

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Balao: 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 2024 - 2025 2
- Cantón Cañar: 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 2024 - 2025 55
- Cantón Cañar: Sustitutiva que norma la administración, los servicios y el funcionamiento del cementerio municipal de la ciudad 98

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

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 social 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. 84 de la Constitución de la República establece 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 establece, que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

Que, el Art. 270 ibídem establece 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. 300 de la Carta Fundamental determina, que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la

redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Que, el Art. 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: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el Art. 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 Art. 139 ibídem establece 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 Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reconoce la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos, y establece que 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan 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, el Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Art. 496 del COOTAD establece, 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;

Que, el Art. 497 del mismo cuerpo de ley señala, que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el Art. 561 ibídem; señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”*

Que, el literal b) del Art. 561.6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado.”*

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina, que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el mismo cuerpo normativo señala, que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, el Art. 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”;

Que, el Art. 5 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración establece, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos (GADM) deberán aplicar las especificaciones y procedimientos previstos en la presente norma para formar, actualizar y mantener los catastros cantonales de bienes inmuebles urbanos - rurales, y efectuar los correspondientes procesos de valoración masiva con fines catastrales.

Que, el Art. 34 del mismo instrumento jurídico establece, que la valoración masiva con fines catastrales tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Que, el Código Tributario en el Art. 65 reconoce la administración tributaria seccional y señala que, en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración

tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.

Que, la norma ibídem en sus Arts.67 y 68 establece, que la administración tributaria implica el ejercicio de las facultades de aplicación de la ley; la determinación de la obligación tributaria; la de resolución de los reclamos y recursos de los sujetos pasivos, así como la potestad sancionadora y la de recaudación de los tributos. La determinación de la obligación tributaria implica el establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

Que, la normativa citada faculta a los GAD´S Municipales aprobar mediante ordenanza los criterios y parámetros para establecer el avalúo real de los predios urbanos y rurales, así como los correspondientes planos de valor del suelo.

Que, es indispensable establecer el valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones, y las tarifas para la valoración de los predios urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025.

Que, en observancia del marco jurídico Constitucional y Legal vigente sobre la materia; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 65, 68 y 71 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO.

CAPITULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Balao.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL 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. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real que tienen las personas sobre 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. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural; dicha codificación se basa en el formato que proporciona el Sistema Integral de Información Municipal (SIIM).

b) EL 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 predial y establecer la existencia del hecho generador.

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

PARA LAS ZONAS URBANAS:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de lotización
- 05.- Afecciones del predio
- 06.- Uso y ocupación del predio

- 07.- Información de la población que reside en el predio * (opcional)
- 08.- Predios bajo el régimen de propiedad horizontal
- 09.- Características físicas del lote
- 10.- Infraestructura y servicios en la vía
- 11.- Servicios instalados en el lote
- 12.- Características principales de las edificaciones

PARA LAS ZONAS RURALES:

- 01.- Identificación y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o poseionario actual.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de división.
- 05.- Uso y ocupación del predio
- 06.- Características del lote
- 07.- Suelos
- 08.- Infraestructura y servicios
- 09.- Construcciones
- 10.- Afecciones

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a 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.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie

de la parcela o solar.

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Balao.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

GAD MUNICIPAL DE

BALAO

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los Arts. 115 al 123 del Código Tributario.

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

Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y 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, quien resolverá su aplicación.

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, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, de conformidad a lo establecido en el Manual de Procedimiento para la emisión de Certificados de Avalúos Urbanos y Rurales del GAD Municipal de Balao.

Art. 21.- 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.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el aquel que se impone sobre 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. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad de Balao, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, y en caso de ampliación del límite urbano o creación de nuevas zonas urbanas se requerirá el informe técnico de cambio de la clasificación de suelos rurales a suelos de expansión urbana emitido por parte del MAGAP, en concordancia con el Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 24.- 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 y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o poseionario.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de lotización
- 05.- Afecciones del predio
- 06.- Uso y ocupación del predio
- 07.- Información de la población que reside en el predio * (opcional)
- 08.- Predios bajo el régimen de propiedad horizontal
- 09.- Características físicas del lote
- 10.- Infraestructura y servicios en la vía
- 11.- Servicios instalados en el lote
- 12.- Características principales de las edificaciones

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON BALAO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS AÑO 2023

ZONAS HOMOGENEAS DE BALAO										
ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELECTRIF	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonia	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	Nº. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,13	97,84	97,26	78,68	94,56	38
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,87	2,16	2,74	21,32	5,44	
2	COBERTURA	99,63	100,00	100,00	83,51	60,71	84,37	58,06	83,76	70
	DEFICIT	0,37	0,00	0,00	16,49	39,29	15,63	41,94	16,24	
3	COBERTURA	96,26	98,72	99,15	70,60	47,49	19,96	70,38	71,79	47
	DEFICIT	3,74	1,28	0,85	29,40	52,51	80,04	29,62	28,21	
4	COBERTURA	53,37	73,03	77,14	53,03	33,14	15,43	44,29	49,92	7
	DEFICIT	46,63	26,97	22,86	46,97	66,86	84,57	55,71	50,08	
5	COBERTURA	1,08	0,00	0,87	24,00	47,83	0,00	48,87	17,52	23
	DEFICIT	98,92	100,00	99,13	76,00	52,17	100,00	51,13	82,48	
6	COBERTURA	6,20	0,00	20,00	20,20	6,00	24,00	24,00	14,34	4
	DEFICIT	93,80	100,00	80,00	79,80	94,00	76,00	76,00	85,66	
7	COBERTURA	0,00	0,00	20,00	24,80	12,00	24,00	24,00	14,70	3
	DEFICIT	100,00	100,00	30,00	75,20	88,00	76,00	76,00	85,03	

ZONAS HOMOGENEAS DE SANTA RITA										
ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	COBERTURA	98,82	100,00	98,54	67,53	40,00	41,65	50,00	70,93	17
	DEFICIT	1,18	-	1,46	32,47	60,00	58,35	50,00	29,07	
2	COBERTURA	86,30	93,75	89,15	34,70	15,38	12,13	50,00	54,49	16
	DEFICIT	13,70	6,25	10,85	65,30	84,63	87,88	50,00	45,51	
3	COBERTURA	54,88	98,72	57,68	24,96	13,40	0,00	50,00	42,81	10
	DEFICIT	45,12	1,28	42,32	75,04	86,60	100,00	50,00	57,19	
4	COBERTURA	35,77	100,00	43,09	24,80	0,00	0,00	50,00	36,24	7
	DEFICIT	64,23	0,00	56,91	75,20	100,00	100,00	50,00	63,76	

ZONAS HOMOGENEAS DE SAN CARLOS										
ZONA HOMOGÈNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	43,36	44,80	54,80	100,00	77,57	5
	DEFICIT	-	-	-	56,64	55,20	45,20	-	22,43	
2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	27,10	50,00	9,25	100,00	69,48	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	72,90	50,00	90,75	0,00	30,52	
3	COBERTURA	98,92	51,37	98,90	28,82	98,35	0,52	98,91	67,97	46
	DEFICIT	1,08	48,63	1,10	71,18	1,65	99,48	1,09	32,03	
4	COBERTURA	100,00	0,00	100,00	20,00	0,00	0,00	100,00	45,71	26
	DEFICIT	0,00	100,00	0,00	80,00	100,00	100,00	0,00	54,29	

ZONA HOMOGÈNEA SAN CARLOS – LA BEATRIZ										
ZONA HOMOGÈNEA	COLOR	A.Potbl.	Alcant.	EN. ELEC.	VÍAS	Ac-Bord	TELEF.	BAS-A-C	PROMEDIO	N°. MZ
1	COBERTURA	68,40	0,00	36,00	52,80	18,00	31,00	0,00	50,00	4
	DEFICIT	31,60	100,00	64,00	47,20	82,00	69,00	100,00	50,00	
2	COBERTURA	21,65	0,00	4,32	22,56	3,20	3,20	37,20	13,16	15
	DEFICIT	78,35	100,00	95,68	77,44	96,80	96,80	62,80	86,84	
5	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	24,30	0,00	0,00	48,25	10,36	16
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	75,70	100,00	100,00	51,75	89,64	
6	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	17,49	0,00	0,00	34,57	7,44	7
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	82,51	100,00	100,00	65,43	92,56	
7	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	7,60	0,00	0,00	15,00	3,23	4
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	92,40	100,00	100,00	85,00	96,77	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE CIEN FAMILIAS										
ZONA HOMOGÉNEA		AA.PP.	AA.SS.	ELEC. ALUM.	VÍAS	Acera-Bordillo	Telefonía	Rec. Bas-Aseo C	TOTAL	N°. MZ.
1	COBERTURA	100,00	100,00	96,90	24,80	42,25	33,63	50,00	63,94	16
	DEFICIT	-	-	3,10	75,20	57,75	66,38	50,00	36,06	
2	COBERTURA	79,20	91,47	62,40	24,27	26,33	12,00	50,00	49,38	6
	DEFICIT	20,80	8,53	37,60	75,73	73,67	88,00	50,00	50,62	
3	COBERTURA	50,40	0,00	49,60	12,00	0,00	0,00	50,00	23,14	7
	DEFICIT	49,60	100,00	50,40	88,00	100,00	100,00	50,00	76,86	
4	COBERTURA	50,40	0,00	24,80	9,60	0,00	0,00	50,00	19,26	7
	DEFICIT	49,60	100,00	75,20	90,40	100,00	100,00	50,00	80,74	

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

**VALOR DEL METRO CUADRADO DE TERRENO
AREA URBANA DEL CANTÓN BALAO**

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE <u>BALAO</u>				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	9,10	100,87	8,47	93,89
2	8,45	87,60	7,18	74,43
3	7,15	74,33	5,75	60,97
4	5,72	58,4	4,09	41,76
5	1,33	39,82	1,13	33,83
6	1,11	23,89	0,8	18,51
7	0,86	6,64	0,86	6,64

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE SANTA RITA				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,13	35,95	7,07	31,26
2	6,98	28,76	5,81	23,94
3	5,74	21,57	4,9	18,41
4	4,71	11,98	4,07	10,35

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE SAN CARLOS				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	7,74	49,35	7,62	48,58
2	7,39	42,77	7,14	41,32
3	6,89	26,32	5,39	20,59
4	4,28	16,45	4,28	16,45

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA SAN CARLOS LOTIZACION LA BEATRIZ				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	4,56	49,35	3,22	38,64
2	2,96	32,04	2	18,57
3	1,88	20,35	1,58	17,10
4	1,52	16,45	1,18	12,77
5	1,02	11,03	0,54	5,84

VALOR M2 DE TERRENO				
AREA URBANA DE CIEN FAMILIAS				
Sector Homog	Limit. Sup.	Valor M2	Limit. Inf.	Valor M2
1	8,11	30,00	7,1	26,26
2	6,84	26,00	5,46	20,75
3	3,75	20,00	3,58	19,09
4	3,24	16,00	3,24	16,00

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 Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

Tabla N° 1: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Suelo (Ftsu)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Seco	1.00
Cenagoso	0.93
Inundable	0.98
Inestable	0.93
No Urbanizable	0.93
Húmedo	0.95

Tabla N° 2: Coeficientes De Corrección Por Relieve Del Terreno (Frel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	1.00

Tabla N° 3: Coeficientes De Corrección Por Topografía Del Lote (Ftop)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	0.98
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95
Accidentado	0.93

Tabla N° 4: Coeficientes De Corrección Por Nivel (Fniv)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
A nivel	1.00
Bajo nivel	0.98
Sobre nivel	0.98
Accidentado	0.93

Tabla N° 5: Coeficientes De corrección Por Uso Suelo (Fus)

Descripción	Factor
Sin edificaciones/vacante	1.00
Edific. No habitada	1.00
Edific. En construcción	0.95
Botadero de basura de uso público	1.10
Usos no urbanos (agríc, minas, etc.)	1.15
Industria, manufact., artesanía	1.10
Instal. De infraestruct.(agua y electr)	1.20
Vivienda	1.00
Comercio	1.10
Comunicaciones(telf, correo, aerop)	1.00
Establecimientos financieros	1.15
Administración pública y defensa	1.00
Serv. Sociales y comunales	0.90
Diversión y esparcimiento (cine, piscina. Etc)	1.10
Serv. Personales (zapatería, mecánica, etc.)	1.15
Equipam. Comunal (parque, mercado, etc.)	0.95
Otros	1.00
Zona industrial	1.00
Zona franca	1.00
No especificado	1.00
Turismo	1.10

Tabla N° 6: Coeficientes De Corrección Por Uso Especifico Suelo (Fuse)

N°.	Descripción	Factor
1	Sin edificaciones/vacante	1.00
1.1	Sin edificación	0.80
1.2	Lote baldío	0.80

1.3	Lotes vacantes	1.00
2	Edific. No habitada	1.00
2.1	Abandonada	0.90
2.2	Desalojada	0.90
2.3	No habitada	0.90
3	Edific. En construcción	0.95
3.1	En construcción	0.95
4	Botadero de basura de uso público	1.10
4.1	Botadero de basura	0.96
4.2	Botadero de desechos solidos	0.96
5	Usos no urbanos. (agríc,minas,etc.)	1.15
5.1	Uso agrícola	1.10
5.2	Mina	2.80
5.3	Cultivos	1.10
5.4	Bosques	1.00
5.5	Criaderos	1.10
5.6	Ganadero	1.30
5.7	Avícola	1.30
5.8	Piscícola	1.30
5.9	Florícola	1.30
5.10	Agrícola	0.80
6	Industria, manufact., artesanía	1.10
6.1	Industria	1.10
6.2	Manufacturas	1.10
6.3	Artesanías	1.10
6.4	Ropa textiles y cueros	1.10
6.5	Insumos de construcción	1.10
6.6	Florícola	1.10
6.7	Hilados y tejidos	1.10
6.8	Embotelladora	1.10
6.9	Metal mecánico	1.10
6.10	Cerámica	1.10
6.11	Químico	1.10
6.12	Plásticos	1.10
6.13	Imprenta	1.10
6.14	Maquinaria eléctrica	1.10
6.15	Maquinaria excepto eléctrica	1.10
7	Instal. De infraestruct.(agua y electr)	1.20
7.1	Tanques	1.30
7.2	Otros	1.30
7.3	Plantas eléctricas	1.30
7.4	Plantas de agua	1.30
7.5	Estación de bombeo	1.10
8	Vivienda	1.10
8.1	Vivienda	1.10
8.2	Multifamiliar	0.98
8.3	Arriendo	1.10
8.4	Sedes sindicatos organizaciones privados	1.00
8.5	Albergue	0.94
8.6	Finca vacacional	1.10
9	Comercio	1.10
9.1	Comercio	1.10

9.2	Hoteles y hosterías	1.15
9.3	Pensiones y residenciales	1.10
9.4	Moteles	1.10
9.5	Gasolineras	1.10
9.6	Distrib. Gas	1.10
9.7	Materiales	1.10
9.8	Ferreterías	1.10
9.9	Abonos, balanceados, semillas	1.10
9.10	Alimentos y conservas	1.10
9.11	Ensamblajes accesorios	1.10
9.12	Restaurante	1.10
9.13	Agencias de turismo	1.10
9.14	Abarrotes - tiendas	1.10
9.15	Venta de muebles y accesorios	1.10
9.16	Electrodomésticos ventas	1.10
9.17	Vehículos y accesorios	1.10
9.18	Papelerías y bazares	1.10
9.19	Rentera	1.10
9.20	Transporte	1.10
9.21	Radio	1.10
9.22	Prensa	1.10
9.23	Televisión	1.10
9.24	Internado	1.10
9.25	Calzado	1.10
9.26	Joyería	1.10
9.27	Reparación	1.10
9.28	Sombrería	1.10
9.29	Talabartería	1.10
9.30	Ebanistería	1.10
9.31	Piladora	1.10
9.32	Ferretería	1.10
9.33	Aserraderos de madera	1.10
9.34	Taller de publicidad	1.10
9.35	Tapicería	1.10
9.36	Parqueo	1.10
10	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.00
10.1	Teléfonos	1.00
10.2	Correo	1.00
10.3	Aeropuerto	1.80
10.4	Central telefónica	1.00
10.5	No especificado	1.00

Tabla N° 7: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Acceso Al Lote (Fvia)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.88
asfalto-hormigón armado	1.00
Adoquín/adocreto	0.97
Piedra Bola	0.94
Lastre	0.91
Tierra	0.88

Tabla N° 8: Coeficientes De Corrección Por Tamaño Del Lote (Ftamano)

Desde	Hasta	Factor
0	50	1.00
50.01	250	0.99
250.01	500	0.98
500.01	1000	0.97
1000.01	2500	0.96
2500.01	5000	0.95
5000.01	99999999999999,00	0.94

Tabla N° 9: Coeficientes De Corrección Por Forma Del Lote Relación Frente-Fondo (Fff)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.00
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

Tabla N° 10: Coeficientes De Corrección Por Aceras Del Lote (Face)

Descripción	Factor
No tiene	0.93
Cemento	1.00
Adocreto	1.00
Cerámica	1.00
Piedra	1.00
Otro material	1.00
Sin Información	1.00

Tabla N° 11: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua (Fagua)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.88
Llave Publica	0.88
Red Publica Entubada	1.00
Red Publica Tratada	1.00
Carro Cisterna	0.88
Pozo Vertiente	0.88
Rio Canal	0.88
Otros	0.88

Tabla N° 12: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Alcantarillado (Falc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00

