



# XIV Simposio y IX Asamblea Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

4 al 7 de diciembre de 2023  
Santiago de Chile

## CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS

Oswaldo Crespo, Canton Cañar, Ecuador





# ÍNDICE

BASE LEGAL

TIPOS DE OBRAS SUJETAS A C.E.M

CALCULO

CASO MUNICIPIOS ECUADOR





## BASE LEGAL

- **CONSTITUCION DE LA REPÚBLICA**
  - ART. 264 LITERAL 5
  - Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras
- **COOTAD.**
  - ART 569
  - Objeto.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.
  
- **TRIBUTOS DE BENEFICIO DE LOS GADS MUNICIPALES**
  - IMPUESTOS
  - TASAS
  - CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS





## CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS COOTAD

Art. 569.- Objeto.- El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.

Art. 573.- Determinación presuntiva.- Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

Art. 574.- Sujeto activo.- El sujeto activo de la contribución especial es la municipalidad o distrito metropolitano en cuya jurisdicción se ejecuta la obra, sin perjuicio de lo dispuesto en este Código.

Art. 575.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al alcalde de conformidad con este Código



## ZONA DE BENEFICIO

Para definir las zonas de beneficio es necesario identificar el área que resulta beneficiada, es decir la circunscripción determinada técnicamente, hasta cuyos límites la obra pública, produzca un beneficio directo o indirecto a los contribuyentes, aportantes, o a sus inmuebles en función con: proximidad, comunicación y otros aspectos objetivos que distinguen a los predios que la integran.

## TIPO DE BENEFICIO

**LOCALES:** La obra colinda o da beneficio directo a los frentistas;

**SECTORIALES:** La obra causa beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada.

**GLOBALES:** La obra causa beneficio general a todos los inmuebles localizados en las áreas urbanas del cantón.



## TIPOS DE OBRAS SUJETAS A C.E.M

Art. 577.- Obras y servicios atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras.- Se establecen las siguientes contribuciones especiales de mejoras por:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Desección de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

Art. 578 (COOTAD).- **Base del tributo.**- La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas.



## DISTRIBUCION DEL COSTO SEGÚN LA OBRA

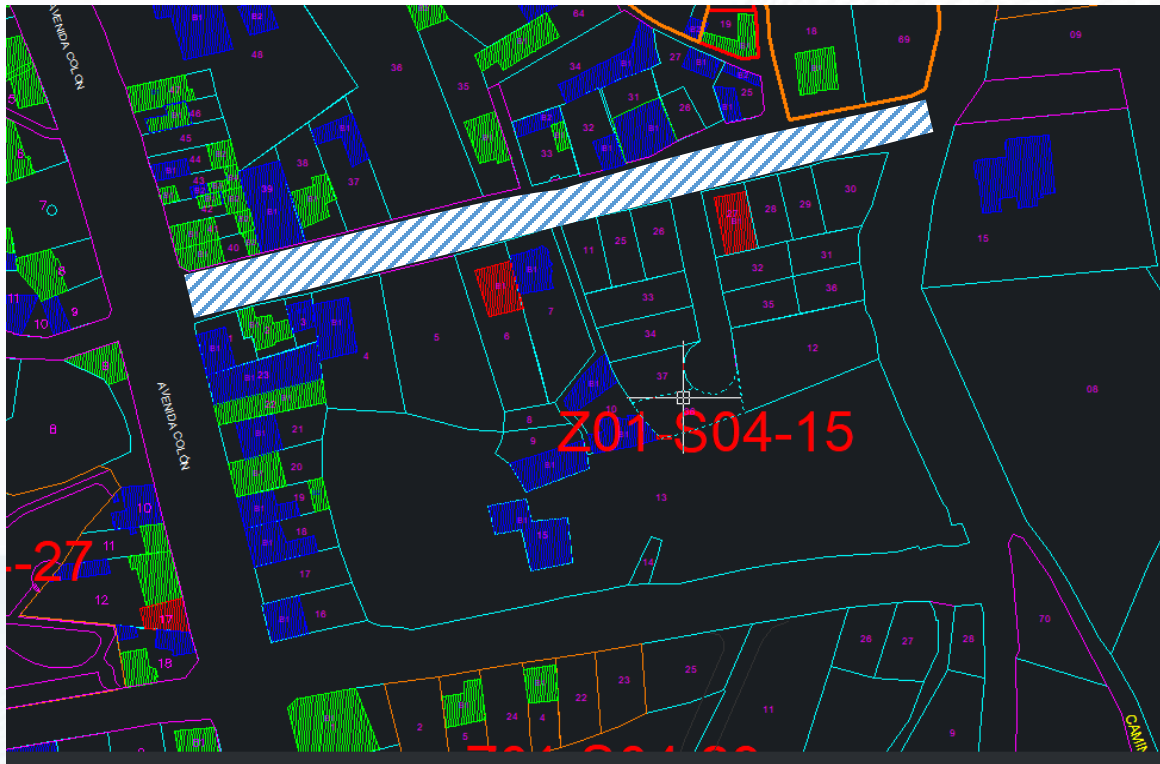
- PAVIMENTOS
  - El 40% del costo será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción , en proporción a las medidas de su frente a la vía.
  - El 60% será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente (valor de la propiedad).
- ACERAS Y CERCAS
  - Reembolso total por los propietarios con frente a la vía
- ALCANTARILLADO
  - El costo se prorrateará de acuerdo con el valor de propiedad frente a la vía
- AGUA POTABLE
  - valor a prorratearse en proporción al valor de la propiedad de no existir otra forma de financiamiento
- OTRAS OBRAS
  - De acuerdo a lo que determine la respectiva ordenanza





