## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS

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

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

Que, el Art. 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. 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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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 COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, 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 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.


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a 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.


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

**Expide:**

**La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2012 -2013**

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

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

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

**Art. 2. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Art. 3. JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio levantados en la ficha o formulario de declaración.

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

**Art.5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 6. VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:
a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 7.** La Jefe de Avalúos y Catastros en coordinación con el Director Financiero Municipal, tramitarán y exoneraran del recargo de solar no edificado a las personas de la tercera edad y discapacitados, con la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para cada caso, que no serán otros que los previstos en el artículo 14 de la ley del Anciano, para la tercera edad y el carnet de discapacidad otorgado por el CONADIS, para las personas discapacitadas. Así mismo, previa la verificación por parte del personal del GADCC: se exonerará de recargo de solar no edificado a las propiedades que cuenten con el cerramiento perenne y/o se encuentren ocupadas con unidades productivas artesanales tales como mecánicas, carpinterías, garajes, etc. Verificación que deberá hacérsela en forma obligatoria previa a la imposición del recargo antes indicado, sin perjuicio de eliminar o devolver este recargo si fuere el caso con la reclamación del contribuyente, reclamación que deberá ser resuelta en forma privativa por el Director Financiero Municipal, tal cual lo prevé el artículo 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**Art. 8. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, y el pago de dos dólares por la especie valorada.

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

**Art. 17. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

## IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 18. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 20. VALOR DE LA PROPIEDAD.-**

**a.-) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará


www.gobiernocalvas.gov.ec
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CALVAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2012-2013
CABECERA CANTONAL

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT.

| | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem. | | Serv.Mun | Serv.Mun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo calles | Rec.Basura |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |
| COBERTURA | 95.96% | 95.96% | 93.39% | 64.22% | 96.00% | 69.47% | 64.84% | 78.32% |
| DEFICIT | 4.04% | 4.04% | 6.61% | 35.78% | 4.00% | 30.53% | 35.16% | 21.68% |
| COBERTURA | 79.76% | 80.52% | 81.72% | 41.07% | 69.71% | 43.53% | 32.35% | 71.76% |
| DEFICIT | 20.24% | 19.48% | 18.28% | 58.93% | 30.29% | 56.47% | 67.65% | 28.24% |
| COBERTURA | 60.90% | 72.56% | 80.12% | 49.79% | 53.36% | 37.47% | 6.38% | 50.81% |
| DEFICIT | 39.10% | 27.44% | 19.88% | 50.21% | 46.64% | 62.53% | 93.62% | 49.19% |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |
| COBERTURA | 37.31% | 59.89% | 30.38% | 43.28% | 26.87% | 19.78% | 0.00% | 46.21% |
| DEFICIT | 62.69% | 40.11% | 69.62% | 56.72% | 73.13% | 80.22% | 100.00% | 53.79% |

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CALVAS
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2012-2013
AREA URBANA DE LAS PARROQUIAS RURALES

PARROQUIA COLAISACA:

CUADRO DE COBERTURA


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

Y DEFICIT.

| | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem. | | Serv.Mun | Serv.Mun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo calles | Rec.Basura |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |

**PARROQUIA EL LUCERO:**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT.

| | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem. | | Serv.Mun | Serv.Mun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo calles | Rec.Basura |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |

**PARROQUIA SANGUILLIN:**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT.

| | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem. | | Serv.Mun | Serv.Mun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo calles | Rec.Basura |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |

**PARROQUIA UTUANA:**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT.

| | Infraestructura Básica | | | | Infraest.Complem. | | Serv.Mun | Serv.Mun |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Alcant. | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef. | Acera y Bord | Aseo calles | Rec.Basura |
| COBERTURA | | | | | | | | |
| DEFICIT | | | | | | | | |

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2012-2013 AREA URBANA CABECERA CANTONAL**

| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUPERIOR | VALOR m2 | LIMITE INFERIOR | VALOR m2 | Nro. Mz. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| | 10 | 300 | 8.75 | 220 | 37 |
| 2 | | | | | |
| | 8.58 | 200 | 7.52 | 175 | 33 |
| 3 | | | | | |
| | 7.49 | 150 | 6.25 | 98 | 19 |
| 4 | | | | | |
| | 5.29 | 90 | 5.01 | 85 | 34 |
| 5 | | | | | |
| | 4.97 | 80 | 3.75 | 60 | 47 |
| 6 | | | | | |
| | 7.73 | 45 | 2.5 | 30 | 44 |
| 7 | | | | | |
| | 2.47 | 25 | 1.26 | 13 | 67 |