No tiene	0.82
A cielo Abierto	0.82
Rio o Quebrada	0.82
Red Publica	1.00
Pozo Séptico	0.82
Otro	0.82
Letrinas	0.82
Pozo Ciego	0.82
Red Combinada	1.00
Red Separada	1.00

Tabla N° 13: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Energía Eléctrica (Fenerg)

Descripción	Factor
Provisional	1.00
No Tiene	0.82
Planta Propia	0.82
Red Publica	1.00
Panel Solar	0.82
Generador	0.82

Tabla N° 14: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Alumbrado Público (Falum)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.97
Tiene	1.00

Tabla N° 15: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Recolección De Basura (Frec)

Descripción	Factor
Otra	1.00
No Tiene Recolección	0.93
Tiene Recolección Ocasional	0.97
Tiene Recolección Permanente	1.00

Tabla N° 16: Coeficientes De Corrección Por Aseo Público (Faseo)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.93
Si tiene	1.00

Tabla N° 17: Coeficientes De Corrección Por Implantación (Fimp)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Continua sin Retiro	1.00
Continua con Retiro	1.00

Continua con Portal	1.00
Aislada sin Retiro	1.00
Aislada con Retiro	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 18: Coeficientes De Corrección Por Localización En La Manzana (Floc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Esquinero	1.00
Intermedio	0.99
Interior	0.95
En Callejón	0.97
En Cabecera	1.05
En Bifrontal	1.02
Manzanero	1.05

Tabla N° 19: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Transporte (Ftrans)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene Transporte Publico	1.00
Tiene Ocasional	1.00
Tiene Permanente	1.00

Tabla N° 20: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Internet (Finter)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Tiene Internet Publico	1.00
Tiene Internet Propio	1.00

Tabla N° 21: Coeficientes De Corrección Por Servicio Telefónico (Ftel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene Red Telefónica	0.93
Tiene Red Telefónica	1.00

Tabla N° 22: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua Instalación Domiciliaria (Fmed)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene	1.00

Tabla N° 23: Coeficientes De Corrección Riesgos (FRiesgo)

Descripción	Factor
Ninguno	1.00
Zona Inundable 50%	1.00
Sin Información	1.00
Zona Inundable +50%	1.00
Zona Deslizamiento	1.00

Tabla N° 24: Coeficientes De Corrección Por Grado De Desarrollo Urbanístico (Fgdu)

Descripción	Factor
Ninguno	1.00
Centro Histórico	1.00
Área Urbano Consolidada	1.00
Área de Influencia Inmediata	1.00
Área en Proceso de Urbanización	1.00
Rural de Uso Agrícola Predominante	1.00
Usos especiales y no Urbanos	1.00
Bien Mostrenco	1.00

Tabla N° 25: Coeficientes De Corrección Por Forma Del Lote (FForma)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Ninguno	1.00
Regular	1.00
Irregular	0.97
Muy irregular	0.94

b) CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$$

Donde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} =distancia al eje de valor mayor

D_{min} =distancia al eje de valor menor

Distancia_total = D_{max} + D_{min}

ValorBase = $\text{Valor_M2} * \text{AreaTotalPredio}$

FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb2} = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

$$F_{via2} = F_{via}$$

$$F_{du2} = (F_{gdu} + F_{pa}) / 2$$

$$F_{us2} = \sum(((F_{us} + F_{use}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{correccionGrado2}$$

Donde: Fagua =FactorRedAgua
 Falc=FactorRedAlcantarillado
 Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 Fvia=FactorVia
 Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico
 Fpa=FactorPatrimonio
 Fus=FactorUso
 Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$Fil3 = (Fimp + Floc) / 2$
 $Frel3 = \sum (Frel * PorcentajeArea)$
 $Ftsu3 = \sum (Ftsu * PorcentajeArea)$
 $Fcf3 = (Ftop + Fniv + Frel3 + Ftsu3) / 34$
 $Face3 = Face$
 $F3 = ((Fil3 + Face3 + Fbor3) / 3) * Fcf3 * FcorreccionGrado3$

Donde: Fimp =FactorImplantacion
 Floc=FactorLocalizacion
 Frel=FactorRelieve
 Ftsu=FactorTipoSuelo
 Ftop=FactorTopografia
 FNiv=Factor Nivel
 Face=FactorAcera
 Fbor=FactorBordillo

FACTOR GRADO 4:

$Fmeal4 = (Fmed + Falum + Falcpl) / 3$
 $F4 = (((Fff + Finter + Fmeal4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado4$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar
 Falum=FactorAlumbrado
 Fff=FactorFrenteFondo
 Ffor=FactorFormaTerreno
 Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

FACTOR GRADO 5:

$F5 = (((Frec + Ftel + Finter + Faseo) / 4) * Ftrans) * FcorreccionGrado5$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura
 Ftel=FactorRedTelefonica
 Finter=FactorInternet
 Ftrans=FactorTransporte

Faseo=Factor Aseo Público

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * \text{FTamano} * \text{FRiesgo} * \text{FEspeciales} * (\text{FAfecciónTerreno} * (1 - (\% \text{AfecciónTerreno})))$$

Donde: FAfecciónTerreno=FactorAfectaciónTierra

%AfecciónTerreno=Porcentaje de Afectación

FEspeciales=FactorEspeciales

FTamano=FactorTamañoTerreno

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Factor de Corrección FCorreccion

si $(Fr < (1-Fi))$ on $(Fr > (1+Fi))$

Si $(Fr < (1-Fi))$

$Fc = (1-Fi)/Fr$

Caso contrario

$Fc = ((1+Fi)/Fr)$

caso contrario

$Fc = 1$

- c) **AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES.**- La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales constructivos de las de edificaciones con sus factores de ajuste según su uso:

Tabla N°26: Catálogo De Valores De Materiales Constructivos De Las Edificaciones Con Sus Factores De Ajuste Según Su Uso

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32

5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO- MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

d) **COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.-** Los coeficientes de corrección a

aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Balao, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

Tabla N° 27: Instalaciones Sanitarias (FInsS)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Pozo Ciego	1.00
Aguas Servidas	1.00
Aguas Lluvias	1.00
Red Combinada	1.00

Tabla N° 28: Nro. de baños (FnumB)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene Baños	0.70
Tiene 1 Baños	1.00
Tiene 2 Baños	1.00
Tiene 3 Baños	1.00
Tiene 4	1.00
Mas de 4	1.00
Medio Baño	1.00
Letrina	1.00
Común	1.00

Tabla N° 29: Instalaciones Especiales (FInsEs)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Ascensor	1.10
Piscina	1.10
Sauna-Turco	1.10
Otro	1.00
Barbacoa	1.00
Cancha De Tennis	1.05
Cancha De Vóley	1.05
Silo	1.00
Cisterna	1.00
Reservorio	1.00
Central Aire	1.00
Sist. Transmisión	1.00
Constr. Terraza	1.00
Terraza Cubierta	1.01
Cerramientos	1.00
Galpón	1.00
Tendal	1.01
Patio	1.00

Tabla N° 30: Instalaciones eléctricas (FinsE)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Alambre Exterior	1.00
Tubería Exterior	1.00
Empotrados	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 31: Factor Porcentaje de Construcción (FporC)

Desde	Hasta	Factor
0.00	30	0.00
30	60	0.70
60	90	0.95
90	100	1.00

Tabla N° 32: coeficientes de depreciación por antigüedad (edad de las edificaciones) (depreciación)

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	2	1.00
3	4	1.00
5	6	0.93
7	8	0.90
9	10	0.87
11	12	0.84
13	14	0.81
15	16	0.79
17	18	0.76
19	20	0.73
21	22	0.70
23	24	0.68
25	26	0.66
27	28	0.64
29	30	0.62
31	32	0.60
33	34	0.58
35	36	0.56
37	38	0.54
39	40	0.52
41	42	0.51
43	44	0.50
45	46	0.49
47	48	0.48
49	50	0.47
51	52	0.46
53	54	0.46
55	56	0.45
57	58	0.45
59	60	0.44

61	64	0.43
65	68	0.42
69	72	0.41
73	76	0.41
77	999	0.40

Tabla N° 33: Coeficientes De Depreciación Por Estado De Conservación De Las Edificaciones (Fcons)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Bueno	1.00
Regular	0.84
Malo	0.44
Obsoleto	0.30
En Construcción	0.30
Otro	1.00

Tabla N° 34: Factor Terminados (Fterm)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Lujo	1.10
Buenos	1.10
Normal	0.90
Regular	0.75
Malos	0.60
No tiene	0.50

Tabla N° 35: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

Desde	Hasta	Factor
0	120	1.00
120	210	0.96
210	500	0.92
500	9999999	0.88

e) **CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.** - El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)

Avalúo Base Construcción Piso = (ValorM2Construccion * AreaPiso);

factor Acabados=(FPis+FPuer+FVen+FEEnlu+FTum)/5

factor Instalaciones=(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FTerm * FPorcC * FHab * FTamC * (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso=(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Depreciación

Avalúo Total Construcción= Σ (Avalúo Final Piso)) Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Donde: FPis=factorPisos

FPuer=factorPuertas

FVen=factorVentanas

FEnlu=factorEnlucidos

Ftum=factorTumbados (cielo raso)

FInsE=factorInstalacionesElectricas

FInsSa=factorInstalacionesSanitarias

FNumB=FactorNúmeroBaños

fInsEs=factor instalacionesEspeciales

FTer=factorTerminados

FPorcC=factorPorcentajeConstrucción

FHab=FactorHabitabilidad

FTamC=factorTamañoConstrucción

FAfeC=factorPORcentaje Afección Construcción

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos

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

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2^o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.25 por mil (UNO PUNTO VEINTICINCO POR MIL).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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 Art 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 33.- 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 Art. 506 del COOTAD, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE (%) DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10
Del 16 al 31 de enero	9
Del 1 al 15 de febrero	8
Del 16 al 28 de febrero	7

Del 1 al 15 de marzo	6
Del 16 al 31 de marzo	5
Del 1 al 15 de abril	4
Del 16 al 30 de abril	3
Del 1 al 15 de mayo	3
Del 16 al 31 de mayo	2
Del 1 al 15 de junio	2
Del 16 al 30 de junio	1

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a 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. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- 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 y Localización del predio.
- 02.- Identificación del propietario o posesionario actual.
- 03.- Situación legal de la propiedad.
- 04.- Identificación de división.
- 05.- Uso y ocupación del predio
- 06.- Características del lote
- 07.- Suelos
- 08.- Infraestructura y servicios
- 09.- Construcciones
- 10.- Afecciones

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará 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

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

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

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo



El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BALAO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

2024-2025

Id	Sector	Clase de	POLIGONO	Valor por Ha.
	Homogéneo	suelo		(10.000,00 m ² .)
1	1	1	1 HASTA 9	13,282.19
2	1	2	1 HASTA 9	11,657.84
3	1	3	1 HASTA 9	10,477.95
4	1	4	1 HASTA 9	9,592.59
5	1	5	1 HASTA 9	7,820.09
6	1	6	1 HASTA 9	5,164.01
7	1	7	1 HASTA 9	3,541.44
8	1	8	1 HASTA 9	1,917.09
9	2	1	1 HASTA 9	9,267.72
10	2	2	1 HASTA 9	8,136.03
11	2	3	1 HASTA 9	7,311.36
12	2	4	1 HASTA 9	6,693.75
13	2	5	1 HASTA 9	5,458.53
14	2	6	1 HASTA 9	3,603.92
15	2	7	1 HASTA 9	2,472.23
16	2	8	1 HASTA 9	1,338.75
17	3	1	1 HASTA 9	3,637.83
18	3	2	1 HASTA 9	3,193.37
19	3	3	1 HASTA 9	2,870.28
20	3	4	1 HASTA 9	2,627.52
21	3	5	1 HASTA 9	2,142.00
22	3	6	1 HASTA 9	1,413.72
23	3	7	1 HASTA 9	969.26
24	3	8	1 HASTA 9	524.79
25	4	1	1 HASTA 9	47,138.28
26	4	2	1 HASTA 9	41,376.30
27	4	3	1 HASTA 9	37,186.91
28	4	4	1 HASTA 9	34,043.52
29	4	5	1 HASTA 9	27,758.54
30	4	6	1 HASTA 9	18,330.17
31	4	7	1 HASTA 9	12,569.97
32	4	8	1 HASTA 9	6,807.99
33	5	1	1 HASTA 9	48,975.05
34	5	2	1 HASTA 9	42,988.16
35	5	3	1 HASTA 9	38,636.33
36	5	4	1 HASTA 9	35,371.56

37	5	5	1 HASTA 9	28,840.25
38	5	6	1 HASTA 9	19,045.95
39	5	7	1 HASTA 9	13,059.06

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos, Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas, servicios básicos; según los diferentes factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral:

Tabla N° 1: Coeficientes De Corrección Por Relieve Del Lote (Frel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Plano	1.00
Ondulado	0.98
Escarpado hacia arriba	0.95
Escarpado hacia abajo	0.95
Accidentado	0.93

Tabla N° 2: Coeficientes De Corrección Aptitud Agrologica (Fapag)

NOMBRE	Factor
Apto para Agricultura	1.00
Más de 50% para Agricultura	0.50
Menos del 50% para Agricultura	0.30
No apto para agricultura	1.00
Sin información	0.00

Tabla N° 3: Coeficientes De Corrección Por Uso Suelo (Fus)

Descripción	Factor
Habitacional	1.00
Comercial	1.00
Industrial	1.00
Recreacional	1.00
Turismo	1.00
Ganadera	1.00
Cultivos Ciclo Corto	1.00
Lagunas, Represas y Riego	1.00
Otros	1.00
Cultivos Permanentes	0.95
Bosque Natural	0.80
Caparro y Otros	0.85
Invernaderos	1.10
Pastos Artificiales	1.00
Pastos Naturales	1.05
Plantación Forestal	0.85
Construcción e Instalaciones	1.00
Minería	6.00
Frutales Permanentes	1.00
Frutales Semipermanentes	1.00
Floricultura	1.00
Sin Cultivos	1.25
Acuicultura	1.25
Paramo/Pajonal	0.10
Agrícola	1.02

Tabla N° 4: Coeficientes De Corrección Por Tipo De Acceso Al Lote - Vias (Fvia)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.93
Camino Peatonal/Herradura	0.97
Carrozable	1.00
Carrozable con peaje	1.00
Otros	0.97

Tabla N° 5: Jerarquía de Las Vías (Fjvia)

Descripción	Factor
Primer Orden	1.00
Segundo Orden	0.96
Tercer Orden	0.93

Tabla N° 6: Capa Rodadura De Las Vías (Frvia)

Descripción	Factor
Tierra	0.93
Lastre	0.96
Orden Piedra	0.98
Asfalto	1.00

Tabla N° 7: Coeficientes De Corrección Por Tamaño Del Lote (Ftamano)

ID	DESDE (m2.)	HASTA (m2.)	FACTOR
1	0,00	500,00	2.31
2	500,01	1.000,00	2.08
3	1.000,00	1.500,00	1.85
4	1.500,01	2.000,00	1.61
5	2.000,01	2.500,00	1.38
6	2.500,01	5.000,00	1.15
7	5.000,01	10.000,00	1.10
8	10.000,01	50.000,00	1.05
9	50.000,01	100.000,00	1.00
10	100.000,01	200.000,00	0.95
11	200.000,01	500.000,00	0.90
12	500.000,01	1.000.000,00	0.85
13	1.000.000,01	50.000.000,00	0.80
14	50.000.000,01	>	0.80

Tabla N° 8: Coeficientes De Corrección Por Drenaje Del Lote (Fdre)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Ninguno	1.00
Excesivo	0.96
Moderado	0.98
Mal drenado	0.96
Bien drenado	1.00

Tabla N° 9: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua (Fagua)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.82
Llave Publica	0.82
Red Publica Entubada	1.00
Red Publica Tratada	1.00
Carro Cisterna	0.82
Pozo Vertiente	0.82
Rio Canal	0.82
Otros	0.82

Tabla N° 10: Coeficientes De corrección Por Servicio De Alcantarillado (Falc)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.82
A cielo Abierto	0.82
Rio o Quebrada	0.82
Red Publica	1.00
Pozo Séptico	0.82
Otro	0.82
Letrinas	0.82
Pozo Ciego	0.82
Red Combinada	1.00
Red Separada	1.00

Tabla N° 11: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Energía Eléctrica (Fenerg)

Descripción	Factor
Provisional	1.00
No Tiene	0.82
Planta Propia	0.82
Red Publica	1.00
Panel Solar	0.82
Generador	0.82

Tabla N° 12: Coeficientes De Corrección Por Riego (FRiego)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Con accesibilidad al riego	1.05
Riego más del 50% de la propiedad	0.95
Riego menos del 50% de la propiedad	0.95
Sin accesibilidad al riego	0.89

Tabla N° 13: Fuente De Riego (Ffrieg)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
Canal	1.05
Rio/Quebrada	1.00

Vertiente/Pozo	0.98
Reservorio	1.10
Bombas (Trae de otro lado)	1.05
Otro	0.96

Tabla N° 14: Infraestructura De Riego (Firiego)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
Canal de Tierra	1.00
Canal Revestido	1.05
Tubería	1.00
Reservorio	1.10

Tabla N° 15: Coeficientes De Corrección Por Método de riego

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Gravedad	1.00
Aspersión	0.90
Goteo	1.1
Otros	1
Bombeo	0.70