# CALCULO

CALCULO DE C.E.M POR LA CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA DE PAVIMENTACIÓN, ACERAS, BORDILLOS Y ALCANTARILLADO





## CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS 2022

OBRA:	REGENERACION CALLE CARLOS MONCAYO	EJECUTADO POR:	MUNICIPIO DE CAÑAR	COSTO OBRA									
SECTOR:	NUEVA COLON			ACERAS:	25118.40								
TRAMO:	ENTRE AVDA COLON Y CARRERA CUENCA			BORDILLOS:	0.00								
				PAVIMENTO	56131.61								
				ALCANTARILLADO	14161.61								
				AGUA POTABLE	0.00								
				TOTAL:	95411.62								
CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	FRENTE (Mts)	AVALUO COMERCIAL PREDIO	FAC TOR FRENTE	FACTOR AVALUO	PAVIMENTO			ACERA	BORDILLO	AL CANTARILLADO	VALOR A PAGAR	
						40% FRENTE	60 % AVALUO	TOT AL PAVIMENTO					
0303500104014018000	CARABAJO JARA LUIS GILBERTO	16	63226.41	0.0487	0.0258	1092.79	870.26	1,963.05	1222.53	0.00	902.56	4,088.14	
0303500104014025000	ALVAREZ CAMPOVERDE MARIA DEL CARMEN	11.7	37832.61	0.0356	0.0155	799.10	520.74	1,319.84	893.97	0.00	398.95	2,612.76	
0303500104014026000	CALLE MEDINA JOSE LEONARDO	9.5	26544.19	0.0289	0.0108	648.84	365.36	1,014.20	725.88	0.00	135.33	1,875.40	
0303500104014031000	MENDEZ NARVAEZ ROSA MERCEDES	16	91184.31	0.0487	0.0373	1092.79	1255.08	2,347.87	1222.53	0.00	464.88	4,035.28	
0303500104014032000	PICHAZACA FERNANDEZ CARMEN MARIA	11.45	30831.21	0.0348	0.0126	782.02	424.37	1,206.39	874.87	0.00	157.18	2,238.45	
0303500104014033000	CAMAS CAMAS ROSA ELVIRA	12	97319.59	0.0365	0.0398	819.59	1339.53	2,159.12	916.90	0.00	496.16	3,572.17	
0303500104014034000	ZHAU NAULA MANUEL IGNACIO	3	155292.76	0.0091	0.0635	204.90	2137.48	2,342.38	229.22	0.00	791.72	3,363.32	
0303500104014035000	MAINATO NAULA JESUS TOBIAS	9.44	131039.82	0.0287	0.0536	644.74	1803.66	2,448.40	721.29	0.00	668.07	3,837.76	
0303500104014036000	FERNANDEZ NEIRA RUSBEL RODRIGO	23.5	431528.10	0.0715	0.1764	1605.03	5939.64	7,544.67	1795.59	0.00	2200.02	11,540.28	
0303500104014037000	LOPEZ ESPINOZA MARIA JULIANA	11.2	76826.61	0.0341	0.0314	784.95	1057.48	1,822.41	855.77	0.00	391.68	3,069.86	
0303500104014038000	SOLORZANO ORTIZ GLADIS GUADALUPE	10.53	86216.12	0.0320	0.0352	719.19	1186.70	1,905.89	804.58	0.00	436.55	3,150.02	