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2012-2013 AREA URBANA PARROQUIAS RURALES**

**COLAISACA**

| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUPERIOR | VALOR m2 | LIMITE INFERIOR | VALOR m2 | Nro. Mz. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| | 7.81 | 20 | 4.68 | 12 | 9 |

**LUCERO**

| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUPERIOR | VALOR m2 | LIMITE INFERIOR | VALOR m2 | Nro. Mz. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| | 9.58 | 30 | 6.52 | 20 | 22 |
| 2 | | | | | |
| | 6.45 | 16 | 3.47 | 9 | 19 |


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

**SANGUILLIN**

| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUPERIOR | VALOR m2 | LIMITE INFERIOR | VALOR m2 | Nro. Mz. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| [redacted] | 6.64 | 10 | 3.01 | 5 | 26 |

**UTUANA**

| SECTOR HOMOGENEO | LIMITE SUPERIOR | VALOR m2 | LIMITE INFERIOR | VALOR m2 | Nro. Mz. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| [redacted] | 6.6 | 20 | 4.48 | 14 | 7 |

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza,** el valor individual será afectado por el 0.75; 0.80 y 0.90 por área extensa, lote interno y topografía a saber: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

| **1.- GEOMETRICOS** | COEFICIENTE |
|---|---|
| 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO | 1.0 a .94 |
| 1.2.-FORMA | 1.0 a .94 |
| 1.3.-SUPERFICIE | 1.0 a .94 |
| 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA | 1.0 a .95 |
| **2.- TOPOGRAFICOS** | |
| 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO | 1.0 a .95 |
| 2.2.-TOPOGRAFIA | 1.0 a .95 |

| **3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS** | COEFICIENTE |
|---|---|
| 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA<br>AGUA POTABLE<br>ALCANTARILLADO<br>ENERGIA ELECTRICA | 1.0 a .88 |

| 3.2.-VIAS | COEFICIENTE |
|---|---|


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

ADOQUIN 1.0 a .88
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

**VI = Vsh x Fa x s**

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones**

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


www.gobiernocalvas.gov.ec e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

(Cuadro de factores de reposición)

| Constante | Valor |
|---|---|
| 1 piso | |
| + 1 piso | |

| Rubro Edificación ESTRUCTURA | Valor |
|---|---|
| **Columnas y** | |
| No Tiene | 0.0000 |
| Hormigón Armado | 2.5734 |
| Pilotes | 1.4130 |
| Hierro | 2.1827 |
| Madera Común | 0.9492 |
| Caña | 0.7624 |
| Madera Fina | 0.5300 |
| Bloque | 0.5647 |
| Ladrillo | 0.5647 |
| Piedra | 0.6254 |
| Adobe | 0.5647 |
| Tapial | 0.4680 |
| **Vigas y Cadenas** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Hormigón Armado | 0.4323 |
| Hierro | 0.2703 |
| Madera Común | 0.6049 |
| Caña | 0.1471 |
| Madera Fina | 0.6049 |
| **Entre Pisos** | |
| No Tiene | 0.0000 |
| Hormigón Armado | 0.8810 |
| Hierro | 0.4398 |
| Madera Común | 0.1309 |
| Caña | 0.0409 |
| Madera Fina | 0.1309 |
| Madera y Ladrillo | 0.2608 |
| Bóveda de Ladrillo | 0.3261 |
| Bóveda de Piedra | 0.2500 |
| **Paredes** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Hormigón Armado | 0.9314 |
| Madera Común | 1.2589 |
| Caña | 0.2623 |
| Madera Fina | 3.7169 |
| Bloque | 1.1047 |
| Ladrillo | 1.3481 |
| Piedra | 1.0942 |
| Adobe | 0.6819 |
| Tapial | 0.3767 |
| Bahareque | 0.3557 |
| Fibro-Cemento | 0.7011 |
| **Escalera** | |
| No Tiene | 0.0000 |
| Hormigón Armado | 0.0671 |
| Hormigón Ciclopeo | 0.0275 |
| Hormigón Simple | 0.0275 |
| Hierro | 0.0432 |
| Madera Común | 0.0248 |
| Caña | 0.0251 |
| Madera Fina | 0.0890 |
| Ladrillo | 0.0206 |
| Piedra | 0.0229 |
| **Cubierta** | |
| Hormigón Armado | 2.1273 |
| Hierro | 1.3090 |
| Estereoestructura | 2.8281 |
| Madera Común | 1.1144 |