Tabla N° 16: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Recolección De Basura (Frec)

Descripción	Factor
Otra	1.00
No Tiene Recolección	0.93
Tiene Recolección Ocasional	0.97
Tiene Recolección Permanente	1.00

Tabla N° 17: Coeficientes De Corrección Por Servicio Telefónico (Ftel)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene Red Telefónica	0.93
Tiene Red telefónica	1.00

Tabla N° 18: Coeficientes De Corrección Por Servicio De Agua Instalación Domiciliaria (Medidor) (Fmed)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene	1.00

Tabla N° 19: Coeficientes De Corrección Riesgos (FRiesgos)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	1.00
Falla Geológica Leve	0.90
Zona Inundable < 50%	0.90
Zona de deslizamiento Leve	0.90
Zona Deslaves	0.90
Contaminación	0.90

Tabla N° 20: Coeficientes De Corrección Destino Económico (FDestinoEconomico)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Agrícola	1.00
Ganadero	1.10
Forestal	0.90
Industrial	2.00
Minero No Metálico	8.00
Minero Metálico	12.00
Recreacional	1.00
Habitacional	1.10
Comercial	2.00
Agrícola Minifundio	1.20
Avícola	1.50
Agrícola Ganadero	1.00
Agrícola Forestal	1.00
Ganadero Forestal	1.00
Agrícola Ganadero Forestal	1.00
Educacional	1.00
Religioso	1.00
Salud	1.00
Militar	1.00
Bioacuático	1.00
Agrícola Bioacuático	1.00
Ganadero Bioacuático	1.00
Forestal Bioacuático	1.00
Agrícola Bioacuático Ganadero	1.00
Agrícola Bioacuático Forestal	1.00
Ganadero Forestal Bioacuático	1.00
Agrícola Avícola	1.00
Agrícola Ganadero Avícola	1.00
Ganadero Industrial	2.20
Agrícola Industrial	1.60
Agrícola Ganadero Forestal Bioacuático	1.00

Reserva Ecológica	0.20
Turismo	1.00
Hidrocarburos	1.00
Minero	1.00
Infraestructura Especial	1.00
Conservación	1.00
Casa Comunal	1.00
Cementerio	1.00
Espacio Publico	1.00

Tabla N° 21: Coeficientes De Corrección Altitud Del Predio (FAlt)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
De 0 a 2.800	1.00

Tabla N° 22: Coeficientes De Corrección Por Erosión Del Lote

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	1.00
Leve	0.99
Moderada	0.97
Severa	0.96

Tabla N° 23: Coeficientes De Corrección Alumbrado Público (Falum)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	0.97
Tiene	1.00

Tabla N° 24: Coeficientes De Corrección Especiales (Fespeciales)

Nombre	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Si Tiene....	1.00

Tabla N° 25: Coeficientes De Corrección Internet (Finter)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No Tiene	1.00
Tiene Internet Publico	1.00
Tiene Internet Propio	1.00

Tabla N° 26: Coeficientes De Corrección Aseo Público (Faseo)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene	0.93
Si tiene	1.00

b) **CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.-** Para el cálculo del valor del terreno se aplicará la siguiente formula:

$$\text{ValorBase} = \Sigma [(\text{Tipo_Suelo}) * \text{AreaTipoSuelo}]$$

Donde: $\text{AreaTipoSuelo} = (\text{Porcentaje de Tipo Suelo} * \text{AreaTotalPredio})$

$\text{Tipo_Suelo} = \text{Valor M2 del suelo establecido en el polígono catastral}$

Cálculo de Factores:

FACTOR GRADO 2:

$$\text{Fsb2} = (\text{Fagua} + \text{Falc} + \text{Fenerg}) / 3$$

$$\text{Fvia2} = [(((\text{Fjvia} + \text{Frvia}) / 2) * \text{Fvia}) * \text{FcorreccionGrado2}]$$

$$\text{Friego2} = [(\text{Fariego} + \text{Ffriego} + \text{Firiego}) / 3] * \text{Friego} * \text{FcorreccionGrado2}$$

$$\text{Fus2} = \Sigma ((\text{Fus} + \text{Fuse}) / 2) * \text{PorcentajeArea}$$

$$\text{F2} = (((\text{Fsb2} + \text{Fvia2} + \text{Fdu2} + \text{Friego2}) / 4) * \text{Fus2}) * \text{FcorreccionGrado2}$$

Donde: Fagua =FactorRedAgua
 Falc=FactorRedAlcantarillado
 Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 Fvia=FactorVia
 Fjvia=FactorJerarquiaVia
 Frvia=FactorTipoCapaVia
 Friego=FactorRiego
 Fariego=FactorAsociaciónRiego
 Ffriego=FactorFuenteRiego
 Firiego=FactorInfraestructuraRiego
 Fus=FactorUso
 Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$$\text{Frel3} = \Sigma (\text{Frel} * \text{PorcentajeArea})$$

$$\text{Fcf3} = (\text{FApAg} + \text{Fdre} + \text{Ftran}) / 3$$

$$\text{F3} = [(\text{Fcf3} + \text{Frel3}) / 2] * \text{FcorreccionGrado3}$$

Donde: Frel=FactorRelieve
 FApAg=FactorAptitudAgricola
 Fdre=FactorDrenaje
 Ftran=FactorTransportePúblico

FACTOR GRADO 4:

$$\text{Fmeal4} = (\text{Fmed} + \text{Falum} + \text{Falcpl}) / 3$$

$$F4 = (((Ffor + Fmeal) / 2) * FAlt) * FcorreccionGrado4$$

Donde: Fmed = Factor Medidor Domiciliar
 Falum = Factor Alumbrado
 Falcpl = Factor Alcantarillado Pluvial
 Ffor = Factor Forma
 FAlt = Factor Altitud

FACTOR GRADO 5:

$$F5 = (((Frec + Ftel + Finter + Faseo) / 4)) * FcorreccionGrado5$$

Donde: Frec = Factor Recolección Basura
 Ftel = Factor Red Telefónica
 Finter = Factor Internet
 Faseo = Factor Aseo Público

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamaño * FRiesgos * FEspeciales * FZonaUrbana * FDestinoEconómico * (FAfecciónTerreno * (1 - (\%AfecciónTerreno)))$$

Donde: FAfecciónTerreno = Factor Afección Terreno
 %AfecciónTerreno = Porcentaje de Afectación Factor Afectación Tierra
 FEspeciales = Factor Especiales
 FTamaño = Factor Tamaño Terreno
 FZonaUrbana = Factor Zona Urbana
 FDestinoEconómico = Factor Destino Económico
 FRiesgos = Factor Riesgos

Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Factor de Corrección FCorreccion

si $(Fr < (1 - Fi))$ o $(Fr > (1 + Fi))$

Si $(Fr < (1 - Fi))$

$Fc = (1 - Fi) / Fr$

Caso contrario

$Fc = (1 + Fi) / Fr$

caso contrario

$Fc = 1$

Donde: Fr = Factor Resultante de cada Grado
 Fi = Factor de Incidencia por cada Grado
 Fc = Factor de Corrección

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, 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.

- c) **Avalúo de las edificaciones del área rural.**- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición:

Tabla N° 27: Catálogo De Valores De Materiales Constructivos De Las De Edificaciones Con Sus Factores De Ajuste Según Su Uso.

NUM.	DESCRIPCIÓN	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	ACERO	1,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALUMINIO	64,22	1,15	1,21	1,82	1,56	1,60	1,44
3	ARENA-CEMENTO	23,50	1,06	1,11	1,54	1,32	1,10	1,32
4	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	19,12	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,32
5	AZULEJO	32,68	0,96	1,01	1,75	1,50	1,30	1,46
6	BALDOSA	22,69	0,00	0,00	0,00	1,56	1,40	1,44
7	BLOQUE	32,84	1,06	1,11	1,50	1,46	1,00	1,20
8	CAÑA	7,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,26
9	CARTON PRENSADO	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	CEMENTO	31,69	1,06	1,11	1,38	1,50	1,25	1,32
11	CERAMICA	25,84	1,25	1,31	1,96	1,68	1,50	1,56
12	CHAMPEADO	15,74	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
13	CHOVA	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	DURA TECHO	11,85	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20
15	ENROLLABLE	32,77	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,38
16	ESTUCO	7,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	ETERNIT	14,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,10	1,01
18	GYPSUN	6,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	HIERRO	41,67	1,15	1,21	1,34	1,32	1,40	1,44
20	HIERRO-MADERA	28,84	1,25	1,26	1,68	1,44	1,20	1,50
21	HORMIGON ARMADO	85,07	1,15	1,15	1,60	1,50	1,45	1,44
22	HORMIGON SIMPLE	67,13	1,06	1,11	1,54	1,32	1,20	1,20
23	LADRILLO	37,34	1,15	1,21	1,50	1,50	1,25	1,32
24	MADERA	17,21	1,06	1,01	1,37	1,20	1,00	1,20
25	MADERA FINA	50,36	1,25	1,31	1,89	1,62	1,40	1,62
26	MARMETONE	65,68	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72
27	MARMOL	65,18	1,44	1,51	2,24	1,92	1,60	1,72

28	PIEDRA	28,00	1,15	1,21	1,75	1,50	1,30	1,32
29	PISO FLOTANTE	20,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	PLASTICO INVERNADERO	2,94	0,50	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
31	PORCELANATO	42,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	TABLA	9,09	1,06	1,01	1,40	1,20	1,00	1,20
33	TEJA	29,69	0,96	1,01	1,54	1,20	1,15	1,32
34	TEJA COMUN	19,00	0,96	1,01	1,40	1,20	1,15	1,20
35	TEJA VIDRIADA	26,87	0,96	1,01	1,40	1,20	1,20	1,56
36	TIERRA	9,44	0,96	1,01	1,26	1,20	1,00	1,08
37	VINIL	27,89	0,96	1,01	1,40	1,20	1,00	1,48
38	YESO	11,20	0,96	1,01	1,40	1,32	1,00	1,34
39	ZINC	12,37	0,96	1,01	1,40	1,14	1,10	1,20

d) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Balao, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

Tabla N° 28: Factores de corrección por Instalaciones Sanitarias (FInsS)

Descripción	Factor
Sin información	1.00
No tiene	1.00
Pozo ciego	1.00
Aguas servidas	1.00
Aguas lluvias	1.00
Red combinada	1.00

Tabla N° 29: Factores de corrección por Nro. de baños (FnumB)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No tiene Baños	0.70
Tiene 1 Baños	1.00
Tiene 2 Baños	1.00
Tiene 3 Baños	1.00
Tiene 4	1.00
Más de 4	1.00
Medio Baño	1.00

Letrina	1.00
Común	1.00

Tabla N° 30: Factores De corrección por Instalaciones Especiales (FInsEs)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Ascensor	1.10
Piscina	1.10
Sauna-Turco	1.10
Otro	1.00
Barbacoa	1.00
Cancha De Tennis	1.00
Cancha De Vóley	1.00
Silo	1.00
Cisterna	1.00
Reservorio	1.00
Central Aire	1.00
Sist. Transmisión	1.00
Constr. Terraza	1.00
Terraza Cubierta	1.00
Cerramientos	1.00
Galpón	1.00
Tendal	1.00
Patio	1.00

Tabla N° 31: Factores de corrección por Instalaciones eléctricas (FInsE)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
No Tiene	1.00
Alambre Exterior	1.00
Tubería Exterior	1.00
Empotrados	1.00
Otro	1.00

Tabla N° 32: Factores de corrección por Factor Habitabilidad (Fhab)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Habitable	1.00
No habitable	1.00

TABLA N° 33: Factores de corrección por Porcentaje de Construcción (FporC)

Desde	Hasta	Factor
-------	-------	--------

0.00	30.00	0.00
30.01	60.00	0.70
60.01	90.00	0.95
90.01	100.00	1.00

Tabla N° 34: Coeficientes De Depreciación Por Antigüedad (Edad De Las Edificaciones)
(Fdepreciación)

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	2	1.00
3	4	0.97
5	6	0.93
7	8	0.90
9	10	0.87
11	12	0.84
13	14	0.81
15	16	0.79
17	18	0.76
19	20	0.73
21	22	0.70
23	24	0.68
25	26	0.66
27	28	0.64
29	30	0.62
31	32	0.60
33	34	0.58
35	36	0.56
37	38	0.54
39	40	0.52
41	42	0.51
43	44	0.50
45	46	0.49
47	48	0.48
49	50	0.47
51	52	0.46
53	54	0.46
55	56	0.45
57	58	0.45
59	60	0.44
61	64	0.43
65	68	0.42
69	72	0.41
73	76	0.41
77	999	0.40

Tabla N° 35: Coeficientes De Depreciación Por Estado De Conservación De Las Edificaciones (Fcons)

Descripción	Factor
Sin Información	1.00
Bueno	1.00
Regular	0.84
Malo	0.44
Obsoleto	0.30
En Construcción	0.30
Otro	1.00

Tabla N° 36: Factor Terminados (Fterm)

Descripción	Factor
Sin Información	0.90
Lujo	1.10
Buenos	1.10
Normal	0.90
Regular	0.75
Malos	0.60
No tiene	0.50

Tabla N° 37: Factor Tamaño Construcción (FtamC)

Desde	Hasta	Factor
0.00	120.00	1.00
120.01	210.00	0.96
210.01	9999999	0.92

e) CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)

Avalúo Base Construcción Piso = (ValorM2Construccion * Área Piso);

factorAcabados=(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5

factorInstalaciones=(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FTerm * FPorcC * FHab * FTamC* (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso=(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Fdepreciación

Avalúo Total Construcción= Σ (Avalúo Final Piso)) Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

Donde: FPis=factorPisos
 FPuer=factorPuertas
 FVen=factorVentanas

FEnlu=factorEnlucidos
Ftum=factorTumbados (cielo raso)

FInsE=factorInstalacionesElectricas
FInsSa=factorInstalacionesSanitarias
FNumB=FactorNúmeroBaños
flnsEs=factor instalacionesEspeciales

FTer=factorTerminados
FPorcC=factorPorcentajeConstrucción
FHab=FactorHabitabilidad
FTamC=factorTamañoConstrucción
FAfeC=factorPORcentajeAfecciónConstrucción

Art. 40.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- 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. 518 del COOTAD.

Art. 42.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.85 por mil (uno punto ochenta y cinco por mil).

Art. 43.- 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

DISPOSICION GENERAL:

Única. - Exclusión Urbano. - Las zonas urbanas o de expansión urbana, que no mantengan asentamiento poblacional o que se encuentren dedicadas a la actividad agrícola, para efecto de tributación, se establece un avalúo del suelo de USD\$ 3.75 por cada metro cuadrado; y el avalúo de a la edificación será el que se utiliza para los predios urbanos.

DISPOSICION TRANSITORIA:

Primera: Se suspende la Resolución No GADMB-S-2022-0138-R del 30 de noviembre del 2022, mediante la cual el Concejo Cantonal de Balao, que aprobó el Proyecto de Urbanización "Mario Molina Córdova", presentado por la Asociación o Cuenta en Participación "Balao Solidario", representado legalmente por la Arq. Jamilee Ali Miraba Pulla, del predio denominado "Agroviocol B-1-2 Fracción", con un área de 17.7476 hectáreas, ubicado en el sector "Colon", de esta jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; protocolizada en la Notaria Primera del cantón Balao, del 15 de febrero del 2023; e inscrita en el Registro de la Propiedad de Balao, el 13 de marzo del 2023; debiendo cumplir esta disposición de manera inmediata, el Registro de la Propiedad de Balao; y las distintas áreas del GAD Municipal de Balao; quedando inhabilitado los códigos catastrales de ese sector; bajo prevenciones de Ley

Segunda. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2024, con su publicación en la Gaceta Oficial, en el dominio Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Tercera: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada 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 2022 - 2023 en el Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1849 del 6 de enero del 2022; y cualquier otra normativa de igual o menor categoría, que se oponga a la presente Ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Balao a los quince días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.



SECRETARÍA GENERAL DEL
NANDY KATHERINE
GÓMEZ QUEZADA

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO



SECRETARÍA GENERAL DEL
JOHANNA ALJANDIRA
LOOR DE LA CRUZ

Ab. Johanna Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 7 y 15 de diciembre del 2023; para su sanción y promulgación. -



Abg. **JOHANA ALEJANDRA LOOR DE LA CRUZ**

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés, a las quince horas, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 EN EL CANTÓN BALAO**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Sandy Katherine **GÓMEZ QUEZADA**

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Sanciono y ordeno la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil veintitrés. - Lo certifico



Abg. **JOHANA ALEJANDRA LOOR DE LA CRUZ**

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



**CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información institucional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los principales indicadores que permiten realizar una efectiva evaluación de la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de

los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social 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. 84 de la CRE establece 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 deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibídem* establece 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 CRE 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 conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “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”;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo

cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

Que, el Art. 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: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 139 *ibídem* establece 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 Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

- Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*
- Que**, el Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*
- Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios

rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial,** además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el

desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

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 2024 - 2025.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Cañar**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;

- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, 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:

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón Cañar.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto

de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo **que no haya prescrito**.

