor Imponible.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores 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. 16.- Tributación 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 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.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 18.- Tarifa del Impuesto Predial Rural.**- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.06X1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

## CAPÍTULO V:

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Dependiendo de cada Municipio se podría establecer los siguientes tributos adicionales y su valor. ESTE APARTADO LO COMPLETA CADA GAD SI APLICA ALGUNA TASA. LAS 3 TASAS QUE SE MENCIONAN SON A MANERA DE EJEMPLO, NO SIGNIFICA QUE EL GAD DEBA SUJETARSE A ESTAS TASAS.**

**Art. 19.- Tributo Adicional al Impuesto Predial Rural.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de siete USD por cada unidad predial; (\$7,00)

b) Tasa por servicio contribución a los predios menores de las quince remuneraciones básicas. - El valor de esta tasa anual es de tres USD por cada unidad predial ;(\$3,00)

c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPITULO VI:

### EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

**Art. 20.- Predios y bienes exentos.** - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

**Art. 21.- Deducciones.** - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

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

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

**Art. 22.- Exenciones temporales.** - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la Institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas y Cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

**Art. 24.- Lotes Afectados por Franjas de Protección.-** Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección.

de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

## CAPITULO VII:

### EXONERACIONES ESPECIALES:

**Art. 25.- Exoneraciones Especiales.** - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a). - Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b). - Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c). - Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d). - Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e). - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.** - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición de discapacidad, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**2. Aplicación.** - Para la aplicación de la presente ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

**Art. 26.- Notificación de avalúos.-** La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada Bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la Municipalidad.

**Art. 27.- Potestad Resolutoria.** - Corresponde a los Directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura Organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los Funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 28.- Diligencias Probatorias.** - De existir hechos que deban probarse, el Órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 29.- Obligación de Resolver.** - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 30.- Plazo para Resolución.** - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

#### CAPITULO IX:

#### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS:

**Art. 31.- Reclamo.** - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 32.- Impugnación Respecto del Avalúo.** - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 33.- Sustanciación.** - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 34.- Resolución.** - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

#### Capitulo X:

**DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:**

**Art. 35.- De la Sustanciación.** - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 36.- Objeto y Clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los Directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la Administración de la Municipalidad, así como las que expidan los Funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia Administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 37.- Recurso de Reposición.** - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo Órgano de la Municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 38.- Plazos para el Recurso de Reposición.** - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

**Art. 39.- Recurso de Apelación.** - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 40.- Plazos para Apelación.** - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 41.- Recurso de Revisión.** - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 42.- Imprudencia de la Revisión.** - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 43.- Revisión de Oficio.** - Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## **CAPITULO XI:**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO:**

**Art. 44.- Emisión de Títulos de Crédito.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del Registro Único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art.45. - Custodia de los Títulos de Crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

**Art. 46.- Recaudación Tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Art. 47.- Pago del Impuesto.** - 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 48.- Reportes Diarios de Recaudación y Depósito Bancario.** - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 49.- Interés de Mora.** - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 50.- Coactiva.** - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 51.- Imputación de Pagos Parciales.** - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Caluma en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada Bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

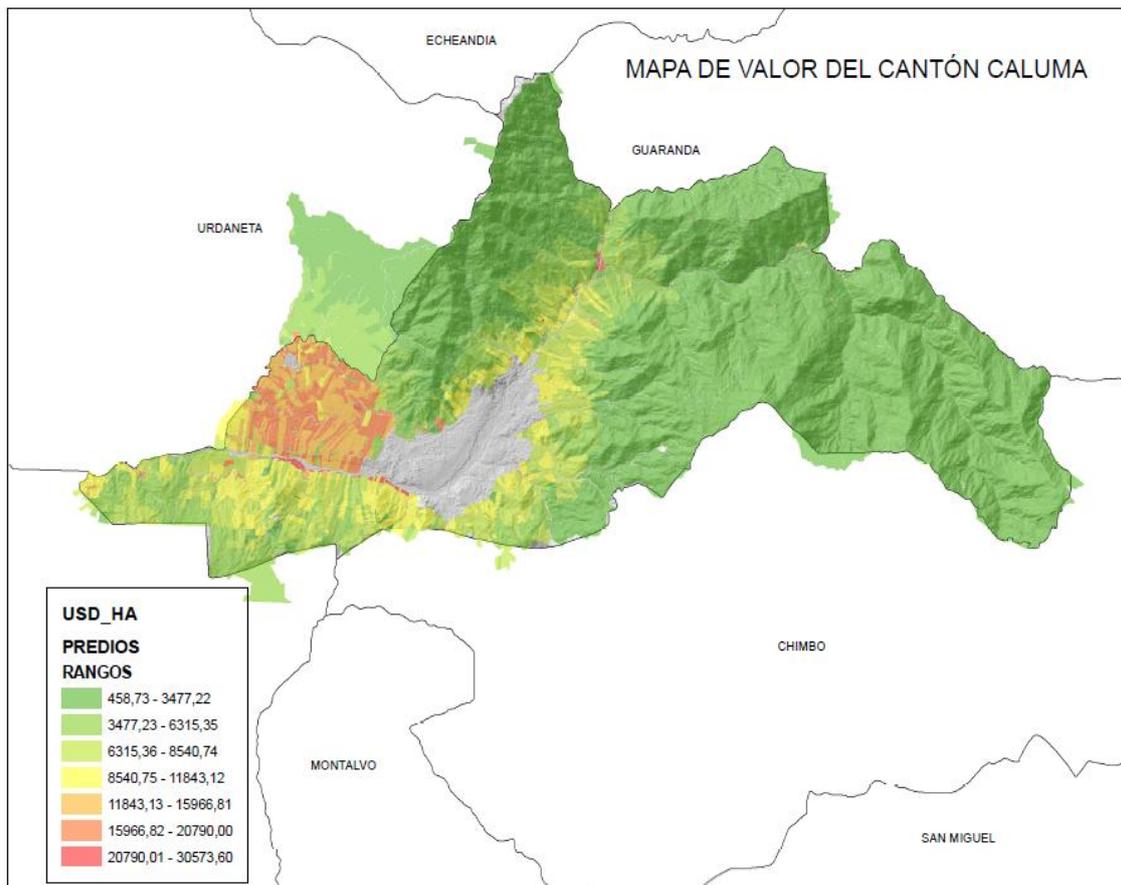
**SEGUNDA.** - **Certificación de Avalúos.** - La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los Predios Rurales.

**TERCERA.** - **Supletoriedad y Preeminencia.** - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA.** - **Derogatoria.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**QUINTA.** - **Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el Bienio 2018-2019.

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



ANEXO 2

Descripción de las unidades alternativas al agrario del Cantón Caluma

Nombre de la Cobertura UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO	Valor (USD) x Ha	Valor (USD) x m <sup>2</sup>	Características
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35.669	3.56	Predios que pertenecían a la anterior zona 5.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25.478	2.55	Predios que pertenecían a la anterior zona 6.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	20.382	2.04	Predios que pertenecían a la anterior zona 7, incluidos predios con tamaño de áreas menor a 2500 m2.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	12.739	1.27	Predios que pertenecían a la anterior zona 8.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	5.000	0.50	Predios a criterio técnico del GAD.