| Rubro Edificación ACABADOS | Valor |
|---|---|
| **Revestimiento de** | |
| Madera Común | 0.2150 |
| Caña | 0.0755 |
| Madera Fina | 1.4230 |
| Arena-Cemento | 0.2100 |
| Tierra | 0.0000 |
| Mármol | 1.9623 |
| Marmeton | 2.1920 |
| Marmolina | 1.1210 |
| Baldosa Cemento | 1.6990 |
| Baldosa Cerámica | 1.4016 |
| Parquet | 1.6352 |
| Vinyl | 1.2537 |
| Duela | 0.6937 |
| Tablon / Gress | 1.4230 |
| Tabla | 1.4016 |
| Azulejo | 0.6490 |
| **Revestimiento** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.9466 |
| Caña | 0.3795 |
| Madera Fina | 0.5139 |
| Arena-Cemento | 0.5385 |
| Tierra | 0.1346 |
| Marmol | 2.9950 |
| Marmeton | 2.1150 |
| Marmolina | 1.2350 |
| Baldosa Cemento | 0.6675 |
| Baldosa Cerámica | 1.2240 |
| Grafiado | 0.4594 |
| Champiado | 0.4594 |
| **Revestimiento** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Arena-Cemento | 0.3111 |
| Tierra | 0.6020 |
| Marmol | 2.0174 |
| Marmetón | 2.0174 |
| Marmolina | 0.4091 |
| Baldosa Cemento | 0.2227 |
| Baldosa Cerámica | 0.4060 |
| Grafiado | 0.2139 |
| Champiado | 0.2139 |
| **Revestimiento** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.0224 |
| Caña | 0.0150 |
| Madera Fina | 0.0435 |
| Arena-Cemento | 0.0071 |
| Marmol | 0.0747 |
| Marmetón | 0.0747 |
| Marmolina | 0.0402 |
| Baldosa Cemento | 0.0297 |
| Baldosa Cerámica | 0.0297 |
| Grafiado | 0.0000 |
| Champiado | 0.0000 |

| Rubro Edificación ACABADOS | Valor |
|---|---|
| **Tumbados** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.9647 |
| Caña | 0.1610 |
| Madera Fina | 1.2663 |
| Arena-Cemento | 0.5774 |
| Grafiado | 0.2458 |
| Champiado | 0.2458 |
| Fibro Cemento | 0.6630 |
| Fibra Sintética | 1.0104 |
| Estuco | 0.7110 |
| **Cubierta** | |
| Arena-Cemento | 0.4931 |
| Fibro Cemento | 0.8226 |
| Teja Común | 0.7212 |
| Teja Vidriada | 1.2584 |
| Zinc | 0.5898 |
| Polietileno | |
| Domos / | |
| Ruberoy | |
| Paja-Hojas | 0.1170 |
| Cady | 0.1170 |
| Tejuelo | 0.8510 |
| Baldosa Cerámica | 1.0633 |
| Baldosa Cemento | 1.3999 |
| Azulejo | 0.6490 |
| **Puertas** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.4488 |
| Caña | 0.0150 |
| Madera Fina | 1.0558 |
| Aluminio | 2.0374 |
| Enrollable | 1.0388 |
| Hierro-Madera | 0.0662 |
| Madera Malla | 0.0300 |
| Tol Hierro | 0.6691 |
| **Ventanas** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.3706 |
| Madera Fina | 0.7238 |
| Aluminio | 1.1022 |
| Enrollable | 0.2370 |
| Hierro | 0.5419 |
| Madera Malla | 0.1682 |
| Hierro Madera | 0.5419 |
| **Cubre Ventanas** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Hierro | 0.4617 |
| Madera Común | 0.1682 |
| Caña | 0.0000 |
| Madera Fina | 0.6308 |
| Aluminio | 0.4816 |
| Enrollable | 0.7508 |
| Madera Malla | 0.0210 |
| **Closets** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Madera Común | 0.1006 |
| Madera Fina | 0.2414 |
| Aluminio | 0.3291 |