0303500104014039000	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO	11.5	94211.77	0.0350	0.0385	785.44	1296.75	2,082.19	878.69	0.00	480.31	3,441.19	
0303500104014040000	SUAREZ GUAMAN RAUL JOSE	20.3	35838.42	0.0618	0.0146	1386.47	493.29	1,879.76	1551.08	0.00	241.22	3,672.06	
0303500104015001000	MALDONADO FLORES JORGE ELIAS	12.08	33655.47	0.0367	0.0138	825.05	463.24	1,288.29	923.01	0.00	351.40	2,562.70	
0303500104015002000	URGILES PERALTA LUIS ALEXANDRO	12	69264.61	0.0365	0.0283	819.59	953.37	1,772.96	916.90	0.00	353.13	3,042.98	
0303500104015003000	SUAREZ SOLORZANO MARTHA ELIZABETH	6.6	53905.99	0.0201	0.0220	450.77	741.97	1,192.74	504.29	0.00	274.82	1,971.86	
0303500104015004000	ROMERO ALVAREZ SEGUNDO FELIX	17.4	181779.95	0.0529	0.0743	1188.40	2502.06	3,690.46	1329.50	0.00	926.75	5,946.71	
0303500104015005000	SIGUENCIA ESPINOZA MARIA DOLORES	19.2	196550.67	0.0584	0.0803	1311.34	2705.36	4,016.70	1467.04	0.00	1002.06	6,485.79	
0303500104015006000	CARABAJO JARA KLEBER EDISON	11.9	146397.89	0.0362	0.0598	812.76	2015.05	2,827.81	909.26	0.00	746.37	4,483.43	
0303500104015007000	URGILEZ BERMEO LUIS ALBERTO	12.7	164968.37	0.0386	0.0674	867.40	2270.66	3,138.06	970.38	0.00	841.04	4,949.49	
0303500104015011000	FERNANDEZ BARAHONA GRACIELA ROCIO	9	70322.46	0.0274	0.0287	614.69	967.93	1,582.62	687.67	0.00	358.52	2,628.81	
0303500104015025000	VASQUEZ BARAHONA ROSA MARIA	8.5	30892.30	0.0259	0.0126	580.54	425.20	1,005.74	649.47	0.00	157.50	1,812.71	
0303500104015026000	VASQUEZ BARAHONA ROSA MARIA	10.2	13630.53	0.0310	0.0056	666.65	187.61	884.26	779.36	0.00	193.55	1,857.18	
0303500104015027000	JERES SIGUENCIA JOSE LUIS	11.04	50298.56	0.0336	0.0206	754.02	692.32	1,446.34	843.55	0.00	642.01	2,931.90	
0303500104015028000	GANZHI QUITO MANUEL MARIA	8.5	30165.82	0.0259	0.0123	580.54	415.21	995.75	649.47	0.00	153.79	1,799.01	
0303500104015029000	RODRIGUEZ RODRIGUEZ DIANA LOURDES	8.5	27752.67	0.0259	0.0113	580.54	381.99	962.53	649.47	0.00	141.49	1,753.49	
0303500104015030000	VASQUEZ BARAHONA GUILLERMO ALBERTO	15	19375.75	0.0456	0.0079	1024.49	266.69	1,291.18	1146.12	0.00	251.56	2,688.87	
		<b>328.74</b>	<b>2,446,852.96</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>22,452.63</b>	<b>33,678.58</b>	<b>56,131.61</b>	<b>25,118.40</b>	-	<b>14,161.61</b>	<b>95,411.62</b>	