## ANEXO 3

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

**COSTO DE MATERIALES**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>
101	Agua	m3	2
103	Cemento	Kg	0,14
104	Ripio Minado	m3	13,33
105	Polvo de piedra	m3	16,08
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	0,99
125	Piedra Molón	m3	5,5
132	Clavos	Kg	2
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	16
148	Columna, viga de madera rustica	M	4,5
149	Columna de caña guadua	M	1,5
152	Pared de madera rustica	m2	8
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	100
155	Zinc	m2	2
156	Galvalumen	m2	13,4
157	Steel Panel	m2	4,83
158	Adobe común	U	0,6
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	9
161	Arena Fina	m3	11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0,4
165	Eternit	m2	7,94
166	Ardex	m2	3,64
167	Duratecho	m2	6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	6
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	5
172	Plástico Reforzado	m2	3,2
173	Policarbonato	m2	10
176	Bahareque	m2	4
177	Latilla de caña	m2	2,2
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1
209	Alfajia	m	1,5
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1
214	Teja Lojana o Cuencana	U	0,49
215	Tira eucalipto	U	0,6
216	Tirafondo	U	0,5
240	Ladrillo Jaboncillo	U	0,38

252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	41,5
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	4,94

**MANO DE OBRA**

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,18
1004	Ay. de herrero	3,22
1005	Ay. de carpintero	3,22
1011	Albañil	3,22
1014	Fierrero	3,22
1023	Maestro de obra	3,57
1024	Chofer tipo D	4,67
1028	Carpintero	3,39
1037	Ay. De soldador	3,22
1038	Operador de Retroexcavadora	3,57
1051	Maestro estructura especializado	3,57
1056	Maestro Soldador	3,57
1057	Maestro Aluminero	3,57
1058	Ay. Aluminero	3,39
1062	Ay. Especializado	3,39
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,39

**EQUIPO Y MAQUINARIA**

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concreteira 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García  
**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Municipal, el primer debate en sesión ordinaria efectuada el 22 de diciembre de 2021 y el segundo debate en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2021, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Caluma.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**SECRETARIA GENERAL:** En esta fecha remito la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**”, para que la sancione y la observe, conforme lo dispone en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Certifico.- Caluma 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA.-** Caluma, a los treinta días del mes de diciembre del año 2021, dando cumplimiento a lo que determina a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONÓ** favorablemente para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”**.



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García

**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**

**CERTIFICO:** Que el Sr. Ángel Suárez García, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma, firmó y sancionó, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023”**, el 30 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE CALUMA.****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**, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

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

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9) Formar y administrar 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. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

**Que**, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen

expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

**Que**, el 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas Cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, 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**, 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**, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en Regiones, Provincias, Cantones y Parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los Distritos Metropolitanos Autónomos, la Provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

**Que**, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, determina que son fuentes de la obligación tributaria Municipal y Metropolitana:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios Municipales o Metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente;
- b) Las leyes que facultan a los GAD Municipales o Distritos Metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten los GAD Municipales o Distritos Metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

**Que**, el Art.490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los impuestos Municipales o Metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos Gobiernos Autónomos Descentralizados o de coparticipación;

**Que**, el Art.491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización determina que para la financiación municipal se considera impuesto Municipal el impuesto sobre la propiedad urbana.-

**Que**, el Art.492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los GAD Municipales reglamentaran mediante ordenanza el cobro de sus tributos.-

**Que**, el Art.494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su tenor literal manifiesta: Actualización del catastro.- Los GAD Municipales y Distritos Metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, el Art.495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina la forma y elementos obligatorios para establecer el valor de la propiedad, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

**Que**, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, 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.

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

En uso de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del Art.57 y Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el Art.264 de la Constitución de la República del Ecuador.

**EXPIDE:****LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE CALUMA PARA EL BIENIO 2022-2023.**

**Artículo 1.- OBJETO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas Municipales.

El Concejo Cantonal de Caluma, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el Bienio 2022-2023.

**Artículo 2.- ÁMBITO.-** Las disposiciones establecidas en la presente ordenanza se aplicarán a los predios urbanos de la cabecera Cantonal y demás zonas urbanas del Cantón Caluma.

**Artículo 3.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos y recargos es el Estado a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma.

**Artículo 4.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos de los impuestos y recargos en calidad de contribuyentes o responsables los propietarios, usufructuarios o posesionarios de los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas sean estas personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, las demás entidades aunque careciesen de personería jurídica y los señalados en el artículo 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario.

**Artículo 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, administrar y actualizar la información catastral y del valor de las propiedades urbanas.

La Dirección Financiera Municipal, corresponde notificar por la prensa a los propietarios de predios, haciéndoles conocer la realización del inventario y avalúo catastral a regir en el bienio; formular el catastro Municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano y recargos.

**Artículo 6. – DEL CATASTRO PREDIAL URBANO.-** Es el inventario de los bienes inmuebles públicos y privados inmersos en el área urbana de la cabecera Cantonal y demás zonas urbanas del Cantón y constituye información catastral anotada en la respectiva ficha predial urbana de conformidad con:

**6.1. Información General:** Compuesta de datos legales referentes al derecho de propiedad o derecho posesorio sobre el bien inmueble, que constan respectivamente en escritura pública o instrumento notariado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Caluma; y, el contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el libro de registro Municipal del bien de su propiedad o patrimonio si fuere el caso.

**6.2. Información físico-técnica:** Compuesta de datos físico-técnicos tomados en campo respecto a: levantamiento; empadronamiento de predios urbanos; ubicación geográfica;

identificación y establecimiento de códigos catastrales sean estos actuales, anteriores y urbanísticos; inventario de: características de solares o lotes, componentes constructivos de edificaciones, infraestructura básica y servicios existentes, graficación del predio levantado, depuración de información catastral tomada en campo, valuación del suelo por metro cuadrado, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipo, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman.

**6.3. Información económica y tributaria.-** Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica que genera el avalúo comercial o estimado real, que sirve de base imponible para determinar el impuesto predial urbano a regir en el Bienio 2022-2023.

**Artículo 7.- DE LA FICHA PREDIAL URBANA.-** Es el documento cuya aplicación y procesamiento a través del software de catastro urbano da como resultado el impuesto predial urbano para el Bienio 2022-2023.

La información catastral que consta en la ficha predial urbana del Cantón Caluma, se diseñó de conformidad con los requerimientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

**Artículo 8.- LOS COMPONENTES DEL CATASTRO.-** El catastro de los predios urbanos se realizará en atención a los siguientes procesos:

**8.1. Del título de dominio de los predios.-** Los predios debidamente legalizados, esto es, con información debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, serán ingresados en el registro catastral, generando el código catastral y demás información, tal como consta en la ficha predial urbana.

**8.2.- De predios sin título de dominio.-** Las edificaciones que se levanten sobre solares de particulares, Municipales y estatales que se encontraren improductivos por más de 10 años, previo a un censo e inspecciones de la autoridad competente, constarán en el registro catastral en calidad de poseionarios.

**8.3.- Cartografía digital y fotografía de las propiedades.-** El material cartográfico o digital de solares y edificaciones, que empleara el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma a favor de la comunidad, producto del levantamiento de las propiedades en campo y la información que tiene como base imagen satelital del área del Cantón. Se cuenta además las fotografías debidamente identificadas con el Código predial urbano de las propiedades levantadas en el censo catastral urbano.

**Artículo 9.-DE LOS AVALÚOS.-** La valuación es la fijación del valor del bien inmueble señalando su costo.

**9.1.- Valuación de predios urbanos.-** 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 él mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio y natural del inmueble.