| Rubro Edificación INSTALACIONES | Valor |
|---|---|
| **Sanitarios** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Pozo Ciego | 0.1790 |
| Canalización Aguas | 0.2992 |
| Canalización Aguas | 0.2992 |
| Canalización | 0.4132 |
| **Baños** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Letrina | 0.1848 |
| Baño Común | 0.2632 |
| Medio Baño | 0.2333 |
| Un Baño | 0.3613 |
| Dos Baños | 0.7226 |
| Tres Baños | 1.0839 |
| Cuatro Baños | 1.4453 |
| + de 4 Baños | 1.8066 |
| **Eléctricas** | |
| No tiene | 0.0000 |
| Alambre Exterior | 0.3649 |
| Tubería Exterior | 0.4090 |
| Empotradas | 0.4317 |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

| Años | Hormigón | Hierro | Madera fina | Madera Común | bloque Ladrillo | Bahareque | adobe/ Tapial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 3-4 | 0,97 | 0,97 | 0,96 | 0,96 | 0,95 | 0,94 | 0,94 |
| 5-6 | 0,93 | 0,93 | 0,92 | 0,9 | 0,92 | 0,88 | 0,88 |
| 7-8 | 0,9 | 0,9 | 0,88 | 0,85 | 0,89 | 0,86 | 0,86 |
| 9-10 | 0,87 | 0,86 | 0,85 | 0,8 | 0,86 | 0,83 | 0,83 |
| 11-12 | 0,84 | 0,83 | 0,82 | 0,75 | 0,83 | 0,78 | 0,78 |
| 13-14 | 0,81 | 0,8 | 0,79 | 0,7 | 0,8 | 0,74 | 0,74 |
| 15-16 | 0,79 | 0,78 | 0,76 | 0,65 | 0,77 | 0,69 | 0,69 |
| 17-18 | 0,76 | 0,75 | 0,73 | 0,6 | 0,74 | 0,65 | 0,65 |
| 19-20 | 0,73 | 0,73 | 0,71 | 0,56 | 0,71 | 0,61 | 0,61 |
| 21-22 | 0,7 | 0,7 | 0,68 | 0,52 | 0,68 | 0,58 | 0,58 |
| 23-24 | 0,68 | 0,68 | 0,66 | 0,48 | 0,65 | 0,54 | 0,54 |
| 25-26 | 0,66 | 0,65 | 0,63 | 0,45 | 0,63 | 0,52 | 0,52 |
| 27-28 | 0,64 | 0,63 | 0,61 | 0,42 | 0,61 | 0,49 | 0,49 |
| 29-30 | 0,62 | 0,61 | 0,59 | 0,4 | 0,59 | 0,44 | 0,44 |
| 31-32 | 0,6 | 0,59 | 0,57 | 0,39 | 0,56 | 0,39 | 0,39 |
| 33-34 | 0,58 | 0,57 | 0,55 | 0,38 | 0,53 | 0,37 | 0,37 |
| 35-36 | 0,56 | 0,56 | 0,53 | 0,37 | 0,51 | 0,35 | 0,35 |
| 37-38 | 0,54 | 0,54 | 0,51 | 0,36 | 0,49 | 0,34 | 0,34 |
| 39-40 | 0,52 | 0,53 | 0,49 | 0,35 | 0,47 | 0,33 | 0,33 |
| 41-42 | 0,51 | 0,51 | 0,48 | 0,34 | 0,45 | 0,32 | 0,32 |
| 43-44 | 0,5 | 0,5 | 0,46 | 0,33 | 0,43 | 0,31 | 0,31 |
| 45-46 | 0,49 | 0,48 | 0,45 | 0,32 | 0,42 | 0,3 | 0,3 |
| 47-48 | 0,48 | 0,47 | 0,43 | 0,31 | 0,4 | 0,29 | 0,29 |
| 49-50 | 0,47 | 0,45 | 0,42 | 0,3 | 0,39 | 0,28 | 0,28 |
| 51-52 | 0,46 | 0,44 | 0,41 | 0,29 | 0,37 | 0,27 | 0,27 |
| 55-56 | 0,46 | 0,42 | 0,39 | 0,28 | 0,34 | 0,25 | 0,25 |
| 53-54 | 0,45 | 0,43 | 0,4 | 0,29 | 0,36 | 0,26 | 0,26 |
| 57-58 | 0,45 | 0,41 | 0,38 | 0,28 | 0,33 | 0,24 | 0,24 |
| 59-60 | 0,44 | 0,4 | 0,37 | 0,28 | 0,32 | 0,23 | 0,23 |
| 61-64 | 0,43 | 0,39 | 0,36 | 0,28 | 0,31 | 0,22 | 0,22 |
| 65-68 | 0,42 | 0,38 | 0,35 | 0,28 | 0,3 | 0,21 | 0,21 |
| 69-72 | 0,41 | 0,37 | 0,34 | 0,28 | 0,29 | 0,2 | 0,2 |
| 73-76 | 0,41 | 0,37 | 0,33 | 0,28 | 0,28 | 0,2 | 0,2 |
| 77-80 | 0,4 | 0,36 | 0,33 | 0,28 | 0,27 | 0,2 | 0,2 |
| 81-84 | 0,4 | 0,36 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 85-88 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,26 | 0,2 | 0,2 |
| 89 | 0,4 | 0,35 | 0,32 | 0,28 | 0,25 | 0,2 | 0,2 |