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre 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 nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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**

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CABECERA CANTONAL 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	91.11	100.00	100.00	100.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	8.89	0.00	0.00	0.00	0.00	
02	COBERTURA	98.99	100.00	99.69	91.91	97.36	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	1.01	0.00	0.31	8.09	2.64	0.00	0.00	0.00	
03	COBERTURA	93.79	98.63	97.00	60.25	77.28	91.60	100.00	100.00	
	DEFICIT	6.21	1.37	0.00	39.75	22.72	8.40	0.00	0.00	
04	COBERTURA	89.24	94.70	91.75	38.43	32.34	83.45	100.00	100.00	
	DEFICIT	10.76	16.09	8.25	61.57	67.66	16.55	0.00	0.00	
05	COBERTURA	59.63	78.71	78.77	41.78	24.77	39.69	107.69	100.00	
	DEFICIT	40.37	21.29	21.23	58.22	75.23	60.31	-7.69	0.00	
06	COBERTURA	40.47	72.34	58.38	29.01	4.86	30.08	100.98	100.00	
	DEFICIT	59.53	27.66	41.62	70.99	95.14	69.92	-0.98	0.00	
07	COBERTURA	9.05	59.05	35.93	23.78	0.00	0.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	90.95	40.95	64.07	76.22	100.00	100.00	0.00	0.00	
	COBERTURA	70.17	86.21	80.22	53.75	48.09	63.55	101.24	100.00	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA CHOROCOPE										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	98.03	100.00	96.06	93.72	91.85	100.00	100.00
	DEFICIT	1.97	0.00	3.94	6.28	8.15	0.00	0.00	0.00	
02	COBERTURA	95.73	95.73	87.20	63.60	23.33	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	4.27	4.27	12.80	36.40	76.67	0.00	0.00	0.00	
03	COBERTURA	60.00	69.92	60.96	34.40	0.00	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	40.00	30.08	0.00	65.60	100.00	0.00	0.00	0.00	
	COBERTURA	84.59	88.55	81.41	63.91	38.39	100.00	100.00	100.00	
PROMEDIO	DEFICIT	15.41	11.45	18.59	36.09	61.61	0.00	0.00	0.00	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA HONORATO VASQUEZ 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	85.33	98.33	97.93	79.47	74.67	100.00	100.00
	DEFICIT	14.67	1.67	2.07	20.53	25.33	0.00	0.00	0.00	8.03
02	COBERTURA	56.95	84.00	79.49	45.96	28.73	100.00	100.00	100.00	74.39
	DEFICIT	43.05	16.00	20.51	54.04	71.27	0.00	0.00	0.00	25.61
03	COBERTURA	10.40	45.87	54.00	26.53	10.00	100.00	100.00	100.00	55.85
	DEFICIT	89.60	54.13	0.00	73.47	90.00	0.00	0.00	0.00	38.40
	COBERTURA	50.89	76.07	77.14	50.65	37.80	100.00	100.00	100.00	74.07
PROMEDIO	DEFICIT	49.11	23.93	22.86	49.35	62.20	0.00	0.00	0.00	25.93

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA INGAPIRCA 2024										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	92.69	81.94	100.00	71.89	70.00	100.00	100.00
	DEFICIT	7.31	18.06	0.00	28.11	30.00	0.00	0.00	0.00	
02	COBERTURA	92.77	71.29	96.46	59.43	48.86	95.14	100.00	100.00	
	DEFICIT	7.23	28.71	3.54	40.57	51.14	4.86	0.00	0.00	
03	COBERTURA	47.33	41.87	57.33	40.00	14.00	56.33	100.00	100.00	
	DEFICIT	52.67	58.13	0.00	60.00	86.00	43.67	0.00	0.00	
04	COBERTURA	24.80	28.80	45.07	32.53	8.00	32.67	100.00	100.00	
	DEFICIT	75.20	71.20	54.93	67.47	92.00	67.33	0.00	0.00	
PROMEDIO	COBERTURA	64.40	55.97	74.71	50.96	35.21	71.04	100.00	100.00	
	DEFICIT	35.60	44.03	25.29	49.04	64.79	28.96	0.00	0.00	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA JUNCAL 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	62.30	47.60	76.40	69.60	43.00	50.00	100.00
	DEFICIT	37.70	52.40	23.60	30.40	57.00	50.00	0.00	0.00	31.39
02	COBERTURA	37.60	44.00	60.00	41.00	6.00	50.00	100.00	100.00	54.83
	DEFICIT	62.40	56.00	40.00	59.00	94.00	50.00	0.00	0.00	45.18
03	COBERTURA	24.80	16.53	35.73	30.96	0.00	50.00	100.00	100.00	44.75
	DEFICIT	75.20	83.47	0.00	69.04	100.00	50.00	0.00	0.00	47.21
PROMEDIO	COBERTURA	41.57	36.04	57.38	47.19	16.33	50.00	100.00	100.00	56.06
	DEFICIT	58.43	63.96	42.62	52.81	83.67	50.00	0.00	0.00	43.94

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA ZHUD 2024-2										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	69.71	75.54	79.43	46.40	46.86	81.43	100.00
	DEFICIT	30.29	24.46	20.57	53.60	53.14	18.57	0.00	27.43	
02	COBERTURA	37.60	56.40	60.00	42.00	19.50	63.50	100.00	57.00	
	DEFICIT	62.40	43.60	40.00	58.00	80.50	36.50	0.00	43.00	
03	COBERTURA	25.00	31.20	32.40	26.40	0.00	50.00	100.00	46.00	
	DEFICIT	75.00	68.80	0.00	73.60	100.00	50.00	0.00	54.00	
PROMEDIO	COBERTURA	44.10	54.38	57.28	38.27	22.12	64.98	100.00	58.52	
	DEFICIT	55.90	45.62	42.72	61.73	77.88	35.02	0.00	41.48	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA DUCUR 2024-2										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	86.27	78.67	50.00	100.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	13.73	21.33	50.00	0.00	0.00	
02	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	71.82	63.33	50.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	28.18	36.67	50.00	0.00	0.00	
03	COBERTURA	74.93	70.40	78.00	55.20	45.00	50.00	100.00	90.67	
	DEFICIT	25.07	29.60	0.00	44.80	55.00	50.00	0.00	9.33	
04	COBERTURA	27.70	24.50	36.30	35.60	12.25	50.00	100.00	73.50	
	DEFICIT	72.30	75.50	63.70	64.40	87.75	50.00	0.00	26.50	
PROMEDIO	COBERTURA	75.66	73.73	78.58	62.22	49.81	50.00	100.00	91.04	
	DEFICIT	24.34	26.28	21.43	37.78	50.19	50.00	0.00	8.96	

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA CHONTAMARCA 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	76.80	69.60	100.00	89.60
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	23.20	30.40	0.00	10.40	10.40	9.30
02	COBERTURA	89.76	94.88	94.88	46.56	36.80	100.00	79.20	79.20	77.66
	DEFICIT	10.24	5.12	5.12	53.44	63.20	0.00	20.80	20.80	22.34
03	COBERTURA	37.52	60.00	52.40	29.76	6.60	100.00	19.20	19.20	40.59
	DEFICIT	62.48	40.00	0.00	70.24	93.40	0.00	80.80	80.80	53.47
PROMEDIO	COBERTURA	75.76	84.96	82.43	51.04	37.67	100.00	62.67	62.67	69.65
	DEFICIT	24.24	15.04	17.57	48.96	62.33	0.00	37.33	37.33	30.35

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA GUALLETURO 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	87.20	100.00	100.00	62.80	52.00	50.00	100.00
	DEFICIT	12.80	0.00	0.00	37.20	48.00	50.00	0.00	0.00	18.50
02	COBERTURA	68.60	93.60	68.40	40.80	31.75	50.00	86.50	86.50	65.77
	DEFICIT	31.40	6.40	31.60	59.20	68.25	50.00	13.50	13.50	34.23
03	COBERTURA	42.40	78.10	48.10	30.00	9.00	50.00	77.00	77.00	51.45
	DEFICIT	57.60	21.90	0.00	70.00	91.00	50.00	23.00	23.00	42.06
PROMEDIO	COBERTURA	66.07	90.57	72.17	44.53	30.92	50.00	87.83	87.83	66.24
	DEFICIT	33.93	9.43	27.83	55.47	69.08	50.00	12.17	12.17	33.76

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA SAN ANTONIO 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	93.60	100.00	100.00	63.00	37.00	100.00	100.00
DEFICIT	6.40		0.00	0.00	37.00	63.00	0.00	0.00	0.00	13.30
02	COBERTURA	64.48	54.88	84.96	33.12	8.00	49.20	100.00	88.80	60.43
	DEFICIT	35.52	45.12	15.04	66.88	92.00	50.80	0.00	11.20	39.57
03	COBERTURA	11.36	49.76	77.76	25.97	0.00	29.20	100.00	63.20	44.66
	DEFICIT	88.64	50.24	0.00	74.03	100.00	70.80	0.00	36.80	52.56
PROMEDIO	COBERTURA	56.48	68.21	87.57	40.70	15.00	59.47	100.00	84.00	63.93
	DEFICIT	43.52	31.79	12.43	59.30	85.00	40.53	0.00	16.00	36.07

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA ZHUCAY 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	
		01	COBERTURA	56.00	90.60	71.20	44.80	28.25	100.00	100.00
DEFICIT	44.00		9.40	28.80	55.20	71.75	0.00	0.00	0.00	
02	COBERTURA	31.91	58.22	52.36	31.91	2.67	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	68.09	41.78	47.64	68.09	97.33	0.00	0.00	0.00	
03	COBERTURA	9.02	29.53	37.89	33.16	6.55	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	90.98	70.47	0.00	66.84	93.45	0.00	0.00	0.00	
04	COBERTURA	2.83	2.83	20.37	29.11	5.08	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	97.17	97.17		70.89	94.92	0.00	0.00	0.00	
PROMEDIO	COBERTURA	24.94	45.30	45.45	34.75	10.63	100.00	100.00	100.00	
	DEFICIT	75.06	54.70	54.55	65.25	89.37	0.00	0.00	0.00	

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas,

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTON CAÑAR										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AREA URBANA PARROQUIA VENTURA 2024-2025										
SECTOR HOMOG	COBERTURA	Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Ac.y Bor.	Red Tel.	Basura	AseoCa	TOTAL
		01	COBERTURA	93.60	100.00	100.00	34.40	0.00	50.00	100.00
DEFICIT	6.40		0.00	0.00	65.60	100.00	50.00	0.00	0.00	27.75
02	COBERTURA	67.02	100.00	83.69	31.82	0.00	50.00	100.00	100.00	66.57
	DEFICIT	32.98	0.00	16.31	68.18	100.00	50.00	0.00	0.00	33.43
03	COBERTURA	37.25	55.30	37.90	30.05	0.00	50.00	74.00	74.00	44.81
	DEFICIT	62.75	44.70	0.00	69.95	100.00	50.00	26.00	26.00	47.43
PROMEDIO	COBERTURA	65.96	85.10	73.86	32.09	0.00	50.00	91.33	91.33	61.21
	DEFICIT	34.04	14.90	26.14	67.91	100.00	50.00	8.67	8.67	38.79

sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA DEL CANTON CAÑAR						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	9,73	\$ 320.00	9.37	\$ 308.00	35	304
SH 2	9.30	\$ 220.00	8.80	\$ 208.00	81	
SH 3	8.74	\$ 150.00	7.42	\$ 127.00	75	
SH 4	7.31	\$ 90.00	6.30	\$ 78.00	29	
SH 5	6.02	\$ 55.00	5.23	\$ 44.00	13	
SH 6	5.04	\$ 35.00	3.60	\$ 25.00	49	
SH 7	3.47	\$ 17.00	2.08	\$ 10.00	22	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

Se establece en la ciudad dos ejes comerciales, el eje uno en la Avda. San Antonio desde la intersección con la calle Carrera Cuenca, hasta la intersección con la Panamericana, con un valor base de **\$290.00 dólares**, y el segundo eje en la Panamericana desde la intersección con la Avda. San Antonio hasta la intersección con la Avenida Colon, eje marcado en el plano de valor del suelo con un valor base de **\$260.00 dólares**.

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA CHOROCOPE						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	9.45	\$ 80.00	8.35	\$ 71.00	13	
SH 2	7.77	\$ 60.00	6.74	\$ 52.00	6	
SH 3	5.83	\$ 35.00	3.34	\$ 20.00	5	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA HONORATO VASQUEZ						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	# MANZANAS	
SH 1	9.75	\$ 90.00	7.07	\$ 65.00	12	29
SH 2	6.69	\$ 60.00	5.53	\$ 50.00	11	
SH 3	4.51	\$ 40.00	2.70	\$ 24.00	6	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA INGAPIRCA						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	# MANZANAS	
SH 1	9.09	\$ 100.00	7.96	\$ 89.00	7	
SH 2	7.80	\$ 70.00	6.27	\$ 56.00	7	
SH 3	5.76	\$ 45.00	4.27	\$ 33.00	6	
SH 4	3.92	\$ 25.00	2.87	\$ 18.00	3	
LIMITE URBANO		\$ 15.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA JUNCAL						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	# MANZANAS	
SH 1	8.66	\$ 50.00	6.21	\$ 36.00	4	
SH 2	5.19	\$ 35.00	4.71	\$ 32.00	4	
SH 3	3.95	\$ 25.00	3.35	\$ 21.00	3	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA ZHUD						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	8.97	\$ 75.00	6.03	\$ 50.00	7	
SH 2	5.32	\$ 45.00	4.98	\$ 43.00	4	
SH 3	4.00	\$ 30.00	3.07	\$ 23.00	4	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA DUCUR						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	9.56	\$ 100.00	8.27	\$ 87.00	6	
SH 2	8.00	\$ 80.00	7.19	\$ 72.00	9	
SH 3	6.89	\$ 60.00	6.50	\$ 57.00	6	
SH 4	5.33	\$ 40.00	3.22	\$ 24.00	8	
LIMITE URBANO		\$ 15.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA CHONTAMARCA						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1		9.60	\$ 75.00	8.32	\$ 65.00	5
SH 2		7.84	\$ 50.00	6.99	\$ 45.00	5
SH 3		5.75	\$ 35.00	3.32	\$ 20.00	10
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA GUALLETURO						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1		9.10	\$ 70.00	8.03	\$ 62.00	5
SH 2		7.15	\$ 55.00	5.89	\$ 46.00	9
SH 3		5.24	\$ 40.00	3.44	\$ 27.00	14
LIMITE URBANO		\$ 15.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA VENTURA						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1		8.24	\$ 45.00	7.42	\$ 41.00	4
SH 2		6.68	\$ 38.00	5.75	\$ 33.00	13
SH 3		5.31	\$ 30.00	2.97	\$ 17.00	16
LIMITE URBANO		\$ 12.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA PARROQUIA SAN ANTONIO						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	9.24	\$ 45.00	7.78	\$ 41.00	4	
SH 2	7.30	\$ 38.00	5.29	\$ 33.00	5	
SH 3	4.54	\$ 30.00	3.29	\$ 17.00	5	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2024-2025						
AREA URBANA ZHUCAY						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²	#	MANZANAS
SH 1	7.16	\$ 90.00	6.37	\$ 80.00	8	
SH 2	6.11	\$ 75.00	5.04	\$ 62.00	9	
SH 3	4.81	\$ 55.00	3.67	\$ 42.00	11	
SH 4	3.30	\$ 35.00	2.14	\$ 23.00	13	
LIMITE URBANO		\$ 10.00				

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS	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.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

En el polígono demarcado en el sector Quilloac-Cuchucun determinado por la Dirección de Planificación donde esta identificado el deslizamiento de masas se afectara al valor de estos inmuebles con un factor de 0.6 al valor m², determinado en el Plano de Valor del suelo.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,

Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4893	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,5772	Arena-Cemento	0,2327	Madera Fina	2,7649	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7833	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,3152	Canalización Combinado	1,0559
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,7339	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3479	Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6163	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,8855	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,3885	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4729		
Madera Común	0,6298	Interior		Poliétileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,7319	Rubero		Alambre Exterior	3,1725
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	3,2073
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	3,2312
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4715	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2660	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,3592	Madera Común	0,8425		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,4093		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,8460		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,2182	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,7468	Tierra	0,0970	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,8464	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,8104	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6719	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5693	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,5622			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3393		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0136				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	Cubre Ventanas			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,2057		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0968		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,2133		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6994		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	2,0827			No tiene	0,0000		
Hierro	1,4656			Madera Común	0,3344		
Estereoestructura	2,6072			Madera Fina	0,9792		
Madera Común	0,6163			Aluminio	0,5016		
Caña	0,2150						

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, *definiendo la constante P1 en el valor de: 18.8245; y la constante P2 en el valor de: 18.7279* y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN 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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán 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.

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABL E	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de **CERO PUNTO CINCO POR MIL (0,5‰)**

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condómino, 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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

Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a 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 por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**

Art. 38.- 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*

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CAÑAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.01
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.20
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.30
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.40
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.41
10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.50

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro.