**9.2.- Valor del suelo.-** El Valor del suelo es el precio unitario del suelo urbano, su valoración se realiza tomando en consideración áreas territoriales urbanas constituidas a través de zonas, sectores y manzanas en función de su ubicación, topografía, infraestructura y servicios básicos existentes, estratos socio-económicos asentados en diversas áreas territoriales,

áreas de zonas agrícolas urbano marginales. Se consideró la oferta y demanda de mercado inmobiliario del área urbana del Cantón; estableciéndose valores promedio relacionados con los valores de oferta y mercado existentes. Se aplicó factores de aumento o reducción del valor de la propiedad dando como resultado un coeficiente total, que es el producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo y de servicios básicos.

**9.3.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.-** Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor terreno por los aspectos geométricos, topográficos, servicios básicos y tipo de suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- **Valor promedio por metro cuadrado del suelo,** obtenido del mercado de valores existentes en áreas territoriales urbanas del Cantón.
- **Área de solar**
- **Coefficientes de aumento o reducción**
- **Coefficiente geométrico**
- **Factores**
- **Frente.-** Se determina por la raíz cuadrada de la relación entre el frente del lote a valuar y del lote tipo. Cuando el frente del lote a valuar sea menor de la mitad del lote tipo, se aplicará 0.84.

Cuando el frente del lote a valuar sea mayor que el doble del lote tipo, se aplicará 1.19.

$$Ff = (fLV/Flt) 0.25$$

**Fondo.-** Este factor se determina considerando la longitud del fondo del lote tipo y del lote a valuar. Si la longitud del fondo del lote a valuar es mayor que la del lote tipo y es menor o igual al doble del fondo del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.90. Si el fondo del lote a valuar es mayor que el doble del lote tipo se aplicara un coeficiente de 0.80. Si es menor o igual al fondo tipo se aplicará un coeficiente de 1.

**Área.-** Para determinar el factor área se establece la relación: área de lote tipo y de lote a valuar. Se determina máximo 1.20 y mínimo 0.80 para factor de aumento o reducción de área.

$$\text{Factor área (FA)} = 0.20(ALT/ALV)+0.80$$

**Factor de Irregularidad.-**Cuando el lote a valuar tiene forma irregular se aplicara un coeficiente de 0.90, en caso de ser muy irregular se aplicará 0.80.

En predios destinados a comercio ubicados en la Av. La Naranja, desde la intersección calle 27 hasta la intersección Calle Sergio Figueroa, así como también en los predios destinados a comercio en la Av. Héros del Cenepa, desde la intersección Calle Segundo Figueroa hasta la intersección calle Tiwintza y en los predios destinados a comercio en la Av. Elías Fierro, desde la intersección Av. Héros del Cenepa hasta la intersección calle Jose Rodriguez Conforme al mapa adjunto. Se aplicará porcentaje de incremento de 20%.

#### **Coeficiente topográfico:**

##### **Factor:**

A nivel: 1,00

Bajo nivel: 0,90

Sobre nivel: 0,80  
 Accidentado: 0,70  
 Escarpado hacia arriba: 0,60  
 Escarpado hacia abajo: 0,50

**Coefficiente tipo de suelo:**

**Factor:**

Seco: 1,00  
 Inundable: 0,90  
 Cenagoso: 0,80  
 Húmedo: 0,60

**Coefficiente por servicios básicos:**

**Factor:**

Todos los servicios: 1.00  
 Menos un servicio básico: 0.95  
 Menos dos servicios básicos: 0.90  
 Menos tres servicios básicos: 0.85  
 Ningún servicio básico: 0.70

El coeficiente total (CT) resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo, servicios básicos y otros similares, no podrá ser mayor a 1.30 ni menor a 0.70.

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en el numeral 9.3.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese el plano y tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbana, definida a través de zonas, sectores y manzanas.

Los valores aprobados por el Concejo Cantonal constan en la tabla simplificada de **valores por metros cuadrados de suelo urbano, vigentes** para el bienio 2022-2023 y que se presenta a continuación:

ZONA	SECTOR	BARRIO	MANZANA	VALOR
1	1	EL PROGRESO	9	\$ 17.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	20	\$ 33.00
1	1	EL PROGRESO	10	\$ 33.00
1	1	SAN SILVESTRE	2 S 7-11	\$ 34.50
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 8-13 S 33 S 44	\$ 44.00
1	1	SAN SILVESTRE	2 S 1-6 S 12-23 S 25,3 - 5	\$ 52.00
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 14-15 S 21-26 S 37 S 42-43, 6 S 17-28	\$ 62.00
1	1	EL PROGRESO	8, 11, 14, 16	\$ 72.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	14, 18 S 4 - 17, 19, 21	\$ 72.00
1	1	LOS ROSALES	7 S 5-13 S 16, 12 S 7-19, 13 S 3-16 S 20, 17 S 3-14	\$ 72.00

1	1	SAN SILVESTRE	1 S 16-20 S 27-31 S 34-36 S 38-39, 6 S 15-16	\$ 72.00
1	1	JESÚS DEL GRAN PODER	18 S 1-3	\$ 83.00
1	1	LOS ROSALES	7 S 1-4 S 14-15, 12 S 1-6, 13 S 1-2 S 17-19, 17 S 1-2	\$ 83.00
1	1	SAN SILVESTRE	1 S 1-2 S 4-7 S 32 S 40 S 45-47, 6 S 1-12 S 14	\$ 83.00
1	2	SANTA ROSA	1 - 5, 20, 48, 49	\$ 8.50
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	50	\$ 11.50
1	2	SANTA ROSA	6, 19	\$ 11.50
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	39 - 41, 46, 47, 51	\$ 17.00
1	2	LOS ROSALES	21, 22, 30 - 33	\$ 17.00
1	2	SANTA ROSA	7, 18	\$ 17.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	42	\$ 21.50
1	2	LOS ROSALES	23, 29, 34	\$ 33.00
1	2	SANTA ROSA	8, 9, 17	\$ 33.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	38, 44	\$ 52.00
1	2	LOS ROSALES	24, 28, 35	\$ 52.00
1	2	SANTA ROSA	10, 11, 15, 16	\$ 52.00
1	2	LOS ROSALES	25 S 1-2 S 4-5 S 12 S 16	\$ 62.00
1	2	LOS ROSALES	27 S 1-7 S 11-14 S 16-17 S 19-21	\$ 72.00
1	2	SANTA ROSA	14 S 1-9 S 17-19	\$ 62.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	37 S 1-3 S 6-9, 45	\$ 72.00
1	2	LOS ROSALES	25 S 3 S 6-10 S 13-14, 26 S 1-9 S 18-23 S 25-26, 36	\$ 72.00
1	2	SAN SILVESTRE	12 S 1-11 S 22-27, 13 S 2-17 S 29-34 S 36-44 S 46-49	\$ 72.00
1	2	SANTA ROSA	14 S 10-16 S 20	\$ 72.00
1	2	JESÚS DEL GRAN PODER	37 S 4-5	\$ 83.00
1	2	LOS ROSALES	26 S 10-17 S 24, 27 S 8-10 S 15	\$ 83.00
1	2	SAN SILVESTRE	12 S 12-21 S 28, 13 S 18-28 S 45	\$ 83.00
1	3	EL DESPERTAR	30, 31	\$ 11.50
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	17	\$ 20.00
1	3	NUEVO CALUMA	42 - 56	\$ 20.00
1	3	EL DESPERTAR	16, 18, 41	\$ 21.50
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	57	\$ 21.50
1	3	EL DESPERTAR	5, 7 - 9, 11 - 15, 19 - 29, 32 - 40, 59	\$ 33.00
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	4	\$ 33.00
1	3	EL DESPERTAR	6, 58	\$ 42.00
1	3	EL DESPERTAR	10	\$ 52.00
1	3	JESÚS DEL GRAN PODER	1 - 3	\$ 52.00
1	4	SANTA MARIANITA	15 S 9	\$ 2.75
1	4	SANTA ROSA	72 S 2	\$ 2.75
1	4	EL CORAZÓN	9, 15	\$ 8.50
1	4	SANTA MARIANITA	9, 15 S 5-7	\$ 8.50
1	4	LA CRUZ	38	\$ 11.50