www.gobiernocalvas.gov.ec
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

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

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

**Art. 21. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

**Art. 22. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.52 /oo ( CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 24. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

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

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

**Art. 25. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

**Art. 26. LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 27. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 28. ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales están definidas en las ordenanzas respectivas.

**Art. 29. EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.
Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 31. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDA RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 32. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 33. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

**a.-) Valor de terrenos**

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CALVAS**

| No. | SECTORES |
|---|---|
| 1 | SECTOR HOMOGENEO 5.1 |
| 2 | SECTOR HOMOGENEO 5.2 |
| 3 | SECTOR HOMOGENEO 5.3 |
| 4 | SECTOR HOMOGENEO 5.4 |
| 5 | SECTOR HOMOGENEO 6.4 |
| 6 | SECTOR HOMOGENEO 4.1 |
| 7 | SECTOR HOMOGENEO 5.11 |
| 8 | SECTOR HOMOGENEO 5.21 |
| 9 | SECTOR HOMOGÉNEO 5.31 |
| 10 | SECTOR HOMOGENEO 5.41 |
| 11 | SECTOR HOMOGÉNEO 6.41 |

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN** **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS** **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

**5.2- EROSIÓN** **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

**5.3.- DRENAJE** **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS** **1.00 A 0.942**

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

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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

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

Valoración individual del terreno

**VI = S x Vsh x Fa**

Fa = CoGeo x CoT x CoAR x CoAVC x CoCS x CoSB

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO
CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS
CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO
CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**Art. 34. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.60 o/oo (uno punto sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 35. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

**DISPOSICION FINAL:**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación en la página web del GADCC, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, a los veintinueve días del mes de diciembre del año 2011.

Alex Padilla Torres
**ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS**

Abg. Paola Gonzaga Ríos
**SECRETARIA DEL GADCC**

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.- CERTIFICO:** Que en las sesiones Ordinaria y Extraordinaria del Concejo Municipal del Cantón Calvas, de fechas 22 y 29 de diciembre del 2011 respectivamente, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTRO PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013**

Abg. Paola Gonzaga Ríos
**SECRETARIA DEL GADCC**

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.-** Cariamanga, a 30 de diciembre del 2011, a las 12:26; conforme lo dispone el artículo 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente ordenanza al


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103

señor Alcalde del Cantón Calvas, para su sanción en tres ejemplares, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Abg. Paola Gonzaga Ríos
**SECRETARIA DEL GADCC**

**ALCALDIA DEL CANTÓN CALVAS.- SANCION.-** Cariamanga, a 30 de diciembre del 2011.- En uso de la facultad que me confiere el artículo 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente, sanciono favorablemente la presente ordenanza y autorizo su promulgación, en el Registro Oficial.

Alex Padilla Torres
**ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS**

**SECRETARIA DEL MUNICIPIO DEL CANTÓN CALVAS.-** Cariamanga, a 30 de diciembre del 2011; las 13H00- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Alex Padilla Torres, Alcalde del Cantón Calvas.- Lo Certifico.

Abg. Paola Gonzaga Ríos
**SECRETARIA DEL GADCC**


www.gobiernocalvas.gov.ec
Dirección: Daniel Ojeda y Sucre 01-02 /esquina
e-mail: mun_calvas@yahoo.com
Telefax: (07) 2687997-2687501-2687663 Fax: Ext.: 103