## CASO MUNICIPIOS ECUADOR

Hay municipios que han legislado en cuanto a la determinación del avalúo de referencia para la distribución de los costos de las obras en las que se tiene como base del calculo el avalúo de la propiedad.

- Las propiedades que tienen construcción pagan mucho mas
- El beneficio es el mismo en cuanto al valor del suelo
- Se determina un factor que se denomina FACTOR *K*
- Que la distribución de las contribuciones sea mas justa para todos
- Para el cobro de una obra de pavimentación, el 60% del costo de la obra es en función del avalúo de la propiedad
- **Caso MUNICIPIO DE CUENCA**

### FACTOR *K*

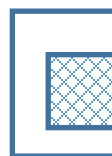
En caso de lotes sin edificación o vacantes, para efectos de calcular lo dispuesto en la ley, se tomará de modo presuntivo la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo se determinarán de la siguiente manera.

- Se establecerá un predio mediano, cuya superficie de lote y construcción serán iguales a las correspondientes medianas de los predios con frente a la vía.
- Se determinará para cada lote sin edificación el correspondiente factor *K*, que será igual a la superficie del lote sin edificación, dividida para la superficie del lote del predio mediano
- El factor *K*, se multiplicará luego por el área de construcción del predio mediano y se obtendrá la correspondiente superficie de construcción presuntiva. A esta superficie se aplicará el avalúo mediano por metro cuadrado de construcción correspondiente a las edificaciones gravadas con el tributo, obteniéndose de este modo el avalúo de la edificación presuntiva



# FACTOR K

Se consideran como vacantes, no sólo los predios que carezcan de edificaciones, sino aquellos que tengan edificaciones precarias determinadas por la Dirección de Avalúos, Catastros,



Mediana\_Area\_Lote= MeL=**270 m<sup>2</sup>**

Mediana\_Area\_Constr= MeC=**170m<sup>2</sup>**

Mediana\_Avaluo\_m<sup>2</sup>\_Constr= MeAva= **USD. 250,00**

Factor K= A\_Lote/MeL =

Area\_Const\_Pres.=K\*MeC

Avaluo\_Const\_Presu= Area\_Const\_Pres \* Ava\_m<sup>2</sup>\_Me

LOTE	AREA Terr	Area Const	Factor K	Area Construcción Presunta	Avaluo Construcción Presunta
1	180	180			
2	300	220			
3	350	140			
4	360	80			
5	1100	0	4,07	691,90	172975,00
6	450	190			
7	250	120			
8	240	60			
9	320	200			
10	80	0	0,3	51,00	12750,00
11	290	140			
12	120	210			
13	420	0	1,56	265,20	66300,00
14	460	0	1,7	289,00	72250,00
15	290	0	1,07	181,90	45475,00
16	200	0	0,74	125,80	31450,00
17	210	360			
18	230	0	0,85	144,50	36125,00
19	220	0	0,81	137,70	34425,00
20	200	0	0,74	125,80	31450,00
21	210	160			
22	680	180			
23	690	0	2,56	435,20	108800,00
24	950	190			
25	650	120			
26	110	180			
27	160	130			
28	180	120			



# GRACIAS!