TABLA DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL								
CANTON CAÑAR BIENIO 2024 – 2025								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.01	104480.00	93360.00	80000.00	68880.00	0.00	46640.00	27760.00	18880.00
SH 3.10	59576.00	53235.00	45617.00	39276.00	34213.00	26595.00	15829.00	10766.00
SH 3.11	32869.00	29371.00	25168.00	21670.00	18876.00	14673.00	8733.00	5940.00
SH 4.20	39585.00	35381.00	271733.00	26111.00	22743.00	17678.00	10523.00	7155.00
SH 4.21	18210.00	16276.00	13946.00	12012.00	10462.00	8132.00	4841.00	3291.00
SH 5.30	29129.00	26033.00	22302.00	19207.00	16731.00	13017.00	7746.00	5270.00
SH 5.31	7469.00	6675.00	5719.00	4925.00	4290.00	3338.00	1986.00	1351.00
SH 5.40	11203.00	10013.00	8578.00	7387.00	6435.00	5006.00	2979.00	2027.00
SH 5.41	24647.00	22028.00	18871.00	16252.00	14157.00	11014.00	6555.00	4459.00
SH 5.50	2949.00	2636.00	2258.00	19454.00	1674.00	1318.00	784.00	234.00

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96

<p>1.3. SUPERFICIE</p> <p>0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001</p>	<p>2.26 A 0.65</p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p>2.- TOPOGRÁFICOS</p> <p>PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</p> <p>PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <p>PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE</p>	<p>1.00 A 0.93</p>
<p>5.- CALIDAD DEL SUELO</p>	
<p>5.1.- TIPO DE RIESGOS</p> <p>DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA</p>	<p>1.00 A 0.70</p>
<p>5.2.- EROSIÓN</p> <p>LEVE MODERADA</p>	<p>0.985 A 0.96</p>

SEVERA	
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por 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 aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es **de 0.60 0/00 (cero punto sesenta por mil)**.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;

- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés



SEGUNDO FELIPE
YUGSI TENELEMA

Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema
-ALCALDE-



WILLIAM FERNANDO
CRIOLLO ORTEGA

Abg. William Criollo Ortega.
**SECRETARIO DE CONCEJO
MUNICIPAL**

Cañar, 21 de diciembre del 2023.- El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar GADICC. Certifico: Que 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 2024 - 2025.** fue conocido, analizado y aprobado en primer debate en Sesión Extraordinaria el 27 de noviembre de 2023 y en segundo y definitivo debate en Sesión Extraordinaria del 18 de diciembre de 2023.

LO CERTIFICO.-



Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR- Cañar, 21 de diciembre de 2023, a las 09:00 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **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 2024 - 2025.**, para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.- Cañar, 21 de diciembre del 2023, a las 09:10 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO, LA Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos Y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025.** Ejecútese y Publíquese. - hágase saber.



Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema

-ALCALDE -

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

Cañar, 21 de diciembre de 2023 Proveyó y firmó el Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **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 2024 - 2025.**

LO CERTIFICO. -



Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**



**CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR 2023-2027**

Exposición de Motivos

Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los fines a que están destinados. Ajustándose a las disposiciones del COOTAD, por lo que no habrá servidora o servidor público que por razón de su cargo, función o jerarquía se encuentre exento del cumplimiento de las disposiciones legales en cuanto a la administración, uso, cuidado de los bienes e inventarios del Estado.

Según el Reglamento General Sustitutivo para la Administración Utilización. Manejo y Control de los Bienes de Inventarios del Sector Público a las entidades y organismos públicos, implementaran su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento distribución custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado.

En orden a estas ideas, es preocupación del Concejo Municipal la administración y gestión del cementerio Municipal de la ciudad de Cañar, problemática que en los últimos años ha tratado de ser solventada con la vigencia de la Ordenanza de Administración y Funcionamiento de los Cementerios Municipales expedida por el Concejo Municipal de Cañar, el 24 de julio de 2008, publicada en el Registro Oficial No 340 de Martes 14 de Diciembre de 2010, pero situaciones de política administrativa y concepciones jurídicas erráticas, han incidido en una gestión poco eficiente en la administración y tratamiento de sus bienes.

Históricamente este Cementerio se inaugura el año 1936, aunque de hecho desde años atrás se venía ocupando, para posteriormente extenderse hacia el sur mediante la adquisición de un cuerpo de terrenos de lo que fue la antigua Hacienda de Guantug; y, finalmente tiene lugar un tercer emplazamiento hacia el sur occidente mediante la expropiación de un terreno. Respecto del área patrimonial que constituye el Campo de las Cruces y del sector de los Recuerdos, la Municipalidad carecía de título de dominio, por tal razón se ha realizado los trámites legales obteniendo mediante sentencia la titularidad del mismo, sentencia pronunciada el 12 de julio de 2019, que declara la propiedad municipal sobre un cuerpo de terrenos de la cavidad de 15. 313, 60 m², ostentando durante tantos años únicamente la posesión, empero se han realizado una serie de actos jurídicos que solo el dominio da derecho, como es la venta o donación de bóvedas, nichos o terrenos, lo que unido al concepto de perpetuidad, ha dado lugar a situaciones anómalas como es la falta de conservación de muchos unidades funerarios que a la actualidad se encuentran abandonadas y en franco deterioro por el transcurso de tiempo, sin que siquiera puede conocerse a sus familiares o deudos.

En conformidad al régimen jurídico sobre bienes de dominio público del sector público y ostentando los mismos las cualidades de ser inalienables inembargables e imprescriptibles, por mandato legal todos los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a expresas disposiciones legales que lo prohíben, carecen de valor alguno. En razón de lo dispuesto en el Artículo 418 del COOTAD, los cementerios ostentan la categoría de bienes de dominio público, por estar afectados o adscritos administrativamente a un servicio público, en consecuencia se encuentran fuera del comercio humano, en esa consideración los bienes que integran el conjunto inmobiliario del cementerio de la ciudad de Cañar, no pueden ser enajenados ni donados por prohibición expresa de la ley; en esa virtud con la presente ordenanza pretendemos dar un nuevo tratamiento al uso u ocupación de las unidades funerarias a través de figuras como el arrendamiento de bóvedas o la concesión de terrenos, que en modo alguno no implican transferencia de dominio, sino simplemente el derecho de uso durante un tiempo, que habrá de estar determinado en el respectivo contrato, pudiendo el bien inmueble arrendado o concesionado revertirse al Gobierno Municipal, cuando hayan operada las causales establecidas en la Ley o esta Ordenanza para la terminación del contrato respectivo, sin embargo dada la irretroactividad de la norma legal, se respetará aquellos contratos a perpetuidad siempre que se cumplan con las obligaciones que impone las ordenanzas municipales sobre la materia

Estas medidas de orden legal y normativo, permitirán además la democratización del espacio público del Cementerio Municipal, al acrecentar la oferta al público de unidades de sepultura, y la recuperación de otras mediante la aplicación de medidas de reversión, al tiempo de lograr el mejoramiento de la estética y el ornato del complejo.

Siendo un derecho de toda persona el recibir una sepultura digna, la Municipalidad a través de esta ordenanza sustitutiva busca garantizarlo, haciendo posible que los servicios funerarios que presta puedan ser satisfechos en condiciones de igualdad, e incluso considerando exoneraciones de costos y tasas para aquellas personas de escasos recursos; trata en suma de establecer una gestión administrativa eficiente, cálida, humana y solidaria dotada de transparencia y de entero servicio a la colectividad.

En cumplimiento a expresas mandatos legales, para dicha gestión en derecho, se hace necesario levantar todo un registro e inventario de los bienes; y, sobre el tratamiento administrativo jurídico dado a los mismos, para tener certeza sobre las disponibilidades de recursos, que nos permitan adoptar decisiones y acciones respecto a los servicios que presta el campo santo, para ello se busca implementar un registro electrónico, público del cementerio.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 83 manifiesta: Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: en sus numerales 4, 6, 7, 9, 11, 13 y 15;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 226 instituye: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 227 manifiesta: La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 233 expresa: "(Ninguna servidora ni servidor público)" estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238; en concordancia con los Artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 240; y, Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 numeral 5; en concordancia con el Art. 55 literal. e) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que los gobiernos municipales tienen la competencia de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 297 manifiesta: Todo programa financiado con recursos públicos tendrá objetivos, metas y un plazo predeterminado para ser evaluado, en el marco de lo establecido en el Plan Nacional de Desarrollo. Las instituciones y entidades que reciban o transfieran

bienes o recursos públicos se someterán a las normas que las regulan y a los principios y procedimientos de transparencia, rendición de cuentas y control público;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 5 manifiesta: La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la Ley;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 54 literal I), establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la prestación de servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 56 determina: El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 60, literal e), señala que una de las atribuciones privativas del alcalde o alcaldesa es la de presentar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de sus competencias;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 322, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 418 literal h) Otros bienes que, aun cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 425 manifiesta: la Conservación de bienes es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Art. 427 indica: El uso indebido, destrucción o sustracción de cualquier clase de bienes de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados por parte de terceros, serán sancionados por el funcionario que ejerza esta facultad, de conformidad a lo previsto en la normativa respectiva, sin que esto obste el pago de los daños y perjuicios o la acción penal correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), por disposición de sus Artículos 566 y 568, la Municipalidad puede aplicar tasas por los servicios públicos de cualquier naturaleza;

Que, la Ley Orgánica de Salud en su Art. 87 incisos primero y tercero, determinan que: “La instalación, construcción y mantenimiento de cementerios, criptas, crematorios, morgues o sitios de conservación de cadáveres, lo podrán hacer entidades públicas y privadas, para lo cual se dará cumplimiento a las normas establecidas en esta Ley.” (...) “Los cementerios y criptas son los únicos sitios autorizados para la inhumación de cadáveres y deben cumplir las normas establecidas por la autoridad sanitaria nacional y la correspondiente municipalidad.”;

Que, la Ley de Inquilinato en su Art. 17 determina el Límite máximo para las pensiones de arrendamiento de la siguiente manera: “La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.”

Que, el Reglamento para la gestión de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas humanas y regulación del funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios, creado mediante acuerdo ministerial No. 0192-2018, publicado en el Registro Oficial suplemento No. 626 del 26 de enero del 2022, en su Art.1, regula las actividades relacionadas con la gestión de cadáveres,

mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas, así como el funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios;

Que, el Reglamento para la gestión de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas humanas y regulación del funcionamiento de los establecimientos que prestan servicios funerarios, creado mediante acuerdo ministerial No. 0192-2018, publicado en el Registro Oficial suplemento No. 626 del 26 de enero del 2022, en su Art. 2, establece que sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio a nivel nacional por todos los establecimientos que prestan servicios funerarios y aquellos que realizan actividades relacionadas con la gestión de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas;

En el ejercicio de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y 264 ibidem, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en sus Artículos. 7, 57 literal a), b), c) y Art. 322.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA ADMINISTRACIÓN, LOS SERVICIOS Y EL FUNCIONAMIENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAÑAR.

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO, FINALIDADES Y DEFINICIONES

Art 1.- Propiedad: El cementerio público de la ciudad de Cañar es de propiedad del GADIC de Cañar, y como tal hallase bajo su administración.

Art 2.- Objeto - La presente Ordenanza tiene como objeto normar la administración de los servicios y el funcionamiento del cementerio municipal de la ciudad de Cañar, a objeto de propender una funcionalidad eficiente y cada vez más empeñada a satisfacer la demanda ciudadana respecto al servicio en beneficio de la colectividad.

Art 3.- Competencia. - La administración del cementerio municipal y el servicio brindado a la colectividad, estarán a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón Cañar, a través de la Dirección de Innovación Institucional, la cual designará a uno de sus funcionarios como responsable de la administración, y coordinará con la Dirección de Planificación Territorial conforme a sus competencias.

Art 4.- Ámbito: El ámbito de aplicación de esta Ordenanza será el cementerio municipal de la ciudad de Cañar.

Art 5.- División: Para efectos de la identificación del cementerio público de Cañar, éste se divide en 3 sectores que tienen la siguiente denominación: Campo del Recuerdo, Campo de las Cruces y Campo Santo, y un área de mausoleo destinado a preservar la memoria de ciudadanos y ciudadanas ilustres del cantón.

Cuenta con seis secciones. destinadas a los siguientes servicios:

- a) Áreas de terreno destinadas a la construcción de mausoleos familiares e institucionales, túmulos, sepulturas en tierra;
- b) Áreas de Bóvedas;
- c) Áreas destinadas a nichos;
- d) Áreas para inhumación subterránea;
- e) Osario;
- f) Parqueaderos;
- g) Áreas verdes;
- h) Salas de velaciones;
- i) Anfiteatro;
- j) Sala de Necropsia; y,
- k) Capilla

Art 6.-Definiciones: Para la mejor comprensión y aplicación de la presente Ordenanza, téngase en cuenta las siguientes definiciones:

- 1) **Área para inhumación subterránea.** - Espacio destinado para colocación bajo tierra del cuerpo humano inerte dentro de un ataúd;
- 2) **Bóvedas.** - Construcción de losa destinada a la colocación del cuerpo humano inerte dentro de un ataúd;
- 3) **Cementerio.** - Lugares legalmente establecidos y autorizados por la autoridad competente y destinados para sepultar cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas humanas, o, para depositar las cenizas procedentes de la cremación;
- 4) **Épitafo.** - Inscripción o texto grabado en memoria del difunto, normalmente inscrito en una lápida o placa recordatoria;
- 5) **Inhumación.** - Es la acción de enterrar cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas humanas o cenizas resultado de una cremación
- 6) **Exhumación.** - Procedimiento mediante el cual se extrae del lugar donde fue enterrado un cadáver, mortinato, piezas anatómicas u osamentas humanas;
- 7) **Re-inhumación.** - Es la acción de volver a enterrar un cadáver, mortinato, piezas anatómicas u osamentas humanas, en el mismo lugar que fue enterrado u otro diferente;
- 8) **Lápida.** - Piedra llana en la que ordinariamente se grava una inscripción en memoria del difunto;

- 9) **Mausoleos.** - Construcción efectuada por particulares, que haya sido autorizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, para una o varias sepulturas;
- 10) **Necropsia.** - Es el procedimiento científico por el cual se estudia un cadáver humano para identificar la causa de su muerte, así como la identificación del cadáver;
- 11) **Nichos.** - Construcción de losa de tamaño reducido en relación al de la bóveda, destinado a la colocación de cuerpos inertes de niñas y niños menores a un año de edad en un ataúd, y restos óseos de personas adultas colocadas en urnas;
- 12) **Osario.** - Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación;
- 13) **Profanar.** - Tratar sin el debido respeto una cosa que se considera sagrada. Sustraer de forma ilegal restos humanos de los cementerios;
- 14) **Sala de Necropsia.** - Construcción diseñada para la práctica médica con el fin de investigar el origen de un fallecimiento cuando existen implicaciones penales o civiles en la causa o en las circunstancias de la muerte;
- 15) **Sepultura común.** - Lugar en el que se entierran de manera ordenada e individual cadáveres que no tienen sepultura particular o identificación;
- 16) **Sepultura.** - Excavación en tierra para enterrar un cadáver;
- 17) **Túmulo.** - Montón de tierra y piedras levantado sobre una o varias tumbas.
- 18) **Deudos.** - Familiares comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, cónyuge o conviviente en unión de hecho del fallecido
- 19) **Ataúd.** - Cajas de madera o de cualquier otro material diseñado especialmente para depositar el cadáver y / o restos humanos

Art 7.- Atención: Los horarios de atención en el cementerio municipal de la ciudad Cañar, serán los siguientes:

- a) **Para inhumaciones.** - La Administración del Cementerio autorizará la inhumación del cadáver en horario de 08H00 a 12H00 y de 14H00 a 17H00 todos los días, inclusive sábados, domingos, días feriados y festivos.

No se podrá practicar la inhumación de un cadáver o restos fuera de ese horario salvo autorización de las autoridades sanitarias o judiciales.

Están exentas de este horario, las inhumaciones que presenten peligro de contaminación por lo que se procederá en forma inmediata.

- b) **Para exhumaciones.** - La administración del cementerio autorizará la exhumación del cadáver en horario de 08H00 a 12H00 y de 14H00 a 16H00 de lunes a viernes, casos excepcionales los fines de semana y feriados.
- c) **Para visitas.** - El cementerio Municipal permanecerá abierto al público todos los días, inclusive sábados, domingos, días feriados y festivos, desde

las 8h00 hasta las 18h00, a excepción del Día de la Madre, Día del Padre y Día de Difuntos que permanecerá abierto hasta las 19h00.

CAPITULO II

DE LA ESTRUCTURA, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Art 8.- De la Administración. - Los Cementerios Municipales del CANTÓN CAÑAR y las Salas de Velaciones Municipales, serán administrados por la Dirección de Innovación Institucional a través de la Administración de Cementerios, la misma que estará constituido por:

- a) Administrador de Cementerios;
- b) Guardianes: Diurno y Nocturno
- c) Jornaleros.

Art 9.- Del Administrador. - El Administrador es responsable del buen funcionamiento, coordinación y control de los cementerios. La administración del Cementerio Municipal de la ciudad de Cañar estará a cargo del Servidor Público designado por el departamento de Innovación Institucional.