1	4	SANTA MARIANITA	9, 15 S 4 S 8 S 11-12 S 44, 22, 64, 65, 67, 73	\$ 11.50
1	4	SANTA ROSA	30 S 2, 68 - 72 S 1	\$ 11.50
1	4	EL CORAZÓN	7, 8, 47 - 51, 59 - 63, 66	\$ 17.00
1	4	LA CRUZ	36, 37, 39 S 2-5 S 13, 40 S 3-6 S 9-12	\$ 17.00
1	4	SANTA MARIANITA	10 - 12, 19 - 21, 23, 24	\$ 17.00
1	4	SANTA ROSA	30 S 1 S 3-14, 44, 45	\$ 17.00
1	4	EL CORAZÓN	1, 2, 52, 53, 55 - 58	\$ 33.00
1	4	SANTA MARIANITA	13 S 1 S 7-8, 15 S 1-3, 16 - 17, 28, 29	\$ 33.00
1	4	SANTA ROSA	31, 32, 42, 43	\$ 33.00
1	4	LA CRUZ	39 S 1 S 6-12	\$ 34.50
1	4	EL CORAZÓN	3, 6, 54	\$ 42.00
1	4	LA CRUZ	35 S 24-25 S 33, 40 S 1 S 7-8	\$ 44.00
1	4	EL CORAZÓN	4, 5	\$ 52.00
1	4	SANTA MARIANITA	13 S 2-5, 18	\$ 52.00
1	4	LA CRUZ	33 - 35 S 1-23 S 26-32 S 34-37, 41	\$ 62.00
1	4	SANTA MARIANITA	25 - 27	\$ 62.00
1	5	NUEVO CALUMA	18 - 21, 25, 29, 30 S 3-26, 32, 33 - 38, 42 - 45	\$ 8.50
1	5	NUEVO CALUMA ALTO	9	\$ 8.50
1	5	NUEVO CALUMA	30 S 1-2, 31, 39, 40	\$ 11.50
1	5	NUEVO CALUMA	12, 16, 17, 22, 23, 28 S 1-9 S 11-12, 41	\$ 17.00
1	5	NUEVO CALUMA	28 S 10	\$ 33.00
1	5	NUEVO CALUMA	1 - 3	\$ 20.00
1	5	NUEVO CALUMA	4 - 11, 13 - 15, 24, 27, 28, 46	\$ 33.00
1	6	EL CORAZÓN	16 S 21	\$ 2.75
1	6	EL PARAISO	1 S 76 S 96 S 99 S 100-101 S 123	\$ 3.50
1	6	BELLAVISTA	1 S 19-23 S 25-26 S 28 S 36-37 S 45-46 S 49 S 52-53 S 55 S 57 S 58 S 66-67 S 86-88 S 92-94 S 104, 2 S 10 S 52-63 S 66 S 79 S 81 S 83-88 S 92 S 117, 3, 15 - 16, 17 S 66 S 71 S 85 S 111-114 S 129, 22, 32, 34 - 41	\$ 8.50
1	6	BELLAVISTA	17 S 65 S 70 S 78-84 S 121	\$ 3.00
1	6	EL CORAZÓN	9, 16 S 2 S 13 S 28 S 38-39 S 42 S 44-46 S 49 S 54-65 S 67 S 68-78, 17 S 27 S 48-59 S 61-64 S 72 S 74 S 86-110 S 122-127, 32, 33	\$ 8.50
1	6	EL CORAZÓN	16 S 43 S 47-48 S 50-51	\$ 3.50
1	6	EL PARAISO	1 S 1-2 S 14-15 S 38 S 42 S 50 S 60-64 S 68 S 70-74 S 78-79 S 117 S 119 S 121-122, 2 S 12-13 S 22-23 S 26 S 30-31 S 34-35 S 43 S 45 S 49 S 77 S 104 S 111 S 119-120 S 122	\$ 8.50
1	6	EL PARAISO	1 S 97	\$ 4.00
1	6	BELLAVISTA	1 S 75 S 82	\$ 11.50

1	6	EL CORAZÓN	16 S 1 S 3-12 S 15-20 S 22-26 S 29-35 S 37 S 40-41 S 66 S 81, 17 S 1-8 S 10-26 S 28-38 S 40-44 S 46-47 S 73 S 75	\$ 11.50
1	6	EL PARAISO	1 S 61, 2 S 44 S 72 S 90-91 S 110 S 112 S 118	\$ 11.50
1	6	BELLAVISTA	1 S 16-18 S 29 S 34-35 S 43, 2 S 5 S 7-9 S 11 S 32 S 64-65 S 89, 4 - 8, 10 S 1-7 S 12 S 14-15 S 17 S 19,11 S 2-7, 12 S 14-27, 13- 14, 17 S 67-68	\$ 17.00
1	6	EL CORAZÓN	24, 26, 31	\$ 17.00
1	6	EL PARAISO	1 S 3-7 S 10 S 12-13 S 30-33 S 39-41 S 47-48 S 51 S 69 S 77 S 80 S 95 S 98 S 120 S 125-126, 2 S 14-18 S 20-21 S 24-25 S 27 S 29 S 31 S 33 S 36-42 S 44 S 47 S 67-70 S 73-76 S 80 S 82 S 93 S 96-103 S 109 S 114	\$ 17.00
1	6	BELLAVISTA	1 S 27 S 44 S 56 S 65 S 81 S 102 S 124, 2 S 1-4 S 115-116, 6, 7, 10 S 8-11 S 13 S 16 S 18,11 S 1 S 8-12,12 S 1-4 S 6-13	\$ 33.00
1	6	EL CORAZÓN	25, 27 - 29	\$ 33.00
1	6	EL CORAZÓN	16 S 28 S 36, 30	\$ 42.00
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 1 S 3-6 S 9-10 S 22, 2 S 1 S 13, 3-10, 11 S 1-6,12	\$ 8.50
1	7	EST. DEL PESCADO	2 S 18, 11 S 7	\$ 3.25
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 11-12, 2 S 2-8	\$ 11.50
1	7	EST. DEL PESCADO	1 S 2 S 7-8, 2 S 10-11	\$ 17.00
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 5-6 S 36, 3 S 6-9 S 11-12 S 29-37	\$ 2.75
1	8	SANTA ROSA	9 S 5-7 S 9 S 19	\$ 1.20
1	8	NUEVO CALUMA ALTO	9 S 10-18 S 20	\$ 1.20
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 4 S 10, 3 S 2-5, 7 S 4, 8 S 1 S 8-13 S 16-18 S 27 S 31-40 S 43 S 51 S 53	\$ 3.50
1	8	LOS GIRASOLES	1 S 45	\$ 2.00
1	8	LOS GIRASOLES	MZ 1 S 1-3 S 7-9 S 11-27 S 29-35 S 37-46 S 48-50 S 52-56 S 59-71	\$ 11.50
1	8	LOS GIRASOLES	7 S 8	\$ 8.50
1	8	NUEVO CALUMA ALTO	10 - 15	\$ 8.50
1	8	SANTA ROSA	9 S 1-4 S 8	\$ 8.50
1	8	LOS GIRASOLES	2, 3 S 1 S 10 S 28, 4 - 6, 7 S 1-3 S 5-7, 8 S 3-6 S 14-15 S 19-26 S 28-31 S 40 S 42 S 46-49 S 52 S 54-61, 16 - 19, 21, 23 - 26	\$ 11.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	73 S 3	\$ 2.75
2	1	SAN JOSÉ ALTO	3 S 26	\$ 2.75
2	1	SAN VICENTE	28 S 2, 29 S 1-2 S 6 S 10-12 S 15 S 18 S 23-24	\$ 2.75
2	1	NUEVA ESPERANZA	31 S 29-33, 35 S 12-13, 36 S 10-21 S 23 S 26-27, 62, 63, 73 S 2 S 4-6 S 8 S 18	\$ 8.50
2	1	SAN JOSÉ	2, 3, 5 - 7, 16 - 18, 22, 23, 40, 44, 45, 69	\$ 8.50
2	1	SAN JOSÉ ALTO	3 S 27, 6, 54 - 59, 61, 64 - 68, 72	\$ 8.50