Art 10.- Funciones del administrador (a). - Son funciones del administrador (a) del cementerio las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales que regula el servicio del cementerio, así como la presente Ordenanza;
- b) Supervisar, dirigir, coordinar, controlar y evaluar las actividades relacionadas al funcionamiento de los cementerios y salas de velaciones municipales;
- c) Controlar la asistencia, permanencia y puntualidad del personal que labora en el mismo, debiendo comunicar las novedades al Asesor Técnico de la Unidad de Talento Humano, y al Director de Innovación Institucional;
- d) Coordinar con la Dirección Financiera y el Subproceso de Rentas Municipales la determinación y emisión de los comprobantes de las tarifas por los servicios del cementerio;
- e) Tramitar el proceso de asignación de terrenos, nichos y bóvedas,
- f) Atender y resolver sobre los reclamos del público y del personal subalterno;
- g) Elaborar el presupuesto anual para la prestación del servicio;
- h) Suscribir todas las comunicaciones a nombre de éste;

- i) Efectuar la recepción, registro, control, clasificación y distribución de los documentos y correspondencia del servicio del cementerio;
- j) Mantener un inventario, catastro y registro contable actualizado y ordenado de terrenos, túmulos, bóvedas, mausoleos, nichos, bloques institucionales y otros en orden numérico y cronológico por etapas y bloques;
- k) Mantener un archivo físico en orden cronológico, numérico adecuado, para la conservación y custodia de la documentación operativa, administrativa y financiera;
- l) Mantener actualizado los libros, archivos, activos y pasivos de la documentación y formularios generados en la prestación del servicio;
- m) Manejar un archivo organizado, sistematizado y técnico de la Dependencia, así como custodiar el mismo;
- n) Colaborar en la elaboración y diseños de formularios, registros y más instructivos para el control y administración del cementerio;
- o) Elaborar oficios, actas, y otros documentos, así como tramitarlos a las instancias pertinentes;
- p) Gestionar y coordinar la obtención de permisos de funcionamiento, así como su renovación;
- q) Informar a los requirentes del servicio sobre los documentos a ser presentados para el otorgamiento del mismo;
- r) Llevar estadísticas sobre el servicio del cementerio en sus diferentes ámbitos.
- s) Presentar a la Primera Autoridad Municipal y al Director de Innovación Institucional un informe estadístico anual sobre los servicios prestados;
- t) Brindar atención al público con cortesía, calidez y buen trato;
- u) Velar por el orden, limpieza, higiene de todas las áreas del cementerio
- v) Las demás funciones que de acuerdo al ámbito de su competencia les corresponda desarrollar.

Art 11.- De los Guardias. - Las o los Guardias cumplirán las tareas asignadas por el Administrador de Cementerios en turnos diurnos y nocturnos los cuales estarán especificados en los términos de referencia y pliegos que sirven de base para su contratación del servicio; los mismos que serán

responsables de todo lo que suceda dentro de su horario, en las instalaciones, ingreso de personal no autorizado fuera de horarios de atención, presencia de personas en estado etílico, personas de dudosa procedencia, vehículos no autorizados con excepción de medicina legal y carrosas fúnebres, abrir y cerrar las puertas en los horarios determinados en la presente Ordenanza.

De las novedades encontradas emitirán su informe de manera inmediata a sus superiores.

Art 12.- Jornaleros. – Los jornaleros, es el personal operativo que se encargará exclusivamente del corte, poda, mantenimiento de caminerías, desyerbe, regadío, orillamiento y perfilada de áreas verdes, árboles y arbustos, limpieza de tanques y cisternas, barrido, traslado y clasificación de desechos, excavación de túmulos, sellado de bóvedas y nichos, exhumaciones e inhumaciones dentro de los Cementerios Municipales del CANTÓN CAÑAR.

El Administrador como el personal de guardianía y jornaleros, estarán bajo la dependencia, control, dirección y supervisión en el cumplimiento de sus funciones y bajo responsabilidad del Director de Innovación Institucional.

Art 13.- Servicios funerarios.- Los servicios de las salas de anfiteatro, cámaras frigoríficas (depósito de cadáveres), oficinas administrativas y bodega de los cementerios municipales son espacios establecidos, financiados y construidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del CANTÓN CAÑAR, destinados a la velación, inhumación y Exhumación de restos mortales, mediante el pago de un valor por el servicio o arrendamiento del espacio, respectivamente, para cubrir los gastos de administración, operación y mantenimiento, estos valores se cancelarán exclusivamente en los diferentes puntos de recaudación municipal.

CAPITULO III

DE LA COORDINACIÓN INTRAINSTITUCIONAL

Art 14.- El recaudador será funcionario municipal que trabaje en la Dirección Financiera, Subproceso de Rentas Municipales y se encargará de cobrar los valores por los diferentes servicios que brinde los cementerios municipales, mediante los comprobantes correspondientes emitidos para el efecto y deberá observar las Normas de Control Interno y las Normas Técnicas de Tesorería relacionadas a su cargo.

Art 15.- El Proceso de Planificación Municipal en base al Plan Operativo Anual elaborado por la Dirección de Innovación Institucional, y en función de su propia programación, será el encargado de realizar los proyectos, de creación, ampliación y otros, de los cementerios municipales de la ciudad de Cañar.

Art 16.- La ejecución de los proyectos en los cementerios municipales lo realizará El Departamento de Obras Públicas del GADICC, si la modalidad de ejecución es por administración Directa o a través del sistema de contratación pública.

Art 17.- La Empresa Pública Municipal Mancomunada de Aseo se encargará del desalojo y traslado de los desechos que genere dentro del equipamiento.

Art 18.- El Departamento de Asesoría Jurídica, será el encargado de legalizar mediante contratos los arrendamientos de lotes de terreno, bóvedas, nichos y llevar un archivo apropiado de la documentación respectiva; además de brindar el asesoramiento legal en todos los aspectos que se requieran.

Art 19.- El Departamento de Control y Territorio, será el encargado de aprobar los diseños y autorizar la ampliación y construcción de bóvedas y nichos en mausoleos institucionales y en privados dentro del cementerio municipal del Cantón Cañar; así como validar la situación actual de las edificaciones que han sido ejecutadas antes de la promulgación y vigencia de la presente Ordenanza, conforme a las especificaciones establecidas.

Art 20.- Los demás Departamentos con sus respectivos Procesos y Sub Procesos, coadyuvarán y participarán de manera decisiva en las diferentes acciones y actividades que demanden la prestación eficiente del servicio de cementerio en la ciudad de Cañar.

TITULO II

DEL CEMENTERIO

CAPITULO I

NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN

Art 21.- Naturaleza Jurídica: Por mandato del Art. 418 del COOTAD los cementerios son bienes de dominio público, destinados a un servicio inmediato y de interés general, como es la prestación de servicios funerarios, sustentado en los principios de accesibilidad, interculturalidad, libertad de culto, respeto al

ambiente. Por ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Art 22.- Bien público: El cementerio municipal de la ciudad de Cañar, es un bien público que se encuentra adscrito administrativamente a un servicio público o de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Municipal del cantón Cañar, al que le corresponde la administración, cuidado y gestión del mismo.

Art 23.- Prestación de servicios: Corresponde al Municipio de Cañar la prestación adecuada de los servicios que le son propios, mediante una correcta planificación que asegure la existencia de espacios y construcciones para inhumación realizando las obras de edificación y trabajos de conservación necesarios para asegurar el servicio a los usuarios que lo requieran, manteniendo el orden, y la atención adecuada.

Art 24.- Buen trato: El personal guardará con el público las debidas atenciones y consideraciones, ejercerá la vigilancia general de las instalaciones y recintos del cementerio. Se prohíbe la venta ambulante y la realización de cualquier tipo de propaganda en el interior de sus instalaciones, así como el ofrecimiento o prestación de cualquier clase de servicios por personas no autorizadas.

Art 25.- Registro Público: La organización del cementerio demanda la existencia de un Registro Público del Cementerio, tanto de carácter manual como electrónico sometido a las regulaciones de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y a la normativa conexas sobre administración electrónica.

Art 26.- Libros: El Registro Público de Cementerio, contará con los libros siguientes:

1. Libro General de Unidades Funerarias de propiedad municipal.
2. Libro de Inhumaciones.
3. Libro de Exhumaciones y Traslados.
4. Libro de Arrendamiento de Unidades Funerarias y Concesión de Parcelas de Terrenos Municipales Instituciones.
5. Libro de Unidades Funerarias de Particulares Organizaciones Sociales o Gremiales.

Art 27.- Registros: La Dirección de Innovación Institucional a través del Administrador del Cementerio, está obligada a llevar registros individualizados que contengan el menos los siguientes datos:

1. Nombres, apellidos y número de cédula de identidad o pasaporte del fallecido, o de quien corresponda la pieza anatómica u osamenta.
2. En caso de no haberse podido identificar el cadáver o los restos humanos, deberá constar esta referencia con una descripción de las características físicas del fallecido, acompañando una toma fotográfica, un número de registro y otros datos particulares que se pudieran obtener.
3. Nombres, apellidos y número de cédula de identidad o pasaporte de la madre del mortinato.
4. Referencia a los documentos para la inhumación, cremación o Exhumación.
5. Motivos para la Exhumación.
6. Fecha y hora de la inhumación, cremación o Exhumación
7. Lugar específico del depósito del cuerpo, restos, cenizas; y.
8. Nombre de un deudo o familiar del fallecido o persona de contacto.

CAPITULO II

DERECHO DE SEPULTURA

Art 28.- Derecho de sepultura: El GADIC de Cañar, reconoce el derecho de toda persona a ser sepultada con dignidad, para ello ofrece a la ciudadanía unidades de sepultura y conservación de restos.

Art 29.- Asignación: Al fallecimiento de una persona para su inhumación o para la sepultura de los socios da una entidad u organización social o gremial, el GADIC de Cañar a petición de parte, asignará una unidad de sepultura, o una parcela de terreno, para lo cual los herederos, familiares o allegados del fallecido, o los representantes legales de entidad jurídica, suscribirán el respectivo contrato de arrendamiento a concesión. previa la cancelación de los valores y tasas que correspondan.

Art 30.- Arrendamiento y concesión: El GADIC de Cañar ofrece a la ciudadanía en arrendamiento bóvedas, y osarios construidos por la Municipalidad; y, en concesión nichos y parcelas de terreno situadas en áreas específicas del cementerio para la construcción de unidades de sepultura.

Art 31.- Concesión a personas naturales: Los particulares a cambio de una prestación económica pueden acceder en concesión a una parcela de terreno para la construcción de tumbas o nichos, destinados a la inhumación de cadáveres, restos, cenizas cuya legalización de la prestación del servicio estará a cargo de su cónyuge o conviviente en unión de hecho, familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, o de otra persona con quien guardaba una relación de amistad, afecto o por filantropía.

Art 32.- Concesión a organizaciones: Las entidades y organizaciones sociales o gremiales legalmente constituidas, y sin ánimo de lucro, igualmente a cambio de una prestación económica, pueden acceder en concesión a una parcela de terreno para la construcción de mausoleos, tumbas o nichos en beneficio de sus socios.

Art 33.- Prohibición de enajenación: El arrendamiento de unidades funerarias o la concesión de parcelas de terreno, no implica la venta o enajenación de ellas por recaer en bienes destinados al servicio público, no pudiendo por lo mismo ser objeto de disposición por parte del arrendatario o concesionario, ni por actos inter vivos o mortis causa. A efectos de posteriores relaciones jurídicas con el GADIC de Cañar, en caso de falta del arrendatario o concesionario, se contará con la persona que él haya designado en el respectivo contrato, o con uno de los herederos, deudos o familiares más próximos del fallecido.

CAPITULO III

CONTRATO DE SEPULTURA

Art 34.- Naturaleza: El contrato de sepultura confiere al contratante a cambio de una prestación en dinero, el derecho a ocupar o usar en el caso del arrendatario de una unidad de sepultura con fines de inhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, o de restos cadavéricos y cenizas y en tratándose del concesionario a usar y ocupar un nicho o una parcela de terreno para la construcción de una o varias unidades de sepultura.

Art 35.- Temporalidad: Dado el objeto de la prestación, el servicio funerario conlleva necesariamente, la existencia de un cadáver o restos cadavéricos, por lo que está prohibido la reserva de unidades de sepultura para ocupación futura, excepción hecha de la reserva de parcelas de terrenos por personas naturales o por entidades u organizaciones sociales o gremiales para la construcción de mausoleos, tumbas, bóvedas o nichos.

Art 36.- Formalidades del contrato: El contrato de sepultura se extenderá por escrito, debiendo ser notariado en caso de las concesiones, e inscrito en el Libro General del Cementerio; cuatro ejemplares del mismo derivarán a la Sindicatura Municipal, Dirección de Innovación Institucional, Tesorería y la Administración de Cementerio, debiendo contener el contrato los siguientes requisitos

1. Nombres y apellidos de la persona natural titular del arrendamiento o de la concesión, número de cédula o pasaporte, edad, nacionalidad estado civil, domicilio y correo electrónico.
2. Nombres y apellidos del fallecido cuyo cadáver o restos ocuparán la unidad de sepultura, número de cédula o pasaporte, edad, sexo, nacionalidad, estado civil, domicilio o residencia,

3. Identificación de la persona que le reemplazará en la titularidad del arrendamiento o la concesión en caso de muerte o renuncia a la misma,
4. Plazo del arrendamiento o de la concesión,
5. Lugar y fecha del arrendamiento, carácter de la unidad de sepultura ubicación, número, sector, unidades de bóvedas,
6. Lugar y fecha de concesión con determinación del nicho o de la parcela de terreno adjudicada, ubicación, extensión, número, sector y más datos de identificación,
7. Razón social o denominación de la entidad u organización social concesionaria, número y fecha de Registro, Registro Único de Contribuyentes (RUC); certificación del nombramiento del representante legal,
8. Derechos y tasas satisfechas,
9. Declaración de la entidad u organización social o gremial de constituirse en deudor solidario, en caso de falta de pago de los derechos y tasas de sus usuarios para con el Municipio.
10. Los demás requisitos para la validez de los contratos que determina la ley.

Se acompañarán como documentos habilitantes, todos aquellos que acrediten la personería jurídica y la representación legal de los contratantes.

CAPITULO IV

DERECHOS Y DEBERES

Art 37.- Derechos del beneficiario: El contrato funerario otorga al beneficiario los siguientes derechos

- a) A la inhumación y conservación de los cadáveres, restos humanos, restos cadavéricos y cenizas de las personas fallecidas,
- b) A la edificación de mausoleos, bóvedas, nichos o sepulturas, en conformidad a las disposiciones y especificaciones técnicas del GADIC de Cañar, en tratándose de concesión de terrenos,
- c) A la colocación de lápidas, emblemas y epitafios y la construcción de cualquier clase de obras para el embellecimiento de la unidad de sepultura, previa autorización de la Administración del Cementerio,
- d) Exigir de la Administración las acciones necesarias para preservar la integridad de las sepulturas y accesorios, como la seguridad. el ornato y cuidado del campo santo,
- e) Los demás derechos que le da la naturaleza del contrato.

Art 38.- Deberes del beneficiario: Los beneficiarios tienen los siguientes deberes:

- a) Cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza,
- b) Sufragar los pagos que debe hacerse por la cesión de la unidad de sepultura o parcela de terreno, por la inhumación, la exhumación, la tasa

- de mantenimiento y vigilancia, como por la utilización de salas de velación, capilla y otros servicios funerarios,
- c) Comunicar los cambios de domicilio, teléfono y correo electrónico,
 - d) Velar por el cuidado, limpieza y conservación de la unidad funeraria,
 - e) En el caso de construcción de unidades de sepultura, sujetarse estrictamente a las memorias técnicas y especificaciones de las Direcciones de Control y Territorio del GAD Municipal de Cañar,
 - f) Retirar inmediatamente los escombros y/o desperdicios que fueren generados por la construcción o colocación de arreglos florales,
 - g) No extraer ningún objeto del cementerio sin permiso de la Administración.

CAPITULO V

EFFECTOS DEL CONTRATO

Art 39.- Terminación del contrato: Termina el contrato funerario por las formas siguientes:

1. Por mutuo acuerdo. - Las partes anticipadamente podrán dar por terminado, si así lo estimen necesario por convenir a sus intereses, para lo cual se necesitará la expresión por escrito de esta voluntad,
2. Por renuncia voluntaria del arrendatario o concesionario,
3. Por caducidad del contrato,
4. Por cumplimiento del plazo contractual,
5. Por extinción de la persona jurídica,
6. Por decisión unilateral del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del cantón Cañar, antes del cumplimiento del plazo de duración, por las siguientes razones:
 - a) Por incumplimiento del arrendador o concesionario de cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato; en particular por la falta de pago de la tasa de mantenimiento y seguridad, en el caso de arriendo de bóvedas por tres años consecutivos, y en las concesiones por diez años consecutivos, a excepción de los nichos y osario que quedan exentos de estas tasas.
 - b) En caso de extinción de la Persona Jurídica los socios que ocupan el lugar pasarán a depender del GADIC de Cañar.
 - c) De existir mejoras que se hubieren ejecutado por parte del arrendatario o concesionario quedaran a favor de la municipalidad, sin que exista derecho de reclamo por los valores invertidos.

Para este tipo de terminación se aplicará lo determinado en la presente Ordenanza.

Art 40.- Renuncia: Los derechos sobre unidades de sepultura o sobre parcelas de terrenos concesionadas son renunciables a favor del GADICC, renuncia que

deberá hacerse por escrito al Administrador del Cementerio quien elevará a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y del Director de Innovación Institucional.

La desocupación voluntaria dará lugar a presumir que el titular ha renunciado al arrendamiento o a la concesión, correspondiendo a la Administración Municipal la declaratoria del abandono del bien, con la consiguiente reversión al GADIC de Cañar.

Art 41.- Caducidad: Los concesionarios de parcelas de terrenos tienen el plazo de tres años contados desde la fecha del contrato, para iniciar y concluir la construcción de las unidades funerarias; en caso de incumplimiento que no responda a fuerza mayor o caso fortuito, operará la caducidad de la concesión, sin derecho a satisfacer ninguna cantidad por las obras que ya se hayan ejecutado, salvo el reintegro del 70% del importe cancelado por el terreno.

Podrá también ser declarada la caducidad del contrato sin reintegro alguno, por el estado ruinoso de la construcción, debido a la falta de mantenimiento, de manera que amenace ruina o atente contra la estética y el ornato del campo santo.

TITULO III

GESTIÓN E INFRAESTRUCTURA

CAPITULO I

SERVICIOS FUNERARIOS

Art 42.- Infraestructura para Inhumación: Es un servicio funerario que presta el GADIC de Cañar, en el cementerio de la ciudad, mediante la provisión de bóvedas, construidas por el Municipio, o la cesión de nichos o de parcelas de terreno destinadas a la construcción de unidades de sepultura.

Art 43.- Naturaleza: La Inhumación es la acción de enterrar cadáveres, osamentas humanas, mortinatos, piezas anatómicas, que serán sepultadas en las unidades con las que cuenta el cementerio, previo el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto.

Art 44.- Lugares de Inhumación: Los cementerios son los únicos sitios autorizados para la inhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas, los cuales deben cumplir con las disposiciones contempladas en la Ley Orgánica de Salud, el Reglamento Establecimientos, Servicios Funerarios y Manejo de Cadáveres, las normas técnicas que emita la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria -ARCSA, esta Ordenanza y la normativa ambiental correspondiente.

Art 45.- Trámite de Inhumación: Para proceder a una inhumación se debe acceder al uso de bóvedas, nichos, osario, o parcelas de terreno mediante la celebración del llamado contrato de sepultura, agotado su trámite se presentará con la documentación requerida a la Administración del cementerio, la que

procederá a realizar el ingreso al sistema informático, y se emitirá una carta de pago por tasa de inhumación, efectuada su cancelación se realizará la designación y la entrega de la unidad de sepultura o parcela de terreno, y al registro de la inhumación en el Libro pertinente.

Art 46.- Requisitos para las Inhumaciones: Los requisitos para las inhumaciones que se realicen en el cementerio municipal de la ciudad de Cañar, serán los siguientes:

- 1) Solicitud para inhumación de acuerdo al formato establecido,
- 2) Presentación del certificado de defunción debidamente inscrito en el Registro Civil, excepto en los casos de fuerza mayor que impidan obtener dicho documento de manera inmediata, sin embargo, presentará el certificado médico o formularios de autorización que confirme la defunción y establezca las posibles causas del deceso, superada la eventualidad el interesado deberá presentar el certificado inscrito en el Registro Civil dentro de cuarenta y ocho horas, para su legalización,
- 3) Certificaciones identificatorias y de pertenencia de las piezas anatómicas, osamentas humanas, o cenizas,
- 4) Copia de la cédula de ciudadanía de la o del fallecido,
- 5) Copia de cédula de ciudadanía del heredero, cónyuge sobreviviente, familiar o persona que asumirá la responsabilidad de la suscripción del contrato, y
- 6) Copia del pago por concepto de inhumación al GADIC de Cañar,
- 7) Contrato de arrendamiento de las diferentes unidades de sepultura; y,
- 8) Otros requisitos que determine el GAD Municipal.

Art 47.- Inhumación de restos de personas no identificadas e identificadas no retiradas: La inhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas no identificados o identificados, pero no retirados, será dispuesta por la Dirección Distrital de Salud de Cañar, y previa autorización emitida por el Fiscal o Juez en conocimiento del caso.

Conforme al Art. 42 del Reglamento de Establecimientos, Servicios Funerarios y Manejo de Cadáveres, previo convenio con Servicio Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, o quien ejerza sus competencias, el GADIC de Cañar, pondrá a disposición en forma gratuita, el 3% de su área total del área de inhumación, para la disposición de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas de personas no identificadas e identificadas no retiradas, así como para la sepultura de indigentes.

Art 48.-Inhumaciones en casos de desastres: En caso de desastres naturales o antrópicos, los cadáveres o piezas anatómicas humanas producto del evento deberán ser tratados conforme a las disposiciones establecidas por la instancia que lidere la gestión ante el desastre, tomando como referencia los lineamientos establecidos en las Guías emitidas por la Organización Mundial de la Salud (OMS), Organización Panamericana de la Salud (OPS), o Ministerio de Salud Pública o COE.

Art 49.- Exhumación: La exhumación es el procedimiento mediante el cual se extrae un cadáver, restos de mortinato o de piezas anatómicas u osamentas del lugar donde fue enterrado. No se podrá realizar antes de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de inhumación; posterior a este período se autorizará la exhumación, siempre y cuando no exista impedimento legal; conforme al Art. 28 del Reglamento de Establecimientos, Servicios Funerarios y Manejo de Cadáveres.

Las exhumaciones de restos mortales para efectos legales podrán practicarse en cualquier tiempo por orden de la autoridad competente u orden judicial notificada legalmente a la Administración de Cementerios Municipales, por requerimiento familiar con el propósito de traslado de lugar.

Art 50.-Exhumaciones voluntarias: La exhumación de los restos de cadáveres sepultados en el cementerio municipal de Cañar, se podrá realizar también a petición de los herederos, deudos o familiares más próximos, con el propósito de traslado a otro lugar o para ser depositados en un nicho u osario.

Art 51.-Exhumación de restos no identificados e identificados y no retirados. - La exhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas no identificadas o identificadas, pero no retiradas, será dispuesta por la Dirección Distrital de salud de Cañar, y previa autorización emitida por el fiscal o Juez del caso.

Con el propósito de fomentar el desarrollo académico y colaborar con las Universidades, así como para facilitar los estudios de los futuros médicos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, por intermedio de su Administrador, facilitará restos óseos que hayan sido exhumados y se encuentren en abandono, previo a la firma del convenio respectivo y la solicitud por escrito dirigida a la primera Autoridad por parte del Decano de la Facultad de Medicina de la Universidad solicitante.

Art 52.- Exhumaciones judiciales: Para efectos legales podrá practicarse la exhumación en cualquier tiempo por orden de Juez competente en coordinación con el Distrito de Salud de Cañar

Art 53.- De la responsabilidad de las exhumaciones sin permisos. – La / el administrador del cementerio, será el responsable de supervisar que las

exhumaciones cuenten con los permisos respectivos, conforme a la presente ordenanza.

Art 54.- De los Requisitos para las exhumaciones: Los requisitos para las exhumaciones que se realicen en el cementerio municipal de Cañar, serán los siguientes:

- 1) Solicitud para exhumación de acuerdo al formato establecido,
- 2) Autorización conferida por el Departamento Competente del GADIC Cañar para proceder a la exhumación;
- 3) Copia de cédula de ciudadanía del titular del heredero, deudo o familiar que solicita o autoriza la exhumación.
- 4) Copia del pago por concepto de tasa de exhumación al GADIC de Cañar;
- 5) Copia de pago por concepto de arrendamiento, en caso de no encontrarse al día en el arrendamiento o renovación.
- 6) Presentación del mandamiento judicial para proceder a la exhumación, en tratándose de casos legales.

La o el administrador del cementerio, verificara en el catastro de inhumaciones (físico y digital), que los datos del cadáver a exhumar coincidan con los registros del archivo a su cargo.

Art 55.- Precauciones en las exhumaciones. - La orden o el permiso de la autoridad judicial, señalará el propósito de las exhumaciones, las mismas que se realizarán con las debidas precauciones sanitarias. El ataúd y los restos humanos extraídos deberán ser colocados en una bandeja de exhumación o plástico para evitar que estos sean diseminados.

En el caso que se realicen excavaciones, la tierra extraída deberá ser depositada nuevamente dentro de las excavaciones. El ataúd, los restos del mortaje y otras prendas similares en ningún caso se permitirá que se saquen del cementerio y se utilicen por segunda vez. Los jornaleros o personas particulares que participen en el acto de exhumación deberán estar provistos de ropa o vestimenta y mascarillas adecuadas a fin de proteger su salud.

Los escombros y restos del mortaje producto de la exhumación serán debidamente colocados en embalajes, los solicitantes de la exhumación serán los responsables del traslado y disposición final de estos en el relleno sanitario.

CAPITULO II

INFRAESTRUCTURA FUNERARIA

SECCIÓN I

UNIDADES DE SEPULTURA MUNICIPAL

Art 56.- Unidades funerarias de Propiedad Municipal: El GADIC de Cañar, ofrece tres tipos de unidades funerarias de propiedad municipal, para la inhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas, osamentas y cenizas humanas. Estas son bóvedas, nichos y un osario, construidos por la misma Municipalidad.

Art 57.- Bóvedas: Las bóvedas son unidades de sepultura integradas en una edificación de hileras superpuestas, y con tamaño suficiente para alojar un solo cadáver sea para persona adultas o niños.

Art 58.- Nichos/Osario: Los nichos son unidades menores destinados a conservar sobre todo restos menores, osamentas y cenizas humanas. Para la ocupación de nichos o la utilización del osario, los interesados presentarán una solicitud al Administrador a objeto de lograr la ocupación de un nicho o el permiso para el depósito de restos óseos en el osario.

Art 59.- Arrendamiento de bóvedas: Las bóvedas existentes en el cementerio municipal de Cañar, serán puestas al servicio de la ciudadanía y serán arrendadas para la ocupación de un solo cadáver, ya sea de una persona adulta o un niño previa el cumplimiento de los requisitos previstos en esta ordenanza.

SECCIÓN II UNIDADES FUNERARIAS PARTICULARES

Art 60.- Concesión de terrenos: El GADIC de Cañar, reconoce la iniciativa y la gestión particular para la provisión de unidades de sepultura, en ese orden ofrece parcelas de terreno según su disponibilidad, tanto a personas naturales como a entidades u organizaciones sociales o gremiales legalmente constituidas, tendientes a la construcción de unidades de sepultura, tales como: tumbas, bóvedas, nichos, mausoleos, y complejos funerarios.

Art 61. Beneficiarios: Pueden ser beneficiarios de la concesión de parcelas de terrenos en el cementerio de la ciudad de Cañar, tanto las personas naturales como jurídicas, para la construcción de unidades funerarias, destinadas en el primer caso a la sepultura del propio titular al suceder su fallecimiento, o de su cónyuge o conviviente en unión de hecho, de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o para una persona a quien se le guarda afecto, amistad o por filantropía; y en el segundo caso para la sepultura de los socios o agremiados de esas organizaciones.

Art 62.- Dominio intransferible. - Queda prohibida la venta, donación, entrega en comodato a ninguna entidad, gremio, o persona natural de terrenos o de unidades de sepultura en el cementerio municipal de Cañar, bajo prevenciones de responsabilidad civil, administrativa y penal.

Art 63.- Superficie de la concesión de terrenos para tumbas: Para los espacios a ser utilizados en la zona denominada "Las Cruces" se observarán las

siguientes dimensiones máximas: de 0.90m x 2.50m, lo que da un área total de 2.25 metros cuadrados, superficie que corresponde a un espacio de terreno individual. Para las bóvedas se observarán las siguientes dimensiones máximas: 0.9m x 0.9m x 2.50m.

Las bóvedas a colocarse de manera contigua o adosada se contabilizarán paredes compartidas; para el caso de bóvedas existentes que cuentan con recubrimientos de obras de adecentamiento (recientes o ejecutadas en los últimos años), las nuevas bóvedas que se quieran ampliar hacia arriba o a los lados se podrán acoplar a las dimensiones de estas.

Se podrá ajustar la colocación de los espacios ya utilizados de manera que se generen camineras transversales procurando una sección de 1.20m a 1.50m. Se podrán colocar juntas hasta un número de 10 bóvedas de manera horizontal dejando una caminera lateral en la medida de lo posible de 1.20m.

Por cada espacio de terreno individual se podrán colocar dos bóvedas sobre la línea de tierra y una por debajo de la línea de tierra.

En los casos particulares en donde los espacios que utilizan las bóvedas no se encuentren delimitados e individualizados con claridad y que no se puedan ajustar en observación a lo dispuesto en los incisos anteriores de este artículo, se podrá asignar otro espacio en la zona "Las Cruces" en observación del proceso correspondiente.

Los deudos están obligados a colocar una lápida de mármol de las dimensiones y diseño que para el efecto establezca la Dirección de Control y Territorio del GADICC.

La regulación en este artículo aplica también para aquellos sectores fuera de la zona "Las Cruces" en los que se puedan concesionar espacios de terreno observando el estudio correspondiente y planificaciones futuras.

Art 64.- Superficies mayores de concesión: De existir la posibilidad de concesión de terrenos de áreas superiores a las descritas en el artículo anterior, en favor de entidades u organizaciones sociales o gremiales, será la Dirección de Control y Territorio del GADIC de Cañar, la que previo informe determine o no la factibilidad de la concesión. Los interesados deberán presentar una petición al Director de Control y Territorio, quien previo informe dirigido al Sr. Alcalde o Alcaldesa, solicitará realizar los trámites que correspondan.

Art 65.- Oferta de terrenos a concesionarse. - La Dirección de Control y Territorio del GADIC de Cañar, deberá remitir al Administrador/a del cementerio los planos pertinentes en los que se detalle la ubicación y las áreas de los terrenos a ser ofertados por la Municipalidad y las copias de los informes de

adjudicación de los terrenos, para luego proceder a la celebración del contrato respectivo.

Art 66.- Una sola concesión: Ninguna entidad u organización gremial o social concesionaria de una parcela de terreno, podrá beneficiarse de más de una concesión durante el tiempo que dure la primera.

CAPITULO III

PLAZOS DE LOS ARRENDAMIENTOS Y DE LAS CONCESIONES

Art 67.- Plazos de arrendamiento: El arriendo de unidades de sepultura conocidas como bóvedas, se hará por un plazo de cinco años contados desde el día de la inhumación, pudiendo ser renovado por otro período de cinco años, ya sea a solicitud del titular del arriendo, del heredero, deudo o familiar más cercano que represente los derechos del fallecido. La solicitud será dirigida al Administrador del cementerio hasta antes de los dos meses que expire el plazo, expresando el interés de renovación del contrato por un tiempo igual, con la sumilla y visto bueno del Alcalde o Alcaldesa el contrato ipso iure quedará renovado previo el pago de las tasas correspondientes

Si transcurridos los plazos establecidos no se ha logrado el traslado de los restos, previa notificación personal a los familiares o publicación realizada en medios de comunicación, se procederá a la exhumación y traslado de los restos al osario con su debida codificación que constará en el Sistema Integrado de Servicios Municipales Digitales (SISMD).

En caso de no existir familiares o responsables ya sea de personas naturales o jurídicas, hermandades, asociaciones, se procederá a exhumar corriendo con los gastos el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar.

Vencidos los plazos señalados los deudos deberán gestionar el traslado de los restos a un nicho.

Art 68.- Concesión de nichos: En tratándose de nichos, dada el fin al que están destinados, como es la preservación de restos u osamentas humanas, se lo hará por cincuenta años previo el pago de una tasa única, y mientras subsista la construcción. no exista ruina o declaración unilateral del Municipio de dar terminado el derecho, por resultar gravoso o contrario al interés colectivo.

Art 69.- Plazos de concesión de terrenos: La concesión de parcelas de terrenos para la construcción de tumbas o sepulturas se lo hará por cuarenta

años, para la edificación de mausoleos y complejos funerarios de bóvedas y nichos, pudiendo ser renovadas por periodos de veinte, y treinta años respectivamente.

En ningún caso podrá renovarse la concesión si hay mora en el pago de la tasa de mantenimiento y seguridad, y de otras obligaciones económicas

Art 70.- Reversión: Al concluir los plazos de arrendamiento o concesión, los predios arrendados y concesionados se revertirán a la Municipalidad, con el conjunto de unidades funerarias existentes, sin derecho a indemnización por las mismas, pasando a ser administrados por el GADIC de Cañar, al igual que cuando opere otras causas de terminación de la concesión o el arrendamiento.

CAPITULO IV

VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS Y CONCESIONES

Art 71.- Canon de arrendamiento. - Para el cálculo del canon de arriendo para la ocupación de bóvedas de adultos y niños, de propiedad municipal, se aplicará la siguiente fórmula:

Bóveda= 1.75m²

FÓRMULA: No podrá exceder la 12va del 10% del avalúo

a) **Bóveda** = valor terreno + valor construcción * 0.60%= valor mensual *12= valor anual.

VT=170.8+VB=550.61=721.41* 0.60%= VM= USD 4.22* 12= VA= USD 51.94

De esta manera se genera el valor de USD 51.94 anual por arriendo de la bóveda.

Iguales valores se cancelarán en tratándose de renovaciones de bóvedas por igual período.

Los referidos valores por arrendamiento serán cancelados el primer mes de cada año; en caso ser satisfechos al contado tendrá un descuento del diez por ciento.

Art 72.- Costos de ocupación de un nicho: En el caso de ocupación de un nicho se cobrará un valor resultante del obtenido al aplicar la fórmula establecida en el art. 71 de la presente ordenanza multiplicada por diez años.

Nicho=0.49m²

a) **Nicho** = valor terreno + valor construcción * 0.60%= valor mensual *12= valor anual*10 años= VT.

VT= 47.82+VN=270.02=317.844* 0.60%= VM=USD 1.91* 12= VA= USD 22.88*10 años

De esta manera se genera el valor de USD 228.8

Trascurridos el lapso de tiempo continuará ocupando el nicho, únicamente cumpliendo con el pago de gastos por los servicios básicos que demanden las prestaciones asumidas por la municipalidad.

Art 73.- Valor de las concesiones de terrenos para tumbas: Las personas naturales o las entidades u organizaciones sociales o gremiales, pagarán por la concesión de parcelas de terrenos, el siguiente valor:

- a) VAT*M2 concesionado
 $97.60 * 2.25 \text{ m}^2 = \text{USD } 219.60$

El pago por los valores por concesiones de terrenos y otros servicios será al contado, a excepción de las tasas anuales por mantenimiento, seguridad, y otras.