2	1	SAN VICENTE	28 S 1 S 3-7, 29 S 3-5 S 7-9 S 13-14 S 19-22 S 25, 74, 75 S 1-3, 76	\$ 8.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	30, 31 S 1-15 S 17-38 S 34-37, 32 - 34, 35 S 1-2 S 4 S 6-11, 36 S 1-7 S 9 S 22, 37 - 39, 41, 42, 70, 71	\$ 11.50
2	1	NUEVA ESPERANZA	31 S 16	\$ 8.50
2	1	SAN JOSÉ	8 - 15, 19 - 21	\$ 11.50
2	1	SAN VICENTE	46 - 49, 51, 52	\$ 11.50
2	1	SAN VICENTE	24 - 27, 50, 75 S 4	\$ 37.00
2	2	SAN FRANCISCO	33 S 2, 34 S 5	\$ 2.75
2	2	SAN FRANCISCO	31 S 1-3 S 9 S 14 S 17	\$ 11.50
2	2	SAN FRANCISCO	5, 8, 15 - 18, 28 - 30, 33 S 1, 34 S 1-4	\$ 17.00
2	2	SAN FRANCISCO	4, 11, 14, 19, 20, 24 - 27, 31 S 4-8 S 10-13 S 15, 32	\$ 21.50
2	2	SAN VICENTE	1	\$ 37.00
2	2	CENTRAL	21 - 23	\$ 72.00
2	2	SAN VICENTE	2, 3	\$ 72.00
2	3	LA FORTUNA	6 S 40 S 69	\$ 2.75
2	3	LA FORTUNA	6 S 39 S 41 S 48-50 S 53-54 S 70-73, 15	\$ 8.50
2	3	SANTA TERESITA ALTO	6 S 9 S 16-28 S 30 S 38 S 42 S 43 S 46- 47 S 58 S 61-65 S 67, 11 S 7 S 23 S 24 S 26 S 32 S 38	\$ 8.50
2	3	CENTRAL	1 S 1 S 9-12	\$ 11.50
2	3	LAS PALMAS	9	\$ 11.50
2	3	SANTA TERESITA	4, 5, 7 - 10	\$ 11.50
2	3	SANTA TERESITA ALTO	6 S 1-8 S 10-16 S 31-36 S 44-45 S 66 S 68 S 76-87, 11 S 1-6 S 9-22 S 25 S 27 S 28 S 31 S 33 S 35-37	\$ 11.50
2	3	CENTRAL	3	\$ 17.00
2	3	CENTRAL	1 S 2-8 S 13 S 15 S 17, 2	\$ 72.00
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 1 S 18-20 S 28 S 35-37 S 53-55 S 62 S 78 S 81-82 S 89-90 S 113 S 121-122 S 125 S 252-254	\$ 2.75
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 23 S 205 S 230	\$ 1.20
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 163	\$ 8.50
2	4	LA DELICIA	1 S 29-31 S 34 S 38 S 42-43 S 61 S 63 S 72-75 S 113 S 157-160 S 162 S 170 S 195 S 217-226 S 264	\$ 2.75
2	4	LA DELICIA	1 S 32-33 S 40-41 S 46 S 56-60 S 64-65 S 68 S 70 S 271-275	\$ 1.20
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 2 S 10-12 S 14-16 S 76 S 85-87 S 91 S 123-124 S 132-136 S 149-150 S 168 S 188 S 193 S 229 S 231-240 S 255-263 S 276-277 S 280-282	\$ 3.50
2	4	LA DELICIA	1 S 206-208 S 211-216	\$ 3.50
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 3-9 S 15-17 S 22 S 24-27 S 79-80 S 84 S 88 S 92-99 S 101-107 S 109-112 S 126 S 129 S 131 S 139-146 S 151-152 S 155 S 161 S 164-167 S 171 S 178 S 181	\$ 8.50

			S 185-187 S 197 S 204 S 227 S 251 S 278-279, 5, 6	
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 153	\$ 1.20
2	4	LA DELICIA	1 S 39 S 45 S 47-52 S 66-67 S 69 S 71-72 S 77 S 128 S 130 S 138 S 156-157 S 172-177 S 179-180 S 182-184 S 196 S 209-210 S 241-250 S 267-270, 5, 6	\$ 8.50
2	4	EL HEMISFERIO	1 S 169, 2 - 4	\$ 11.50
2	5	EL BERMEJAL	3	\$ 2.75
2	5	LA FORTUNA	1 S 5 S 24-25 S 27-29 S 31-32	\$ 2.75
2	5	LA FORTUNA	1 S 21 S 26 S 30	\$ 8.50
2	5	LAS PALMAS	2 S 6 S 11, 3 S 2-4 S 9-10 S 14 S 17-24 S 32 S 64 S 72, 24	\$ 2.75
2	5	LAS PALMAS	3 S 8 S 10-11 S 15-16 S 19 S 25-26 S 28-31 S 33-34 S 40-45 S 47 S 58 S 63 S 65-71	\$ 8.50
2	5	SANTA TERESITA	2 S 1-3 S 21	\$ 2.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 66	\$ 2.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 2-4	\$ 1.20
2	5	LA FORTUNA	1 S 13 S 65	\$ 3.50
2	5	LA FORTUNA	1 S 22-23	\$ 2.75
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 9 S 71	\$ 3.50
2	5	LA FORTUNA	1 S 12-16 S 19-21 S 27 S 35-36 S 40 S 50 S 52-54 S 56-61 S 63-64 S 67-68 S 70	\$ 8.50
2	5	LAS PALMAS	2 S 4 S 27, 4 - 23, 26 - 28	\$ 8.50
2	5	SANTA TERESITA	2 S 7-10 S 13-16 S 19 S 28, 24	\$ 8.50
2	5	SANTA TERESITA ALTO	1 S 11 S 69	\$ 11.50
2	6	LA FORTUNA	1, 2 S 5-7 S 9 S 12 S 17 S 20 S 29	\$ 2.75
2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 23 S 25 S 38-39 S 57	\$ 2.75
2	6	SAN FELIPE	1 S 1-2 S 10-14 S 21-24 S 27 S 35 S 42 S 44 S 46	\$ 2.75
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 5	\$ 2.75
2	6	SAN FELIPE	1 S 9, 23, 24	\$ 3.50
2	6	LA FORTUNA	2 S 4 S 10-11 S 13-16 S 18 S 21-24 S 26-27	\$ 8.50
2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 26 S 28-30 S 40-41 S 43 S 45 S 66-72 S 82-83	\$ 8.50
2	6	SAN FELIPE	22, 25	\$ 8.50
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 16 S 19 S 47-52, 3 - 16, 18 - 21	\$ 8.50
2	6	SANTA TERESITA ALTO	2	\$ 8.50
2	6	NUEVA ESPERANZA	1 S 36-37 S 56 S 58-61 S 63 S 74	\$ 11.50
2	6	SAN FRANCISCO	1 S 8 S 15 S 20 S 31 S 33-34 S 75-80	\$ 17.00
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 7 S 9 S 11-12 S 15-16 S 57	\$ 2.75
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 14 S 43	\$ 3.50
2	7	EL HEMISFERIO	22, 23	\$ 8.50
2	7	NUEVA ESPERANZA	1 S 5 S 18 S 25-26 S 29 S 41 S 44	\$ 8.50

2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 4 S 8 S 13 S 16 S 24 S 30 S 47-48 S 50-51 S 56 S 70-71,2- 5, 7 - 21	\$ 8.50
2	7	SAN VICENTE	1 S 2 S 19-21 S 23 S 31-32 S 34-37 S 42 S 59-60	\$ 8.50
2	7	NUEVA ESPERANZA	1 S 6 S 58	\$ 11.50
2	7	SAN JOSÉ ALTO	1 S 40, 35	\$ 11.50
2	7	SAN VICENTE	1 S 3-8 S 13 S 15 S 17, 2	\$ 11.50

**9.4.- Avalúo de edificaciones.** Para determinar el valor estimado real de las edificaciones, se ha considerado:

- **Área de las construcciones existentes.**
- **Valor de reposición** de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido a través de método de reposición.
- Factor de depreciación. - Está en relación con:
  1. Vida útil de la construcción.
  2. Años de construcción.
  3. Estado de conservación de la construcción.

Se definió tipología de construcciones, de conformidad con sus elementos constructivos; generando diversos valores para cada uno de ellos.

**Valor comercial o estimado real.-** El área construida multiplicada por el valor por metro cuadrado de construcción conforme a su tipología, y el factor de depreciación conformado por vida útil, años de construcción y estado de conservación de la construcción, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

Las tablas simplificadas de valores por metro cuadrado de construcción constan a continuación:

**TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M<sup>2</sup>. DE CONSTRUCCIÓN VIGENTES PARA EL BIENIO 2022-2023.**

**ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METÁLICA**

TIPO DE EDIFICACION	DESCRIPCION COMPONENTES BASICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No. PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PRENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	\$ 51.60
		\$ 108.00

<p>HABITACIONAL ECONOMICA No. DE PISOS: 1</p>	<p>PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC- GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTON PRENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.</p>	
<p>HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2</p>	<p>PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBREPISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO</p>	<p>\$ 138.00</p>
<p>HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2</p>	<p>PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON- CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO- FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA- VAPOR.</p>	<p>\$ 168.00</p>
<p>HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2</p>	<p>PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL- PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).</p>	<p>\$ 198.00</p>
<p>EDIFICIO 3-4 PISOS</p>	<p>PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO- MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)</p>	<p>\$ 186.00</p>
<p>EDIFICIO 5-9 PISOS</p>	<p>PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES,</p>	<p>\$ 216.00</p>

	CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	
EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA- CERAMICA-MARMETÓN- PORCELANATO-MÁRMOL- DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	\$ 246.00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC- GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA- SOBREPUESTA.	\$ 42.00
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC- GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA- SOBREPUESTA.	\$ 57.00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES- PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	\$ 78.00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC- GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	\$ 93.00

**ESTRUCTURA: MADERA**

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION COMPONENTES CONSTRUCTIVOS BÁSICOS	VALOR APROBADO
		\$ 15.00

RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.	
MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;	\$ 34.80
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	\$ 24.00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA- MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE	\$ 20.40

**9.5.- Avalúo de edificaciones no terminadas.-** A los predios con edificaciones no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en **25 %**. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra **del 50%** en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en **75%**.

Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en

“área construida sobre losa”. Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más.

A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	25
Cimentación, estructura, paredes o cubierta	50
Cimentación, estructura, paredes cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	75

**9.6. Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.**-Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alicuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

**9.7.- Factores de depreciación de edificaciones.**- El Factor de depreciación está dado por:

- Vida útil de la edificación.
- Años de construcción.
- Estado de conservación.

**Vida útil.**- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

**Años de construcción.**- Se determinarán los años que tiene de construida la edificación a través de la información que hubieren otorgado los propietarios o en la estimación realizada por el Censado.

**Estado de conservación.**- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

**Nuevo.**- Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 1 año de construida.

**Estable.**- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

**Regular.**- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

**A reparar.-** Cuando existen indicios de que se presenta un grado de deterioro que necesite reparación en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

**Total deterioro.-** Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

**Obsoleto.-** Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

**Artículo 10.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** De acuerdo al análisis realizado y aplicando el art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, conservando los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria consagrados en el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador y conforme al Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “Al Valor de la propiedad urbana se le aplicara un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de cinco por mil (5.00 por mil) que sería fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

De acuerdo al nivel socio-económico se generó la siguiente tabla:

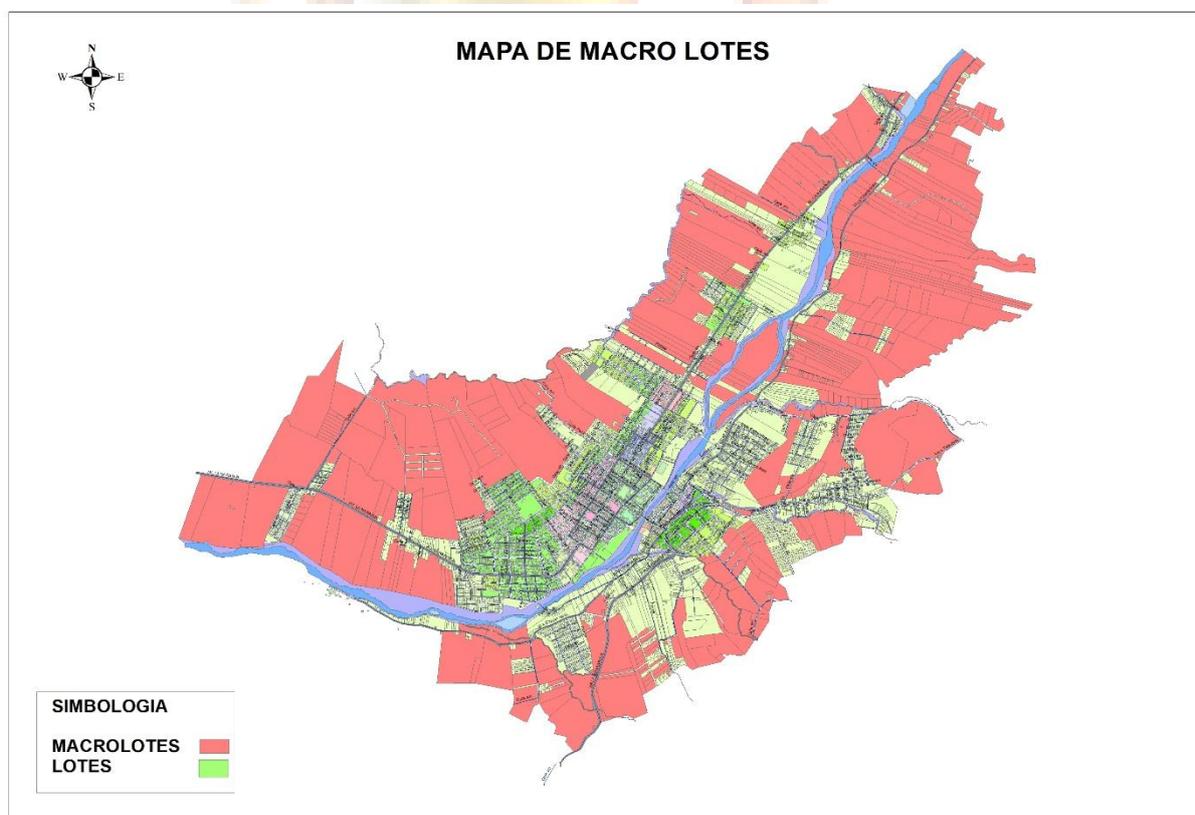
**TARIFA A APLICAR BIENIO 2022-2023**

Rango de avalúo en USD			Tarifa (por mil )
0	a	25 R.M.B.U.	EXENTO
25 R.M.B.U.+0.01	a	20,000.00	1.29
20,000.01	a	30,000.00	1.29
30,000.01	a	45,000.00	1.29
45,000.01	a	60,000.00	1.29
60,000.01	a	75,000.00	1.34
75,000.01	a	85,000.00	1.34
85,000.01	a	200,000,00	1.36
200,000.01		en adelante	1.36

Para los macro lotes que se encuentran ubicados en zonas agrícolas se aplicará un tarifario especial detallado a continuación:

TARIFA ESPECIAL PARA MACROLOTES				
RANGO DE SUPERFICIE M2		VALOR DE SUELO		TARIFA
5000	10000	\$	2.50	1.24
10001	30000	\$	2.50	1.22
30001	70000	\$	1.80	1.22
70001	100000	\$	1.80	1.20
100001	130000	\$	1.50	1.20
130001	150000	\$	1.50	1.19
150001	en adelante	\$	1.15	1.19

En el siguiente Gráfico están identificados con color rojo los macro lotes agrícolas:



**PARA LA EMISION DEL IMPUESTO PREDIAL SE DEBEN CONSIDERAR LOS SIGUIENTES DATOS:**

1. Los sujetos pasivos que se encuentran en el grupo de la Tercera Edad, para aplicar al beneficio de exoneración se lo hará conforme a lo dispuesto en Ley Orgánica de las personas adultas mayores, publicada en el Registro Oficial No. 484 del 9 de mayo del 2019; y, su respectivo reglamento.
2. Los sujetos pasivos que se encuentran en el grupo de Discapacidad para aplicar al beneficio de exoneración porcentual, se lo hará conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades, publicada en su registro Oficial No. 796 del 25 de septiembre del 2012; y, su respectivo reglamento.
3. Exenciones Generales establecidas en el Art. 34 y 55 del Código Tributario.

4. Exenciones detalladas en los Art.509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. -

La emisión de impuestos generados en el Bienio no podrán ser menores a la emisión de impuestos del año 2019, utilizando como valor de referencia, excepto los predios que posean algún tipo de exoneración o por diversas circunstancias.

**LOS SUJETOS PASIVOS BENEFICIARIOS DE LA LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, SE DEBERÁ APLICAR LA LEY EN BASE AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:**

**LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES**

**REQUISITO:**

- Presentar la Cédula de ciudadanía o identidad (original o copia).

**Observación:**

**Cédula de ciudadanía:** Se solicitará a personas de nacionalidad ecuatoriana.

**Cédula de identidad:** Se solicitará a personas de nacionalidad extranjera.

**LOS SUJETOS PASIVOS BENEFICIARIOS DE LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES, SE DEBERÁ APLICAR LA LEY EN BASE AL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:**

**LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES**

**REQUISITO:**

- Presentar el carnet de discapacidad o su certificación emitida por el ministerio competente para el caso (original o copia).

**Artículo 11.- DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 504 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 12.- APLICACIÓN DEL RECARGO ANUAL E IMPUESTOS ADICIONALES A SOLARES NO EDIFICADOS Y CONSTRUCCIONES OBSOLETAS.**

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados y construcciones obsoletas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma.

Se considerará como solares no edificados, a aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna.

De conformidad con el artículo 507 literal a, b, c, y f del COOTAD; se aplicará el recargo

anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará a solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a los solares que estén situados en zonas que cuenten con servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica.

De conformidad con el artículo 508 del COOTAD; los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; este impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. -
- b) El dos por mil adicional se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código, pudiéndose aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Artículo 13.- PERÍODO DE PAGO DEL IMPUESTO.-** Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

Los pagos que se realicen durante la primera quincena de los meses de enero a junio inclusive, tendrán los descuentos de diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento; respectivamente. Si el pago se efectuare durante la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se hagan a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento anual.

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%

Vencido el año fiscal, el GAD Municipal cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 21 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

**Artículo 14.-** De conformidad con el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente al destino del impuesto a predios urbanos; el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación Municipal. Por consiguiente, no podrán establecerse nuevos impuestos adicionales para otras haciendas que no sea la municipal.

**Artículo 15.- CLASIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS.-** Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasifican de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción:

- A** Solar y edificación de propiedad particular y uso residencial.
- A1** Solar de propiedad particular con edificación de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona y uso residencial.
- A3** Inmueble de propiedad particular declarado obsoleto, sin obligación de recargo.
- A4** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación de exoneración por estar amparado en el patrimonio familiar.
- A5** Solar con edificación de propiedad particular con aplicación del 100% de exoneración por Ley del Anciano.
- A6** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- A7** Solar y edificación con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- A8** Casas que se construyan con préstamos otorgados por el BIESS, BEV, asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda. (Sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto. En las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar.)
- A9** Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles, debidamente receptadas por el GAD Municipal.
- A10** Solar con nueva edificación terminada entregada al GAD Municipal
- A11** Casas destinadas a vivienda, así como los edificios con fines industriales.
- A12** Edificaciones que deban repararse para que puedan ser habitadas, con el correspondiente permiso de reparación otorgado por el GAD Municipal
- A13** Solar y edificación que no tengan un valor mayor a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, (R.M.B.U).