Art 74.- Costos servicios adicionales: Los que utilicen las instalaciones de capilla, y salas de velaciones, pagarán un adicional, equivalente al 9% de un salario básico unificado del trabajador en general, que será cancelado previo a la utilización de las mismas.

Referente al servicio de inhumaciones, reinhumación y exhumación se cobrará el equivalente al 7% de un salario unificado del trabajador en general, en el valor establecido consta los costos de material y mano de obra para cumplir con el servicio Municipal.

Artículo 75.- Rebajas y Exoneración: En caso de personas de escasos recursos económicos, cuyos familiares, deudos o herederos no puedan cubrir los valores por la utilización de una bóveda y los servicios, quienes se dirigirán a la Dirección de Desarrollo Social y Económico del GADICC para que a través de la Unidad de Inclusión y Trabajo Social realice el estudio socioeconómico correspondiente, en caso de considerar procedente la pertinencia de la rebaja, elevará a conocimiento y aprobación por parte del Alcalde o Alcaldesa para que se pronuncie basado en el resultado porcentual del estudio realizado.

En caso de ser pertinente la exoneración se dará conocimiento al Concejo Municipal y se tratará en la sesión más próxima, para que se pronuncie basado en el resultado porcentual del estudio realizado y conforme a Ley.

CAPITULO V

MAUSOLEO DE PERSONAJES ILUSTRES

Art 76.- Mausoleo de Personajes Ilustres: Esta edificación está destinada a albergar los restos mortales de ciudadanos ilustres como testimonio de reconocimiento y de preservación en la memoria colectiva, de aquellas

personalidades oriundas del cantón Cañar, o que no siendo de él, se han radicado en este cantón, siendo su vida un ejemplo de solvencia moral, de patriotismo y de enorme prestancia al servicio público o humanitario, como al progreso de la ciudad y el cantón.

CAPITULO VI

CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES FUNERARIAS

PARTICULARES

Art 77.- Planos: Las personas naturales, entidades u organizaciones sociales o gremiales que hayan concesionada terrenos en el cementerio municipal de la ciudad, previo la construcción de complejos funerarios, mausoleos o tumbas, a excepción de aquellas construidas en el subsuelo, deberán presentar en la Dirección de Control y Territorio del GADICC, los planos pertinentes para su aprobación y obtención del permiso de construcción.

Art 78.- Prohibiciones: Queda terminantemente prohibido a los concesionarios de terrenos, realizar construcciones en contra de las especificaciones técnicas aprobadas por Dirección de Control y Territorio del GADICC, de no observar estas disposiciones, se sujetarán a las acciones legales pertinentes.

Art 79.- Obras nuevas: Las obras tendientes a la reforma, decoración, reparación, o conservación de sepulturas particulares, necesitarán permiso y su ejecución se llevará acabo de acuerdo con los planos o diseños presentados y aprobados de conformidad con esta Ordenanza, y sujetas al pago de los derechos que se establezcan en la Ordenanza correspondiente. (pago)

Art 80.-Permiso de construcción: No se permitirá la ejecución de obras en sepulturas, cualquiera que sea su importancia, sin que antes se presente en la Administración del Cementerio, el permiso de construcción y el documento que acrediten haber satisfecho los derechos pertinentes, siempre que haya transcurrido más de mes de la inhumación.

Art 81.-Normas técnicas: Las obras de construcción de una sepultura particular estarán sujetas a la inspección técnica por la Dirección de Control y Territorio del GADICC; su autorización y aprobación se ajustará a las normas técnicas de construcción, para adecuar las mismas a las necesidades urbanísticas y funcionales de los cementerios.

Art 82.- Solicitud de construcción: La solicitud de construcción de una sepultura particular se presentará a la Dirección de Control y Territorio del GADICC, acompañada del proyecto, firmado por técnicos de rama, en el cual figurarán los detalles de construcción, las plantas, fachada y secciones, entre otras especificaciones.

Art 83.- Inscripciones: Los epitafios, recordatorios, emblemas y símbolos podrán transcribirse en cualquier idioma, con el debido respeto al recinto; siendo obligación en la lápida gravar los nombres y apellidos y la fecha de defunción. El titular será responsable incluso de los daños morales, que la inscripción pudiera causar a los derechos de terceros.

Art 84.-Inscripción por administración: En los nichos, bóvedas, o tumbas donde falte la lápida, la Administración inscribirá en el tabique o la losa el nombre y apellidos de la persona cuyo cadáver o restos se hallan inhumados.

CAPITULO VII PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Art 85.- Tasas por servicios: Para cubrir gastos por los servicios básicos que demanden las prestaciones asumidas, así como por la limpieza, recolección y desalojo de basura y/o desechos, guardianía y vigilancia diurna y nocturna, conservación y mantenimiento de áreas verdes, y desechos finales o material que fuera utilizado al momento de la inhumación, la municipalidad de Cañar cobrará las siguientes tasas:

1. Los responsables del pago por la utilización de bóvedas municipales (adultos y niños) pagarán anualmente: el 2% de un salario básico unificado del trabajador en general.
2. Las Instituciones u organizaciones sociales o gremiales que tienen mausoleos privados o complejos funerarios, pagarán por cada bóveda o nicho ocupado, la cantidad anual del 3 % de un salario básico unificado del trabajador en general.
3. Los particulares que tengan mausoleos, pagarán anualmente por cada bóveda o nicho el 3% de un salario básico unificado del trabajador en general.
4. Los particulares que tenga una sola tumba en el subsuelo, pagarán el 1% de un salario básico unificado del trabajador en general.

Art 86. Título de crédito: Los valores establecidos en el artículo anterior, serán cobrados a través de la emisión de título de crédito correspondiente, la falta de pago estará sujeta a la acción coactiva, sin perjuicio de la reversión al Municipio.

Art 87.- Catastros: Las instituciones públicas y privadas que tienen sus mausoleos, bóvedas, nichos y tumbas, al interior del cementerio municipal de la ciudad de Cañar, levantarán y mantendrán actualizados el catastro de bóvedas y nichos utilizados y disponibles, deberán coordinar con la Administración del cementerio los datos sobre nuevas inhumaciones y exhumaciones.

Art 88.- Obligaciones de los usuarios: Las personas que utilizaren bóvedas o

nichos municipales, así como, los usuarios de bóvedas, nichos, mausoleos y túmulos particulares, respectivamente están obligados a:

1. Mantenerlos y cuidarlos, de acuerdo a las prescripciones de esta Ordenanza y las recomendaciones emanadas de la Administración del cementerio de la ciudad.
2. Comunicar al Administrador cualquier irregularidad.
3. No arrojar desperdicios, basuras o cualquier material de desecho en lugares que no sean los recolectores.
4. No utilizar recipientes de vidrio ni plásticos para dejar flores en ellos.
5. Se prohíbe que dejen en las bóvedas, mausoleos, túmulos y nichos arreglos en desuso.
6. No realizar conexiones eléctricas para dejar con alumbrado el interior de las bóvedas y mausoleos.
7. No realizar adecuaciones y/o trabajos de obra civil sin previo permiso y autorización Municipal.
8. Darle el respectivo adecentamiento y mantenimiento en lo referente a pintura y otros que creyere pertinente en las bóvedas, nichos y mausoleos y túmulos de propiedad de familias e Instituciones públicas y privadas.

CAPITULO VIII

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

SECCIÓN I

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art 89.- De las infracciones. - Las personas naturales o jurídicas que incurrieren en el incumplimiento de sus obligaciones, prohibiciones y demás disposiciones, serán sujetos de la imposición de sanciones por el cometimiento de infracciones, según su gravedad ya sea por acción u omisión:

1. Infracciones Leves
2. Infracciones Graves
3. Infracciones Muy Graves

Art 90.- Infracciones leves. - Las infracciones leves serán sancionadas con una multa del 5% del SBU del trabajador en general vigente, siendo estas las siguientes:

- a) Ingresar a las inmediaciones del cementerio municipal, sin autorización o fuera de los horarios establecidos por la administración del cementerio;
- b) La alteración premeditada de la numeración de las bóvedas o de las inscripciones de las lápidas, cruces o sobre las tumbas;
- c) Abandonar, colocar, fuera de los tachos de basura o lugares autorizados: materiales contaminantes, escombros, desechos, botellas, fundas plásticas, flores marchitas y otros objetos que representen basura, dentro del cementerio y sus inmediaciones o colocar objetos y materiales no autorizados;
- d) Realizar venta ambulante y la realización de cualquier tipo de propaganda para ello en el interior del cementerio;
- e) No colocar un identificativo, placa o lápida en el plazo previsto;
- f) Realizar necesidades fisiológicas en el interior del cementerio;
- g) El incurrir en las prohibiciones establecidas en la presente ordenanza y que no se encuentre clasificadas como infracción leve, grave o muy grave.

Art.91.- Infracciones graves. - Las infracciones graves serán sancionadas con una multa del

10 % del SBU del trabajador en general vigente, siendo estas las siguientes:

- a) Realizar actividades prohibidas o no autorizadas por la administración del cementerio: como reportajes, dibujos y/o pinturas, en áreas del Cementerio Municipal, así como celebrar actos que no correspondan a actividades específicas del campo santo;
- b) La sustracción de cualquier objeto del cementerio municipal, sin perjuicio de la acción judicial a que hubiere lugar de acuerdo a la ley;
- c) Realizar instalaciones eléctricas en bóvedas, mausoleos y túmulos municipales y privados, sin autorización municipal;
- d) Mantener las bóvedas, nichos, osarios, tumbas, en estado de deterioro;
- e) Causar daño o provocar el deterioro en todo lo que exista en el cementerio y sus entornos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de la acción judicial correspondiente;
- f) Realizar actos rituales contrarios a la moral y buenas costumbres;
- g) Realizar trabajos sin contar con el permiso de construcción;
- h) La reincidencia de las infracciones leves en un plazo de 3 meses desde la resolución de sanción.

Art.92.- Infracciones muy graves. - Las infracciones muy graves serán sancionadas con una multa del 15 % del SBU del trabajador en general vigente, siendo estas las siguientes:

- a. Edificar mausoleos, tumbas, reparaciones y más construcciones sin los permisos y aprobaciones municipales;
- b. La inhumación de cadáveres, mortinatos, piezas anatómicas u osamentas humanas prescindiendo de los requisitos establecidos en la ley y esta ordenanza;
- c. Las exhumaciones de restos de cadáveres o restos, con inobservancia a los requisitos establecidos en la ley y esta ordenanza;
- d. La profanación ocurrida en cualquier forma en el cementerio municipal de la ciudad;
- e. Extraer del cementerio cadáveres, restos humanos o piezas utilizadas en las inhumaciones o en las exhumaciones, sin la autorización correspondiente del administrador;
- f. La reincidencia de las infracciones graves en un plazo de 3 meses desde la resolución de sanción.

SECCIÓN II

DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Art.93.- Del Procedimiento. - Para la determinación de la infracción y la imposición de las sanciones contenidas en esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar deberá regirse al procedimiento administrativo sancionador normado en el Código Orgánico Administrativo y la normativa cantonal que regula el procedimiento administrativo sancionador.

Art.94.- Del Control. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar ejercerá el control a través del departamento de Innovación Institucional, Control y Territorio y/o las Unidades Administrativas competentes conforme las atribuciones determinadas en la Estructura Orgánica Funcional Institucional; quienes velarán por el cumplimiento de las disposiciones contempladas en este cuerpo legal.

De las inspecciones y controles, ante la presunción de una infracción emitirán el respectivo informe técnico con una descripción clara de los hechos, el marco legal supuestamente violentado y documentos, actuaciones técnicas y evidencias que respalde el informe.

Art.95.- Medidas de reparación.- En el caso de determinarse la responsabilidad en el cometimiento de las infracciones tipificadas en la presente ordenanza y que involucre daños a la infraestructura y cualquier bien del cementerio municipal, e instalaciones que brinden servicios establecidos en la presente normativa, el infractor deberá restituir las cosas al estado anterior del daño o reemplazar el bien con iguales o mejores características, dentro de los plazos que se defina por el órgano competente conforme la naturaleza de la reparación, obtención y legalización de permisos siempre y cuando sea legalizable de conformidad con la normativa interna.

En el incumplimiento de las medidas de reparación corresponde a la Administración del Cementerio o el Departamento de obras públicas del GADICC ejecutar las intervenciones a costa del infractor, previa liquidación de costos dichos valores serán recuperados mediante emisión de los títulos de crédito y procedimiento Coactivo.

Art.96.- De las medidas provisionales.- De conformidad al artículo 180 del Código Orgánico Administrativo, los servidores públicos técnicos, los Agentes de Control Municipal o a quienes les corresponde el control de la aplicación de la presente ordenanza, si aprecian la existencia de elementos de riesgo inminente a las personas, bienes o ambiente, podrán adoptar las medidas provisionales oportunas, siempre y cuando concurren las condiciones establecida en el artículo 181 del Código Orgánico Administrativo.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA: Los gastos y el servicio de los desechos finales o material que fuera utilizado al momento de la inhumación son aplicables conforme porcentajes que constan incluidos en lo que reza el art 85 de la presente ordenanza.

SEGUNDA: Toda entidad u organización social o gremial, tiene la obligación de por lo menos una vez por año dar mantenimiento a las fachadas del complejo funerario a su cargo; en caso de incumpliendo y de intervenir la municipalidad con dicho servicio, la entidad u organización social o gremial están en la obligación de realizar el pago del 100% del valor invertido en los complejos funerarios, en un término de 15 días, desde su notificación por parte del administrador del cementerio.

En caso de hacer un mal uso de la aplicación de la presente ordenanza por parte de los dirigentes de los diferentes gremios u organizaciones sociales se les impondrá una multa de hasta cuatro salarios básicos de un trabajador en general.

TERCERA: Por tratarse de una problemática social y dado el carácter humanitario del servicio prestado, y por el principio de no retroactividad de la norma jurídica se respetará aquellos arriendos o entregas a perpetuidad de unidades funerarias o parcelas de terrenos hechas a personas naturales o jurídicas, siempre que se

encuentren satisfaciendo las tasas y contribuciones impuestas por la ordenanza que ha venido estando en vigencia desde el 24 de julio de 2008; o que no han sido abandonadas encontrándose a la actualidad bien conservadas por el mantenimiento que les han dado, facilitando de esta manera que se pueda legalizar el servicio prestado a través del catastro y cumplir con las obligaciones determinadas.

El resultado de la información levantada, se procederán a notificar a los familiares a fin de que se legalice en el registro municipal, procediendo a cancelar exclusivamente los valores económicos de servicios establecidos en el capítulo IV.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Dirección de Innovación del GADICC en coordinación con el Departamento de Informática, levantará en el plazo de ocho meses desde la vigencia de esta ordenanza el Registro Público del Cementerio de la ciudad de Cañar, de carácter electrónico, en él se alimentará toda la información disponible respecto a las unidades de sepultura (bóvedas y nichos) de propiedad Municipal ocupadas y disponibles; de toda la información existente referente a inhumaciones y exhumaciones realizadas en dicho cementerio; así como sobre la ocupación de parcelas de terreno con identificación de beneficiarios, y de unidades funerarias construidas por particulares, del número de unidades ocupadas y disponibles.

SEGUNDA: Se exhorte al Ministerio de Salud que en el plazo de un año proceda a tomar las acciones correspondientes para la implementación y funcionamiento de la morgue en el cantón Cañar

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera: Deróguese la Ordenanza que Regula la Administración y Funcionamiento de los Cementerios Municipales de la Ciudad de Cañar, expedida por el Concejo Cantonal de Cañar, el 24 de julio de 2008, y publicada en el Registro Oficial No 340 de Martes 14 de Diciembre de 2010, y demás normativa de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia en el plazo de 30 días contando desde su publicación en el Registro Oficial

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, a los 27 días del mes de noviembre del 2023.



Msc. Segundo Yugsi Tenelema
ALCALDE



Abg. William Criollo Ortega
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL

Cañar, 21 de diciembre de 2023.- El Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar GADICC. Certifica: Que, **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA ADMINISTRACIÓN, LOS SERVICIOS Y EL FUNCIONAMIENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAÑAR.** fue conocido, analizado y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria del 27 de septiembre de 2023, y en segundo y definitivo debate en Sesión Extraordinaria del 27 de noviembre del 2023.

LO CERTIFICO.-



Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

Cañar, 21 de diciembre del 2023, a las 12h30 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA ADMINISTRACIÓN, LOS SERVICIOS Y EL FUNCIONAMIENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAÑAR.** para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Abg. William Criollo Ortega
**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR.- Cañar, 21 de diciembre del 2023, a las 14h20 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO, LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA ADMINISTRACIÓN, LOS SERVICIOS Y EI FUNCIONAMIENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAÑAR.** para la sanción respectiva de conformidad con la ley. Ejecútese y Publíquese. - hágase saber.



Msc. Segundo Yugsi Tenelema

-ALCALDE -

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**

Cañar, 21 de diciembre del 2023, proveyó y firmó el Msc. Segundo Felipe Yugsi Tenelema, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural del Cantón Cañar, **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA ADMINISTRACIÓN, LOS SERVICIOS Y EI FUNCIONAMIENTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CAÑAR.**

LO CERTIFICO. -



Abg. William Criollo Ortega

**SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL DEL CANTÓN CAÑAR**



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

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.