- A14** Solar y edificación de propiedad del Fisco y demás entidades del sector público, templos de todo culto religioso, conventos y casas parroquiales.
- A15** Solar y edificación que pertenecen a instituciones de beneficencia, de asistencia social o de educación, de carácter particular.
- A16** Solar y edificación que pertenezcan a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública.
- A17** Solar y edificación que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo municipal y que tengan juicios de expropiación.
- B** Solar de propiedad particular sin edificación, destinado a renta.
- B1** Solar con edificación de propiedad particular, destinado a renta.
- B2** Edificación de propiedad particular en solar de propiedad de otra persona, destinado a renta.
- C** Solar y edificación de propiedad particular con uso comercial.
- C1** Solar de propiedad particular y edificación de propiedad de otra persona, con uso comercial.
- C2** Edificación de propiedad particular con uso comercial en solar de propiedad de otra persona.
- D** Solar de propiedad Municipal, con edificación de propiedad de otra persona, con contrato de arrendamiento.
- D1** Solar de propiedad Municipal, con edificación de propiedad de otra persona, declarada obsoleta.
- D2** Solar de propiedad Municipal, con edificio de propiedad de otra persona, sin declaración de obsolescencia.
- D3** Solar de propiedad Municipal, sin edificación.
- D4** Solar de propiedad Municipal y edificación de propiedad particular con 100% de exoneración por la edificación, en aplicación de Ley del anciano.
- D5** Solar y edificación de propiedad particular con exoneración del 50% por Ley del anciano.
- D6** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular con exoneración porcentual por aplicación de Ley del Anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- D7** Solar de propiedad municipal y edificación de propiedad particular, cuyo avalúo no

- tenga un valor equivalente a 25 R.M.B.U. del trabajador en general.
- E** Solar y edificación de propiedad particular con uso industrial.
- E1** Solar y edificación con propiedad particular de otra persona, con uso industrial.
- E2** Edificación de propiedad particular con uso industrial en solar de propiedad de otra persona
- F** Solar que no tenga un valor equivalente a veinte y cinco R.M.B.U. del trabajador en general.
- F1** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona de promoción inmediata.
- F2** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona urbanizada.
- F3** Solar no edificado que habiendo estado sometido a recargo por no estar construido, ha sido objeto de transferencia de dominio.
- F4** Solar no edificado, de propiedad particular, situado en zona no urbanizada.
- F5** Solar de propiedad particular, con cerramiento total.
- F6** Solar calificado como no edificado, destinado a estacionamiento de vehículos.
- F7** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, resultante de acción fortuita como incendio, terremoto u otra causa semejante.
- F8** Solar no edificado, de propiedad particular, perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el BIESS, BEV, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones.
- F9** Solar no edificado, ubicado en zona urbanizada, que haya sido expropiado.
- F10** Solar calificado como no edificado, destinado a explotación agrícola, ubicado dentro del área territorial urbana.
- F11** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, ubicado en zona con impedimento legal para construir.
- F12** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, cuya edificación ha sufrido demolición autorizada por el GAD Municipal, previo informe de Salud Pública al haber sido declarada en obsolescencia.
- F13** Solar calificado como no edificado, de propiedad de cualquier entidad del sector público.
- F14** Solar calificado como no edificado, de propiedad eclesiástica.

- F15** Solar calificado como no edificado, de propiedad de Organismo Internacional de función pública o Estado extranjero, siempre que esté destinado a dichas funciones.
- F16** Solar calificado como no edificado perteneciente a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el B.I.E.E.S., B.E.V. o en una mutualista.
- F17** Solar no edificado, de propiedad particular, con 100% de exoneración por aplicación de Ley del anciano.
- F18** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con exoneración del 50% por Ley del anciano cuando aplica a uno de los cónyuges propietario del bien inmueble.
- F19** Solar calificado como no edificado, de propiedad particular, con aplicación porcentual de exoneración por aplicación de Ley del anciano, cuando su patrimonio es mayor a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general.
- G** Solar y edificación de propiedad del sector público.
- G1** Solar de propiedad de cualquier entidad del sector público, con edificación de propiedad de otra persona.
- G2** Edificación de propiedad de cualquier entidad del sector público, en solar de propiedad de otra persona.
- H** Solar con edificación autorizada por el GAD Municipal con fines educativos.
- I** Solar y edificación de propiedad eclesiástica.
- I1** Solar de propiedad eclesiástica, con edificación de otra persona.
- I2** Edificación de propiedad eclesiástica, en solar de otra persona.
- J** Solar con edificación de propiedad de Instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- J1** Solar de propiedad de instituciones de beneficencia o asistencia social con edificación de otra persona.
- J2** Edificación de propiedad de Instituciones de beneficencia o asistencia social o de educación de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados exclusivamente a estas funciones.
- K** Solar y edificación destinados a hotel.
- K1** Solar de propiedad particular, con edificación de propiedad de otras personas, destinada a hotel

- K2** Edificación de propiedad particular destinada a hotel, en solar de otra persona.
- L** Solar con edificación de interés histórico y, o artístico.
- M** Solar y edificación de propiedad Municipal.
- N** Solar cuya edificación ha sido declarada bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación.
- O** Solar y edificación perteneciente a Estado extranjero u organismo Internacional de función pública.
- P** Solar cuya construcción de propiedad particular ha sido sometida a rebaja del 20% al 40% del valor del saldo de la deuda hipotecaria.
- Q** Solar con edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con autorización Municipal.
- R** Solar y edificación pertenecientes a asociaciones y mutualistas de ahorro y crédito.
- S** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración del 100% por aplicación de Ley del ciego.
- S1** Solar y edificación de propiedad particular, con exoneración porcentual por aplicación de la Ley del ciego.

**Artículo 16.- DEL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.-** El Departamento de Avalúos y Catastros realizará el mantenimiento y actualización de la información catastral. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral de las propiedades urbanas, el usuario, sea éste propietario o representante legal, deberá presentar solicitud al departamento mencionado para los diversos trámites a aplicar; considerándose entre ellos los siguientes:

**16.1. Inclusión, re inclusión.**

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

**16.2.- Fusión, fraccionamiento:** del solar o lote.

Se realizara mediante integración o fusión de escrituras siempre que los predios sean del mismo dueño, predios juntos.

**Fraccionamiento:** Requisitos del Departamento de Planificación

**16.3.- Transferencia de Dominio.**

Previo al cambio de propietario, se deberá realizar el procedimiento en la base catastral y en coordinación con el

Registro de la Propiedad.

**16.4.- Rectificaciones por error en:** código catastral, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

**16.5.- Ingreso de propiedades sometidas bajo régimen de propiedad horizontal.**

Se lo realizará mediante ordenanza aprobada por el Concejo en fecha 13 de noviembre del 2019.

**Artículo 17.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-** Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiriera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Caluma, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de avalúos y catastros. Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alícuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alícuota, cuya transferencia de dominio no se haya realizado.

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

**Artículo 18.-** Se derogue y se deje sin efectos todas las normativas legales en relación a las ordenanzas que estén vigente para evitar duplicidad o contra posición a los presentes proyectos de ordenanzas.

**Artículo 19.- NORMA SUPLETORIA.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial y Descentralización, Código Tributario, Civil y demás Leyes que sean aplicables.

**Artículo 20.- VIGENCIA.-** La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, publicada en la gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García  
**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Caluma para el Bienio 2022-2023, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Municipal, el primer debate en sesión ordinaria efectuada el 22 de diciembre de 2021 y el segundo debate en sesión ordinaria celebrada el 29 de diciembre de 2021, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Caluma.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**SECRETARIA GENERAL:** En esta fecha remito la presente Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Caluma para el Bienio 2022-2023, para que la sancione y la observe, conforme lo dispone en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Certifico.- Caluma 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA.-** Caluma, a los treinta días del mes de diciembre del año 2021, dando cumplimiento a lo que determina a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONÓ** favorablemente para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Caluma para el Bienio 2022-2023



Firmado electrónicamente por:  
**ANGEL UFREDO  
SUAREZ GARCIA**

Sr. Ángel Suárez García  
**ALCALDE DEL CANTÓN CALUMA**

**CERTIFICO:** Que el Sr. Ángel Suárez García, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Caluma, firmó y sancionó, la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Caluma para el Bienio 2022-2023, el 30 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**NANCY  
CAROLINA**

Abg. Carolina Pérez Ruiz  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CALUMA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

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

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.